

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 135 / 2020



NEKRETNINA : Zemljište

LOKACIJA : č.zem. 12250, k.o. Murter Betina

NARUČITELJ : MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66052216439
gosp. Ante Vukašina, stečajni upravitelj

VLASNIK : MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66052216439,
TRG KNEZA BRANIMIRA 32, 22211 VODICE

SVRHA : Stečajni postupak

IZRADIO : VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB:
40663038663

Split , 10.08.2020.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Stečajni postupak
Naručitelj procjene	MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STECAJU, OIB: 66052216439 gosp. Ante Vukašina, stečajni upravitelj
Predmet procjene	č.zem. 12250, k.o. Murter Betina
Tip nekretnine	Zemljište
Katastarska općina	Šibenik
ZK uložak	7965
Oznaka zemljišta	12250
Ukupna površina zemljišta (m ²)	1.003,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	708.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	94.900,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-440/2018
Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje



Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katina Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



PREDsjedNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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, 143/12, 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11, 41/20)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 31/20)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66052216439**
gosp. Ante Vukašina, stečajni upravitelj

u svrhu: **Stečajni postupak**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 10.08.2020.

dan vrednovanja: 10.08.2020.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji 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.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

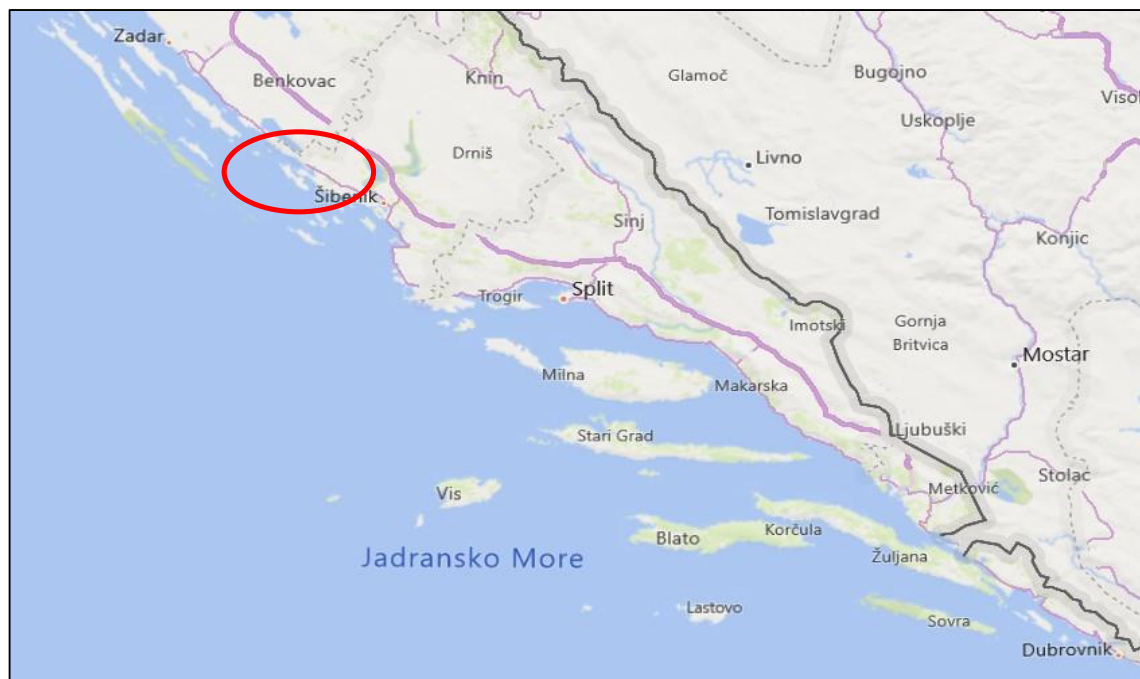
Predmet procjene je:

- Zemljište
- č.zem. 12250, k.o. Murter Betina

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu IV. Izmjene i dopune PPUO Murter-Kornati (Službeni glasnik općine Murter-Kornati 8/18) manjim dijelom nalazi u izgrađenom građevinskom (pretežno mješovitom) području, a većim dijelom u poljoprivrednom P3 (ostala obradiva tla - maslinici, vinogradi, voćnjaci). Uvidom u grafiku građevinskih područja naselja Murter, procijenjeno je kako cca 40% čestice (401 m²) nalazi u građevinskom području, dok je ostatak od 60% (603 m²) u poljoprivrednom području. Uvidom u tekstualni dio plana, utvrđeno je kako dozvoljeni Kis za građevinski dio zemljišta iznosi 1,3 za samostojeće objekte (max 1,45 - građevine u nizu). Minimalna površina građevne čestice za samostojeće objekte iznosi 350 m² (200 m² - građevine u nizu). Građevinski dio zemljišta se obrađuje kao kategorija 1, dok izvan građevinski kao kategorija 4.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

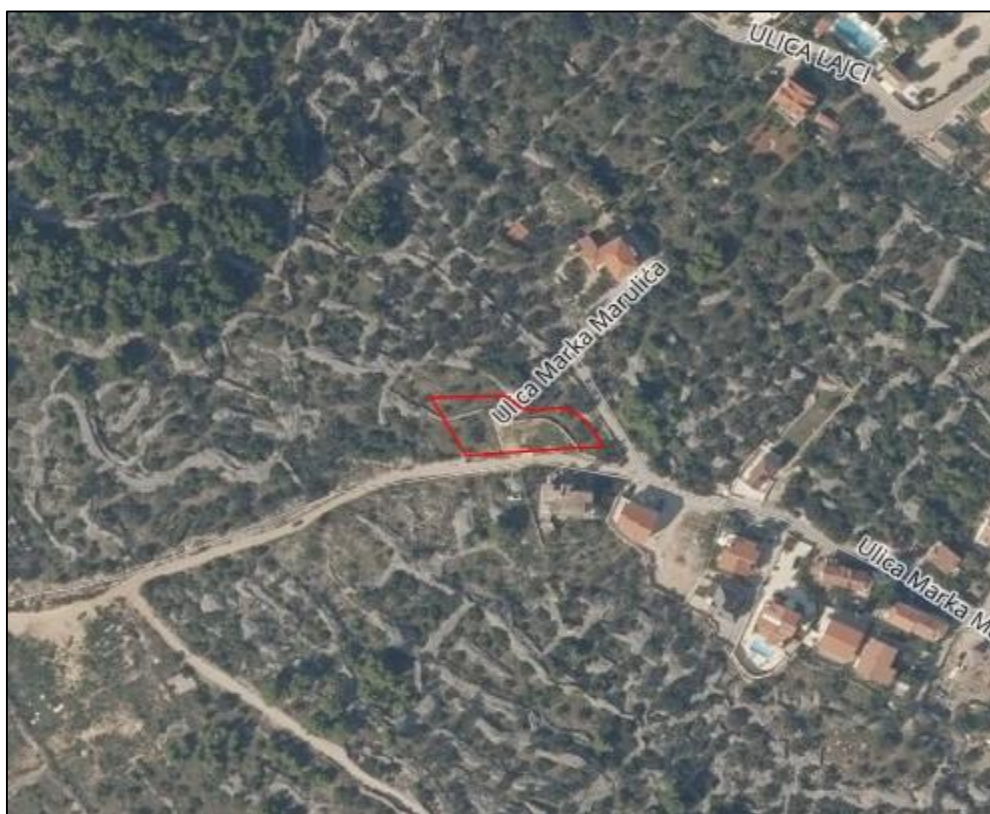
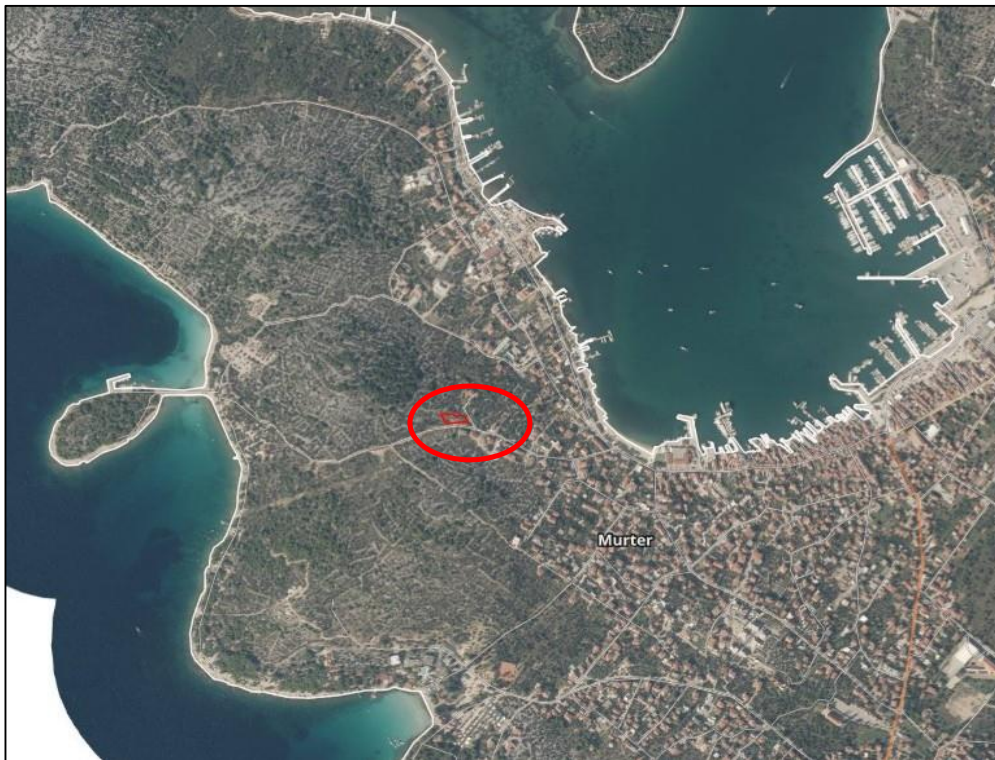
Murter-Kornati su općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Šibensko-kninskoj županiji. Općina Murter-Kornati nalazi se na otoku Murteru, i općenito obuhvaća sjeverozapadnu stranu otoka s istoimenim naseljem, te 10-ak nautičkih milja udaljeno Kornatsko otočje. Općina kopneno graniči s općinom Tisno koja obuhvaća ostatak otoka Murter. Prema popisu iz 2011. godine, Općina Murter-Kornati je imala 2.044 stanovnika.



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno zemljište je locirano u Općini Murter Kornati, u sjevernom dijelu otoka i naselja Murter, cca 300 m zračne linije od mora.

Mikro okolicu čine neizgrađena zemljišta, obiteljske kuće, apartmanski objekti itd. Prometna povezanost je na samom mikro lokalitetu je dobra.



- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Zemljišna knjiga (izvadak/tci i zemljišne knjige u prilogu procjene)

			k.o.	Murter-Betina	Broj ZK uložka	7965
R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	površina (m2)	B Vlastovnica		C Teretovnica
1	12250	VRT		2. Vlasnički dio: 1/1 MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66052216439, TRG KNEZA BRANIMIRA 32, 22211 VODICE		Teret prema ZK izvatku u prilogu

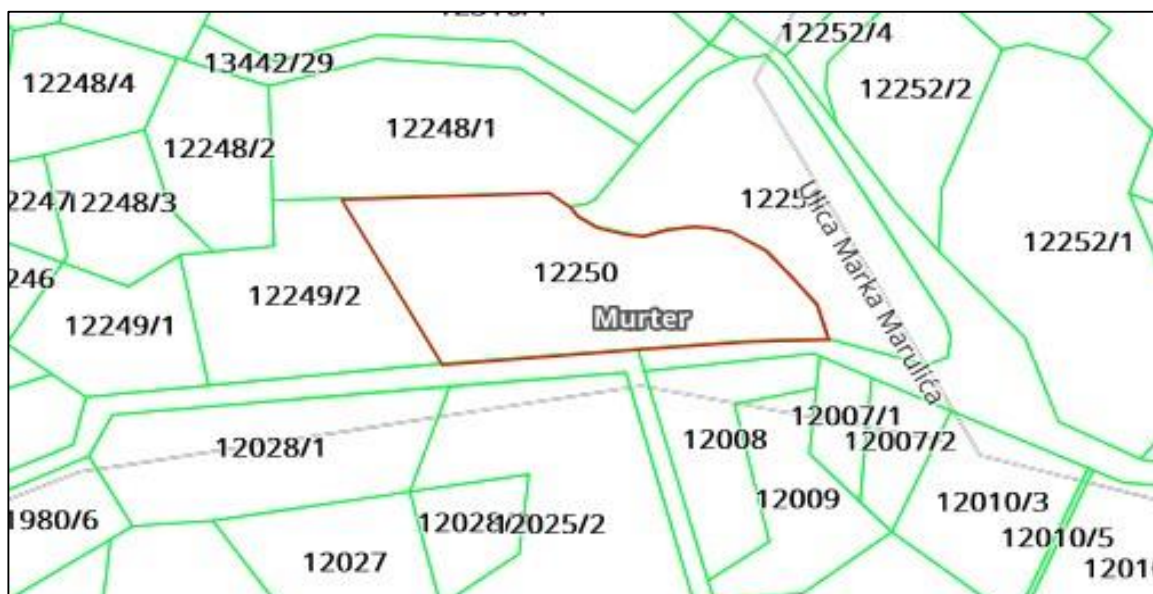
UKUPNO: 0

- Katastarski operat (izvadak/tci iz PL i KP u prilogu procjene)

		k.o.	Murter-Betina	Broj PL	6248
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
12250	VOĆNJAK			1003	

UKUPNO: 1003

- e- Izvadak iz grafičkog dijela katastarskog operata tj. katastarskog plana



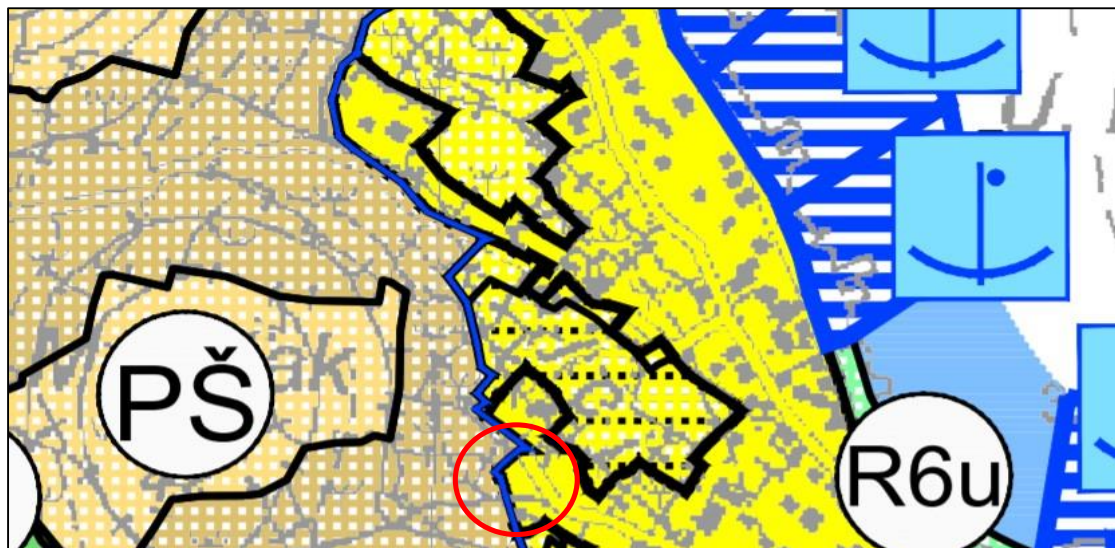
- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno. Nije evidentiran podatak površine u ZK.

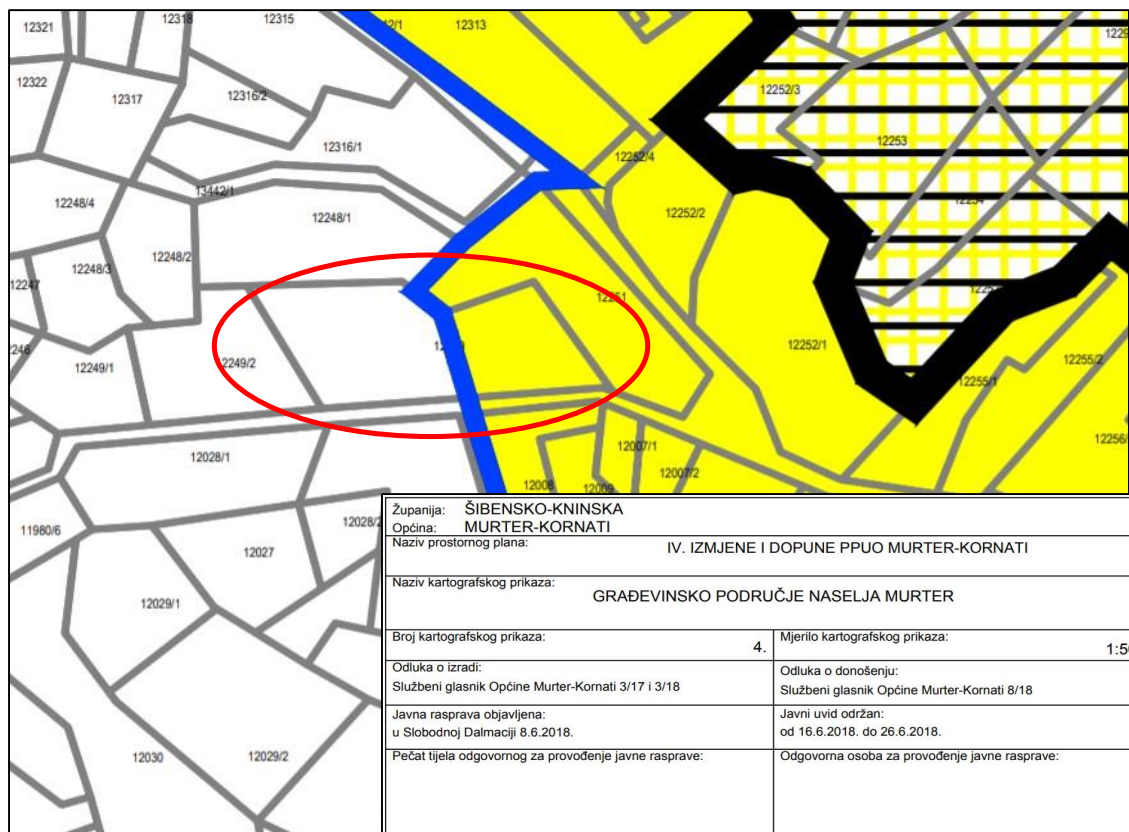
- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- IV. Izmjene i dopune PPUO Murter-Kornati (Službeni glasnik općine Murter-Kornati 8/18)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu IV. Izmjene i dopune PPUO Murter-Kornati (Službeni glasnik općine Murter-Kornati 8/18) manjim dijelom nalazi u izgrađenom građevinskom (pretežno mješovitom) području, a većim dijelom u poljoprivrednom P3 (ostala obradiva tla - maslinici, vinogradi, voćnjaci).



Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA	
Općina: MURTER-KORNATI	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE PPUO MURTER-KORNATI	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Murter-Kornati 3/17 i 3/18	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Murter-Kornati 8/18
Javna rasprava objavljena: u Slobodnoj Dalmaciji 8.6.2018.	Javni uvid održan: od 16.6.2018. do 26.6.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Melanija Turčinov Rameša dipl.iur.



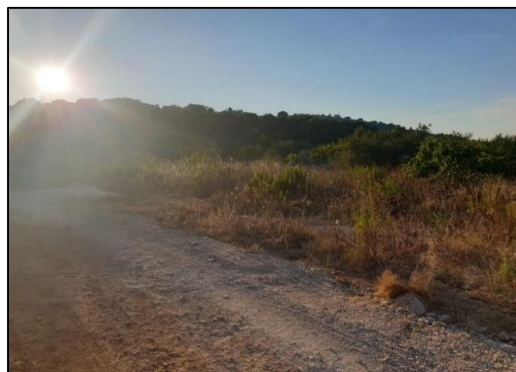
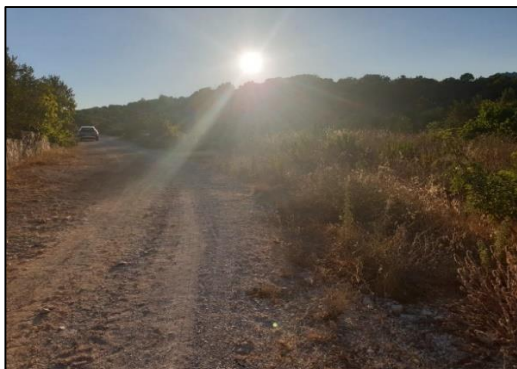
5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnost ima izravan pristup javnoj površini (makadamski put).

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne emisije.

Mikro okolicu čine neizgrađena zemljišta, obiteljske kuće, apartmansi objekti itd. Prometna povezanost je na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnosti te obilježja okolnih nekretnosti i drugih odlučnih činjenica:



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- IV. Izmjene i dopune PPUO Mureter-Kornati (Službeni glasnik općine Murter-Kornati 8/18)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu IV. Izmjene i dopune PPUO Murter-Kornati (Službeni glasnik općine Murter-Kornati 8/18) manjim dijelom nalazi u izgrađenom građevinskom (pretežno mješovitom) području, a većim dijelom u poljoprivrednom P3 (ostala obradiva tla - maslinici, vinogradi, voćnjaci).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnina ima izravan pristup javnoj površini (makadmaski put).

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kig)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
12250	Murter-Betina	401,00	-	1	NE	M
12250	Murter-Betina	602,00	* Izvan građevinsko zemljište	4	* Izvan građevinsko zemljište	Poljop.
Σ		1003,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

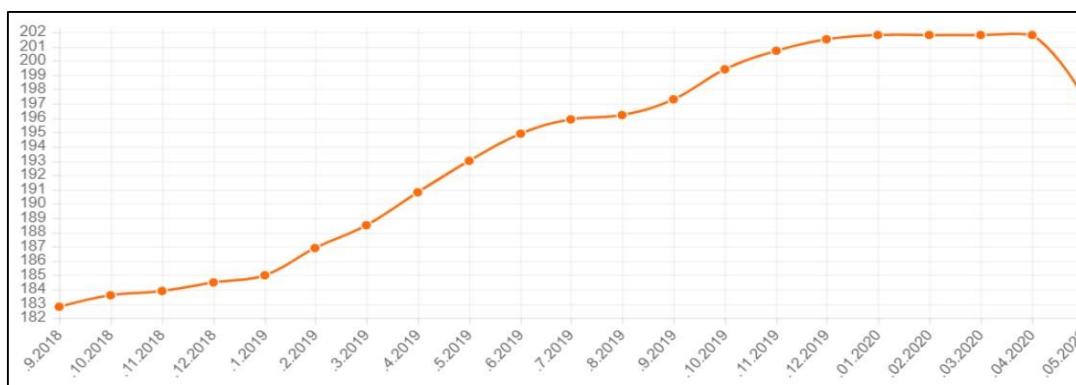
Uvidom u grafiku građevinskih područja naselja Murter, procijenjeno je kako cca 40% čestice (401 m²) nalazi u građevinskom području, dok je ostatak od 60% (603 m²) u poljoprivrednom području.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Kaštela** spada u **VII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vodno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



* <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni pomoću mrežne aplikacije eNekretnine "pažnjom dobrog stručnjaka". Sukladno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Naipodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno građevinsko zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
12256/3		Murter-Betina
veličina (m ²)		cijena (kn)
820,00		940.945,79
cijena (€)		cijena (€/m ²)
127.000,00		154,88
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
07/2017		7,41
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,30	M.Marulića

Izvor: e- nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1100840
Datum pregleda	12.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3741034
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	820,00
Vrijednost nekretnine (KN)	940.945,79
Datum ugovora	31.07.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
25	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno građevinsko zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
12656/3		Murter-Betina
veličina (m ²)		cijena (kn)
584,44		685.403,62
cijena (€)		cijena (€/m ²)
90.900,00		155,53
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
12/2017		7,54
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,30	Laici

Izvor: e- nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1101313
Datum pregleda	12.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3796715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	584,44
Vrijednost nekretnine (KN)	685.403,62
Datum ugovora	18.12.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
25	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno građevinsko zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
11995/3		Murter-Betina
veličina (m ²)		cijena (kn)
421,00		591.633,60
cijena (€)		cijena (€/m ²)
80.000,00		190,02
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
09/2019		7,40
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,30	J.Dalmatinca

Izvor: e- nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1175691
Datum pregleda	12.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4132482
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	421,00
Vrijednost nekretnine (KN)	591.633,60
Datum ugovora	20.09.2019
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
25	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

Sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

- **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- **troškova metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- **Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)**

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Murter-Betina	Murter-Betina	Murter-Betina		
Katastarska čestica:	12256/3	12656/3	11995/3		
Datum transakcije:	07/2017	12/2017	09/2019		
Površina (m2):	820,00	584,44	421,00		
Prodajna vrijednost (kn):	940.946	685.404	591.634		
Cijena (€/m2):	154,88	155,53	190,02		
Cijena (kn/m2):	1.147	1.173	1.405		
Indeks / dan transakcije:	105,46	108,67	118,05		
Indeks / dan vrednovanja:	125,39	125,39	125,39		
Korekcijski faktor:	1,19	1,15	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	1.364,35	1.353,19	1.492,68		

- Interkvalitativno izjednačenje za građevinski dio zemljišta (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:		procijenjeni građevinski dio			
Kategorija:	1				
Mjera korištenja:	1,30				
Površina (m ²):	401,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Murter-Betina	Murter-Betina	Murter-Betina		
Međuvrem. izjednač. cijena:	1.364,35	1.353,19	1.492,68		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nie korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kig):	1,30	1,30	1,30		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sva zemljišta su iste mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	1.364,35	1.353,19	1.492,68		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	1.403,41				
Odstupanja od prosjeka:	-39,06	-50,22	89,27		
Kvadrat odstupanja:	1.525,57	2.521,64	7.969,92		
<i>suma</i>	12.017,13				
Standardno odstupanje:	63,29	4,51%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	126,58				
Odstupanja od prosjeka:	-2,78%	-3,58%	6,36%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	1.403,41				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	188,12				
Vrijednost građ. dijela (kn):	562.766,92				
Vrijednost građ. dijela (eur):	75.437,93				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Napomena: Dio predmetnog zemljišta (procjenjene površine od 602 m²) se nalazi izvan građevinskog područja tj. u poljoprivrednom području. Spomenuti dio zemljišta će se procijeniti također usporednom metodom. Također će se procijeniti i dodati građevinski radovi izvršeni na zemljištu (nasipavanja, arimirano-betonski zidovi)

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno poljoprivredno zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina
12256/3	Murter-Betina
veličina (m ²)	cijena (kn)
333,00	83.250,00
cijena (€)	cijena (€/m ²)
11.200,00	33,63
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)
10/2017	7,51

Izvor: e- nekretnine

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	885335	
Datum pregleda	12.8.2020.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	3789152	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	333,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	83.250,00	
Datum ugovora	31.10.2017	

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno poljoprivredno zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina
12656/3	Murter-Betina
veličina (m ²)	cijena (kn)
223,00	33.662,59
cijena (€)	cijena (€/m ²)
4.500,00	20,18
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)
08/2016	7,48

Izvor: e- nekretnine

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	599014	
Datum pregleda	12.8.2020.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	3427941	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	223,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	33.662,59	
Datum ugovora	25.08.2016	

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno poljoprivredno zemljište, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta	katastarska općina
11995/3	Murter-Betina
veličina (m ²)	cijena (kn)
377,00	94.250,00
cijena (€)	cijena (€/m ²)
12.700,00	33,69
datum transakcije	tečaj na datum transakcije (kn)
02/2020	7,45

Izvor: e- nekretnine

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1265763	
Datum pregleda	12.8.2020.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4249401	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	377,00	
Površina u prometu	94.250,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	18.02.2020	
Datum ugovora		

- Međuvremensko izjednačenje za izvan građevinski dio zemljišta (čl. 7 Pravilnika)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	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	102,72	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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Redni broj	5			
Katastarska općina:	Murter-Betina	Murter-Betina	Murter-Betina	
Katastarska čestica:	12256/3	12656/3	11995/3	
Datum transakcije:	10/2017	08/2016	02/2020	

Površina (m2):	333,00	223,00	377,00		
Prodajna vrijednost (kn):	83.250	33.663	94.250		
Cijena (kn/m2):	250	151	250		
Indeks / dan transakcije:	108,67	101,80	125,39		
Indeks / dan vrednovanja:	125,39	125,39	125,39		
Korekcijski faktor:	1,15	1,23	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	288,47	185,93	250,00		
Prosjek:	241,47				
Odstupanja od prosjeka:	47,00	-55,53	8,53		
Kvadrat odstupanja:	2.208,89	3.083,88	72,83		
suma	5.365,59				
Standardno odstupanje:	42,29	17,51%			
Pravilo dva-sigma (±)	84,58				
Odstupanja od prosjeka:	19,46%	-23,00%	3,53%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	241,47				
Prosječna vrijednost (€/m2):	32,37				
Vrijednost polj. dijela (kn):	145.362,66				
Vrijednost polj. dijela (eur):	19.485,61				

Građevinske poboljšice koje se nalaze na predmetnom zemljištu:

Građevinske poboljšice	Količina	Jedinična cijena	Umanjenje za starost i trošnost %	Vrijednost (Kn)
AB zid i zemljani radovi nasipavanja	1	paušal	0	70.000,00
Ukupna vrijednosti građevinskih poboljšica (Kn) :				70.000,00
Ukupna vrijednosti građevinskih poboljšica (Euro) :				9.383,38

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Zemljište

na lokaciji:

č.zem. 12250, k.o. Murter Betina

na dan kakvoće: 10.08.2020.

na dan vrednovanja: 10.08.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,46 kn

zaokruženo (čl. 68. st. 5 Pravilnika)	zemljište	94.900,00 € 708.000,00 Kn
	građevinske poboljšice i radovi	70.000,00 Kn
	sveukupno	104.300,00 € 778.000,00 Kn

94,62 €/m2

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje. Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig ing.arh. (p.p.)
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.
et geoinf.
direktor VEIG EKSPERT d.o.o.
 **VEIG EKSPERT d.o.o.**
za geodeziju, ekspertizu, vještačenja i procjene

13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- 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)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- 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
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (Veig ekspert d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

 VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetske ekspertize, vještačenja i procjene

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 11.08.2020. 23:35

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6503/2020

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7965

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12250	VRT				Pripis iz uložka 1019
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66052216439, TRG KNEZA BRANIMIRA 32, 22211 VODICE		
2.3	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-6503/2020	na 2 (2.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja od 02.06.2020., Trgovačkog suda u Zadru pod poslovnim brojem St-165/2020 zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom stečajnog dužnika MURTER OTOK SNOVA j.d.o.o. u stečaju, OIB: 66052216439, iz Trg Kneza Branimira 32, 22211 Vodice koji će se dalje voditi kod ovog suda pod poslovnim brojem St-165/2020 u odnosu na nekretninu kat. čest. 12250.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.11.2019.g. pod brojem Z-15220/2019	70.541,22 KN	
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja od 06. studenog 2019. god. Ovr-545/19 Općinskog suda u Šibeniku uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 70.541,22 kuna (glavnica 67.590,72 kuna i kamate 2.960,50 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od dana 09. travnja 2019. god. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja naplate troškova postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, prema ovršnoj ispravi-ovršnom rješenju Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Šibenik, klasa: UP/I 417-02/18-01/270 urbroj: 513-07-15-19-02 od 25. siječnja 2019. god., u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK</p>			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

12.08.2020. 14:49:13

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 21.11.2019.g. pod brojem Z-15220/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.08.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.08.2020. 23:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)

Posjedovni list: 6248

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MURTER OTOK SNOVA J.D.O.O., TRG KNEZA BRANIMIRA 32, 22211 VODICE, HRVATSKA (VLASNIK)	66052216439

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
		12250	MALI VRŠNJAK	1003	18		
			VOČNJAK	1003			
Ukupna površina katastarskih čestica				1003			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MURTER BETINA, 330124
k.č. br.: 12250

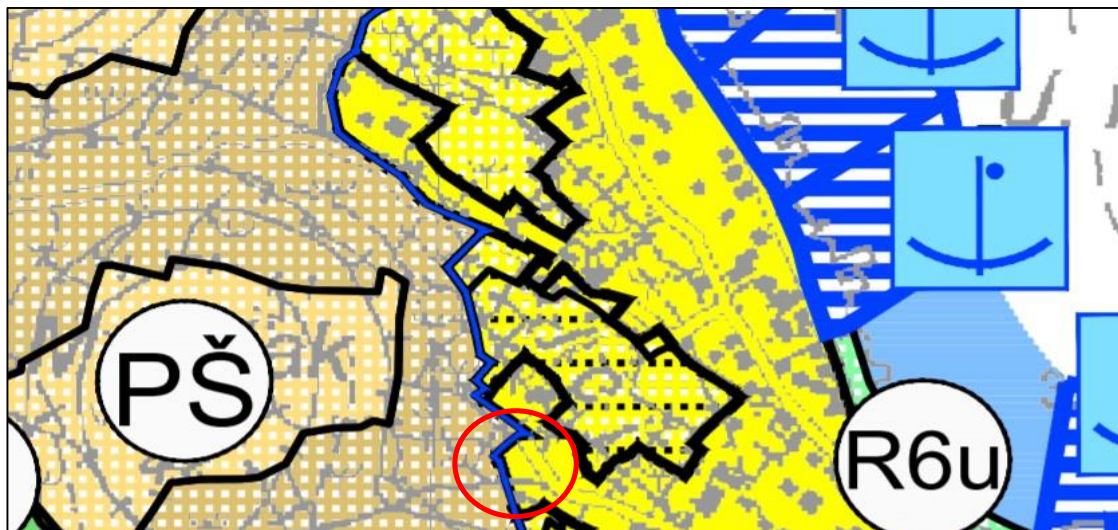
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

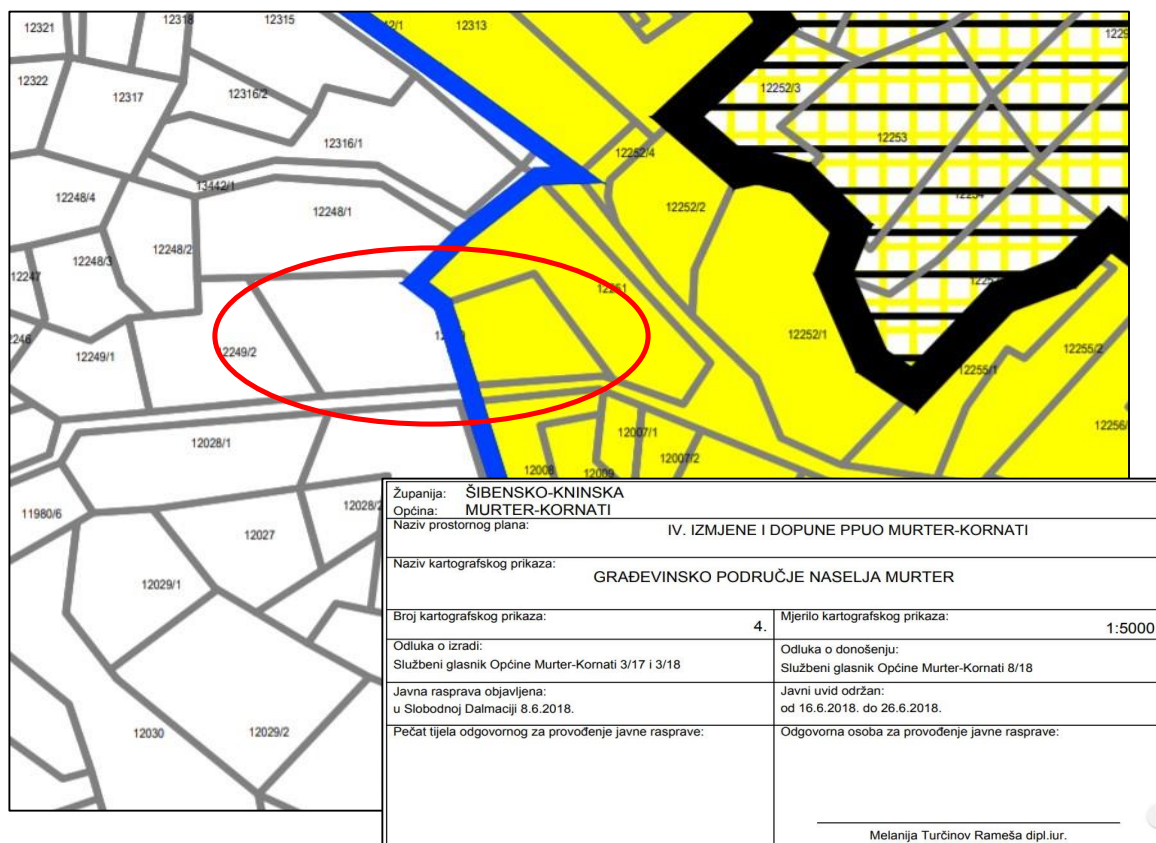
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 12.08.2020



Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA	
Općina: MURTER-KORNATI	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE PPUO MURTER-KORNATI	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Murter-Kornati 3/17 i 3/18	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Murter-Kornati 8/18
Javna rasprava objavljena: u Slobodnoj Dalmaciji 8.6.2018.	Javni uvid održan: od 16.6.2018. do 26.6.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Melanija Turčinov Rameša dipl.iur.



Članak 29.

- 1) U slučajevima kada se neposredno primjenjuju ove odredbe veličina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice za gradnju obiteljske i višeobiteljske građevine određuje se prema načinu izgradnje kako slijedi:

Način izgradnje	građevna čestica za gradnju obiteljske i višeobiteljske građevine				Maks. ukupni GBP (bez potpuno ukopane etaže garaže)
	Najmanja/ najveća površina GČ (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti k_{ig}	Maksimalni koeficijent iskorištenosti k_{is}	Maks. nadzemni koeficijent iskorištenosti k_{isN}	
Obiteljske građevine	Neizgrađeni dio naselja				

	samostojeće građevine	450	0,3	1,2	0,9	400 m ²
	dvojne građevine	300/420	0,3	1,2	0,9	360 m ²
	Pretežito izgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	350	0,35	1,3	0,95	400 m ²
	dvojne građevine	250/420	0,35	1,3	0,95	360 m ²
	Građevine u nizu	200/300	0,45	1,45	1,0	300 m ²
Višeobiteljske građevine	Neizgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	600	0,25	1	0,75	600 m ²
	Pretežito izgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	500	0,3	1,2	0,9	600 m ²
	dvojne građevine	400/420	0,25	1,0	0,75	420 m ²