



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Građevinsko i ostalo zemljište**

Lokacija: **kat.čest.br. 2659/3, 2659/4 i 2659/8, k.o. Poljica, Otok Krk
Nenadići, 51500 Krk
Primorsko - goranska županija**

Naručitelj: **MIPAN d.o.o. u stečaju, Crkvena 19, 48322 Drnje
Koprivničko - križevačka županija
OIB: 54017895789**

Čakovec, rujan 2016.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. IDENTIFIKACIJA
3. GEOMETRIJSKI PODACI
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 5.1. Vrijednost zemljišta
 - 5.2. Doprinosi i priključci
 - 5.3. Vanjsko uređenje
 - 5.4. Uzgredni troškovi
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi:

- ~ fotografije snimljene na očevidu
- ~ izvadak iz zemljišne knjige
- ~ izvod iz katastarskog plana
- ~ prijepis posjedovnog lista
- ~ geoportal DGU
- ~ važeći prostorni plan uređenja Grada Krka
- ~ rješenja o imenovanju vještaka

1. UVOD

Naručitelj: **MIPAN d.o.o. u stečaju, Crkvena 19, 48322 Drnje**
Koprivničko - križevačka županija
OIB: 54017895789

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

Nekretnina: **Građevinsko i ostalo zemljište**

Lokacija: **kat.čest.br. 2659/3, 2659/4 i 2659/8, k.o. Poljica, Otok Krk**
Nenadići, 51500 Krk
Primorsko - goranska županija

***Tržišna vrijednost nekretnine** je 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.*

Datum očevida: **20.09.2016.**
 Dan kakvoće: **20.09.2016.**
 Dan vrednovanja: **20.09.2016.**

***Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*

***Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.*

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta iz arhive vještaka
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka

2. IDENTIFIKACIJA

ZK izvadak: Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Krk od 08.09.2016.

Katastarska općina: Poljica

ZK uložak: 1680

ZK čestica: - 2659/3 oranica
- 2659/4 pašnjak
- 2659/8 oranica

Identifikacija: k.o. Poljica
- kat.čest.br. 2659/3
- kat.čest.br. 2659/4
- kat.čest.br. 2659/8

Vlasništvo: MIPAN d.o.o., Drnje, Crkvena 19 (1/1)

Teret: Ima - sukladno upisu u ZK
Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o. Poljica		k.o. Poljica		
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	2659/3	1.101	2659/3	-	1680
2.	2659/4	575	2659/4	-	
3.	2659/8	291	2659/8	-	
SVEUKUPNO :		1.967	m2	0	m2

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

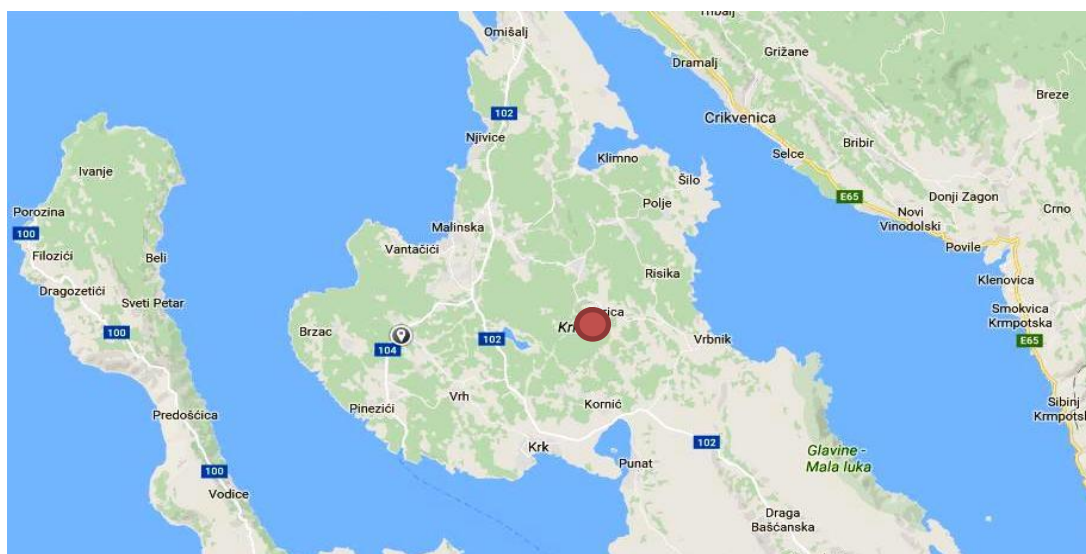
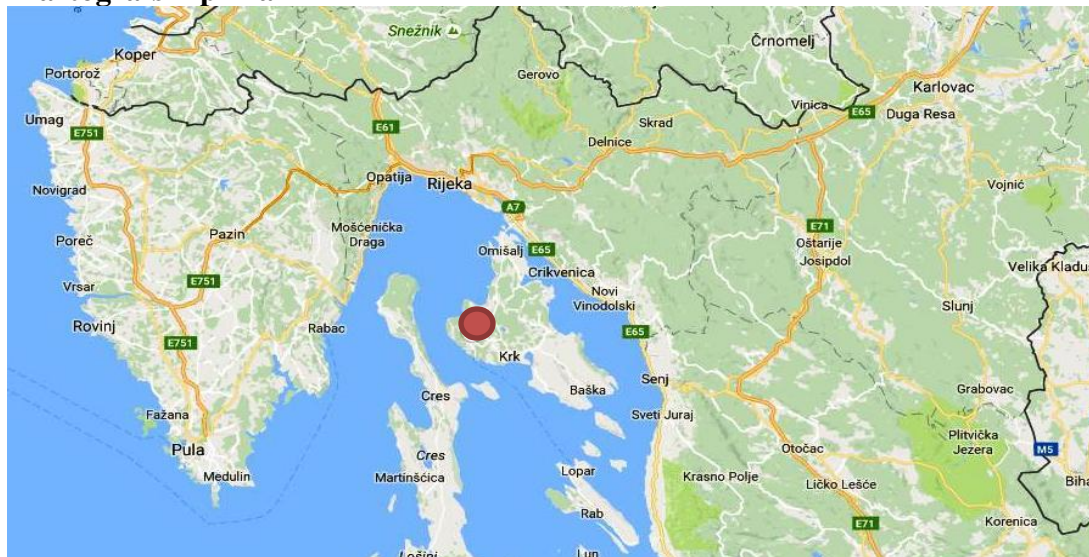
Građevinsko i ostalo zemljište

kat.čest.br. 2659/3, 2659/4 i 2659/8, k.o. Poljica, Otok Krk

Pz	=	1.967	m2
-----------	----------	--------------	-----------

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kartografski prikaz



Izvor: Google maps

Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *kat.čest.br. 2659/3, 2659/4 i 2659/8, k.o. Poljica, Otok Krk
Nenadići, 51500 Krk*

Nenadići se nalaze na zapadnom dijelu otoka Krka u kraju koji se naziva Šotovento (od tal. riječi soto- ispod, vento-vjetar). Naime, okolna brda Vrhure (238 mnm), Kukurik (176 mnm), Klobučac (106 mnm), Škrlat (144 mnm) zaštićuju taj predio otoka od udara bure. Nije priobalno naselje nego je u unutrašnjosti otoka. Naselje je smješteno neposredno uz važnu državnu cestu D104 koja vodi do trajektnog pristaništa Valbiska. Odmah s druge strane ceste je susjedno selo Bajčić. Niti kilometar zapadno je selo Poljica, župno središte ovog dijela Šotoventa. Obližnja Malinska je udaljena oko 6 kilometara, a grad Krk oko 9 kilometara.

Budući da je jedno od najudaljenijih naselja od mora na otoku Krku, nema razvijenu turističku djelatnost.

Okolne nekretnine su individualne stambene namjene.

Parkiranje je omogućeno na predmetnim parcelama.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura koja prolazi uz javnu prometnicu a na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke, koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od zone u kojoj se nekretnine nalaze.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od zone u kojoj se nekretnine nalaze.

Daljnja obilježja nekretnine

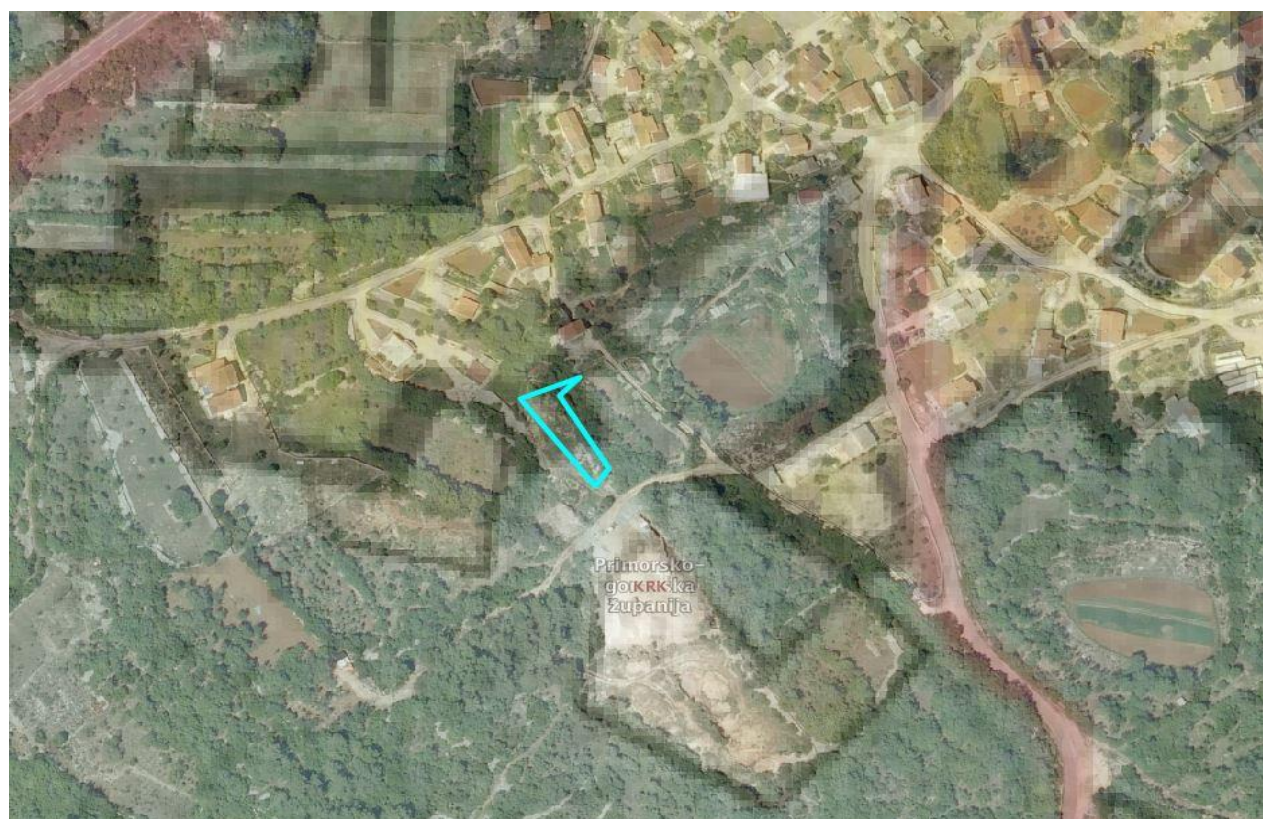
Položaj: Prema važećem Prostornom planu uređenja Grada Krka (Sl. novine P-GŽ 18/10) procjenjivane parcele se nalaze djelomično unutar granica građevinskog područja, u zoni stambene izgradnje, a djelomično izvan granice građevinskog područja. Zemljišta imaju nepravilni izduženi oblik i pružaju se u smjeru jugoistok - sjeverozapad. Teren je približno ravan. Izravan pristup na kat.čest.br. 2659/8 je moguć s javnog šljunčanog puta, dok se na čestice br. 2659/3 i 2659/4 dolazi preko kat.čest br. 2659/8 ili drugih okolnih čestica. Pravo služnosti prolaza i provoza nije upisano u ZK. Zemljišta se u zemljišnoj knjizi vode kao oranice i pašnjak, a u naravi se radi o pašnjaku, djelomično obraslim niskim raslinjem.

Izvod iz prostornog plana uređenja Grada Krka

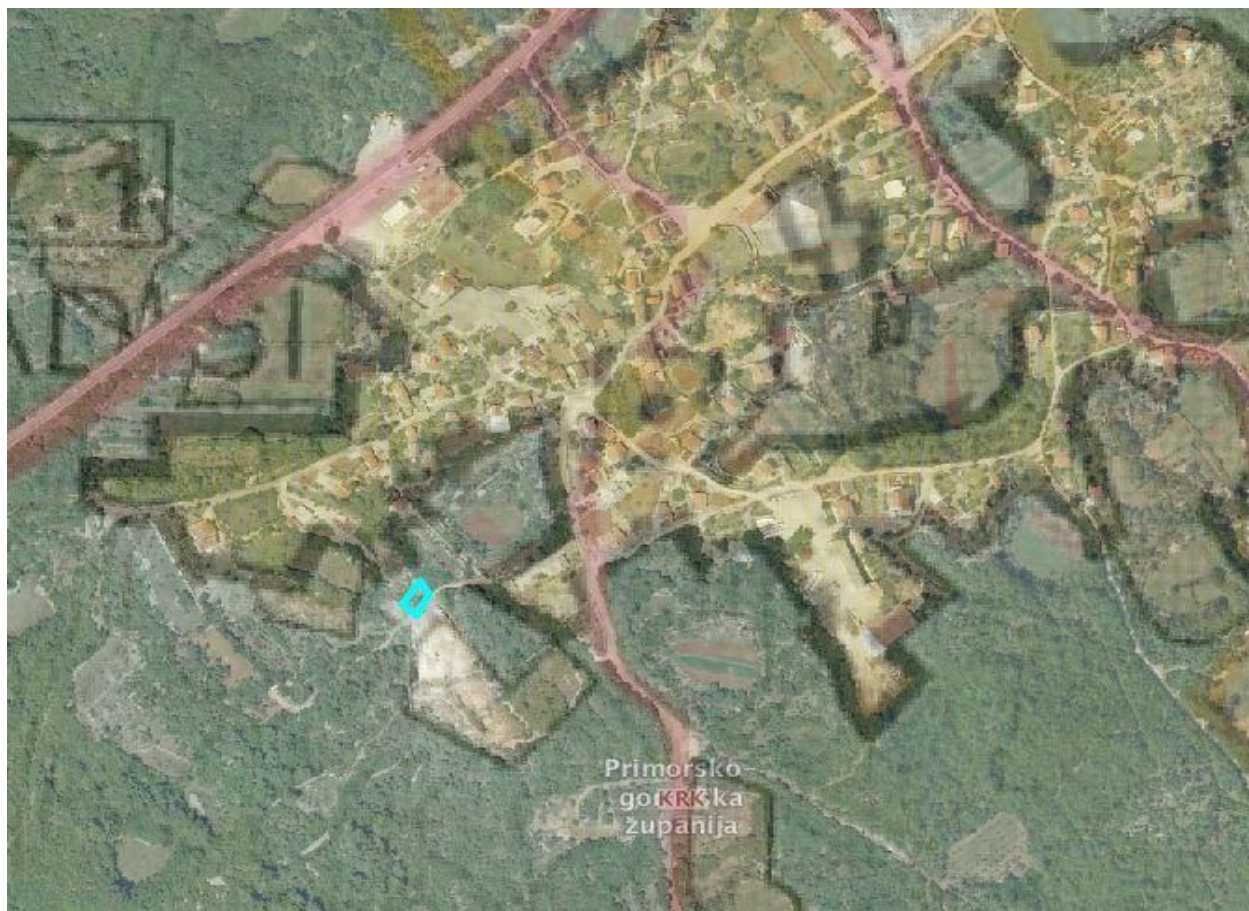
kat.čest.br. 2659/3



kat.čest.br. 2659/4



kat.čest.br. 2659/8



TUMAČ:

GRANICE:

Teritorijalne i statističke granice:

GRADSKA GRANICA

Ostale granice

OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA

GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA

PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Razvoj i uređenje prostora / površina naselja

IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA

NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA

Razvoj i uređenje prostora / površina izvan naselja

izgr. neizgr.

POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA)

GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA

T1-hotel, T2-turističko naselje, T3-kamp

SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

R1- sportsko-rekreacijsko područje

SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

R3-uređene plaže

R1- LOKALITET: R1-sport i rekreacija

R3- LOKALITET: R3- uređene plaže

SA- LOKALITET SAMOSTANSKOG KOMPLEKSA

IS- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

G- GROBLJE

I- LOKALITET INFO-PUNKTA

Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

P2 VRIJEDNO OBRADIVO TLO

P3 OSTALA OBRADIVA TLA

Šuma isključivo osnovne namjene

S1 GOSPODARSKA ŠUMA

S2 ZAŠTITNA ŠUMA

S3 ŠUMA POSEBNE NAMJENE

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

P8 OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Vodne površine

V OSTALE VODNE POVRŠINE

MORE

PROMET

Cestovni promet

post. plan. OSTALE DRŽAVNE CESTE

ŽUPANIJSKA CESTA

LOKALNA CESTA

OSTALE CESTE

RASKRŠĆE CESTA U DVIJE RAZINE

Pomorski promet

MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

-županijski značaj

MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

-lokalni značaj

PRIVEZIŠTE

MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE ZA DJELATNOSTI:

nautički turizma - LN, brodogradilište - LB

-županijski značaj

UNUTARNJI PLOVNI PUT

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

5.1. Vrijednost zemljišta

5.1.1. Građevinsko zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

Datum prodaje / ponude		19.02.2016.	28.02.2013.	28.07.2016.	29.08.2014.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Nenadići	Brusići	Poljica	Žgaljići
		kat.čest.br.			
		1867/8	2562/3	48	2874/3
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		342.504,81	134.478,78	103.187,67	230.000,00
Prodajna cijena (€)		45.645,15	17.921,81	13.751,68	30.651,79
Površina (m2)		1.072,00	501,00	460,00	708,00
Cijena (€/m2)		42,58	35,77	29,89	43,29
Korekcija ponude / potražnje		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Rezultat cijene nakon korekcije ponude / potražnje (€/m2)		42,58	35,77	29,89	41,13
Kontrola (manje od $\pm 30\%$)		29,80%			
Međuvremensko izjednačenje DZS*	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	93,03	96,65	93,03	93,87
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	93,03			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	0,96	1,00	0,99
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	42,58	34,34	29,89	40,72
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korekcija (manje od $\pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		42,58	34,34	29,89	40,72
Srednja vrijednost (€/m2)		36,88			

*Izvor podataka: Državni zavod za statistiku

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	5,05	-3,19	-7,64	3,19
Relativno odstupanje od medijana	13,46%	-8,50%	-20,36%	8,50%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	5,05	3,19	7,64	3,19
Kvadrat odstupanja	25,50	10,18	58,37	10,18
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	37,53			
Standardna devijacija	5,10			
Dvostruka standardna devijacija	10,21			
Prosječno apsolutno odstupanje	4,77			

5.1.2. Ostalo zemljište izvan građevinskog područja

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

Datum prodaje / ponude		23.06.2015.	22.10.2014.	24.09.2012.	19.11.2015.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		Nenadići	Nenadići	Poljica	Žgaljići
		kat.čest.br.			
		1760/2	1761/13	91	91
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		15.000,00	22.539,25	44.366,96	40.000,00
Prodajna cijena (€)		1.999,03	3.003,78	5.912,73	5.330,75
Površina (m2)		967,00	1.370,00	2.083,00	2.172,00
Cijena (€/m2)		2,07	2,19	2,84	2,45
Korekcija ponude / potražnje		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Rezultat cijene nakon korekcije ponude / potražnje (€/m2)		2,07	2,19	2,84	2,33
Kontrola (manje od $\pm 30\%$)		27,11%			
Međuvremensko izjednačenje DZS*	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	90,02	93,98	99,83	91,88
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	93,03			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,03	0,99	0,93	1,01
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,13	2,17	2,64	2,35
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	5,00%	10,00%	10,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korekcija (manje od $\pm 40\%$)	0,00%	5,00%	10,00%	10,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		2,13	2,28	2,90	2,59
Srednja vrijednost (€/m2)		2,48			

*Izvor podataka: Državni zavod za statistiku

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,31	-0,16	0,47	0,16
Relativno odstupanje od medijana	-12,53%	-6,37%	19,10%	6,37%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,31	0,16	0,47	0,16
Kvadrat odstupanja	0,09	0,02	0,22	0,02
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2,44			
Standardna devijacija	0,30			
Dvostruka standardna devijacija	0,60			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,27			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **37,00 €/m²** za građevinsko zemljište
2,50 €/m² za ostalo zemljište

Zemljište (m ²)		Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno zemljište (€)	
2659/3	770,00	37,00	0,80	1,00	22.792,00	II kat
	331,00	2,50	1,00	1,00	827,50	IV kat
2659/4	300,00	37,00	0,80	1,00	8.880,00	II kat
	275,00	2,50	1,00	1,00	687,50	IV kat
2659/8	291,00	2,50	1,00	1,00	727,50	IV kat
UKUPNO:					33.914,50	
Prilog 4. II i IV kategorija zemljišta					ili 17,24 €/m²	

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Drua kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

Godina		Tromjesečje			Indeksi (Ø 2010. = 100)		
Year		Quarter			Indices (Ø 2010 = 100)		
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Izvor: www.dzs.hr

5.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 0,00 €/m3 BV

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 0,00 €/m3 BV

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = \boxed{0,00} \text{ €}$$

5.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$Vu = \boxed{0,00} \text{ €}$$

5.4. Uzgredni troškovi (projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$Ut = \boxed{0,00} \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Vrijednost zemljišta	33.914,50	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		33.914,50	€

Površina zemljišta = 1.967,00 m²

Jedinična cijena = 17,24 €/m²
ili 129,38 kn/m²

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko i ostalo zemljište**
na adresi: **kat.čest.br. 2659/3, 2659/4 i 2659/8, k.o. Poljica, Otok Krk**

Nenadići, 51500 Krk

Primorsko - goranska županija

predloženih od : **MIPAN d.o.o. u stečaju, Crkvena 19, 48322 Drnje**

Koprivničko - križevačka županija

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) u k.o. Poljica iznosi:

- kat.čest.br.	2659/3	Ukupno	=	23.619,50 €
		odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo		177.000,00 kn
- kat.čest.br.	2659/4	Ukupno	=	9.567,50 €
		odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo		71.800,00 kn
- kat.čest.br.	2659/8	Ukupno	=	727,50 €
		odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo		5.500,00 kn

odnosno sveukupno

33.914,50 €

ili

254.482,20 kn

srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,503640 kn

odnosno zaokruženo

254.300,00 kn

Napomene:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

U Čakovcu, 21. rujna 2016. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Stručni suradnik:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 40451051005

Voditelj izrade:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

P R I L O Z I

Fotografije snimljene na očevidu



Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 08.09.2016. 23:24

Katastarska općina: 315966, POLJICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13571/2016

Aktivne plombe: Z-19500/2016, Z-20312/2016, Z-20409/2016

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1680

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2659/3	ORANICA				PRIPIS IZ Z.K. UL. 329, G.T. 10
2.	2659/4	PAŠNJAK				PRIPIS IZ Z.K. UL. 329, G.T. 10
3.	2659/8	ORANICA				PRIPIS IZ Z.K. UL. 329, G.T. 10
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MIPAN D.O.O., DRNJE, CRKVENA 19	
1.2	Zaprimljeno 05.07.2016.g. pod brojem Z-13571/2016 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU POSL.BR. OVR-4986/16 04.07.2016, za korist PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, 48000 KOPRIVNICA, HRVATSKA.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.05.2009. broj Z-2782/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. travnja 2009. zaključenog između PODRAVSKE BANKE d.d. Koprivnica, Opatička 3, OIB 97326283154 kao vjerovnika, zastupana po punomoćniku Hrvoju Kolenku i Mipan d.o.o., Drnje, Crkvena 19, OIB 54017895789 kao dužnika i založnog dužnika, zastupanog po članu uprave Milanović Božu, solemnizirano kod javnog bilježnika M. Ostović iz Koprivnice pod brojem OV-3536/09 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, vlasništvo Mipan d.o.o., Drnje, Crkvena 19, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja - vjerovnika u iznosu od =100.000,00 KN (stotisuća kuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade, druge troškove te sve ostale obaveze prema Ugovoru o Kreditu, u korist: PODRAVSKA BANKA D.D., KOPRIVNICA, OPATIČKA 3	100,000.00 KN	

Izvod iz katastarskog plana



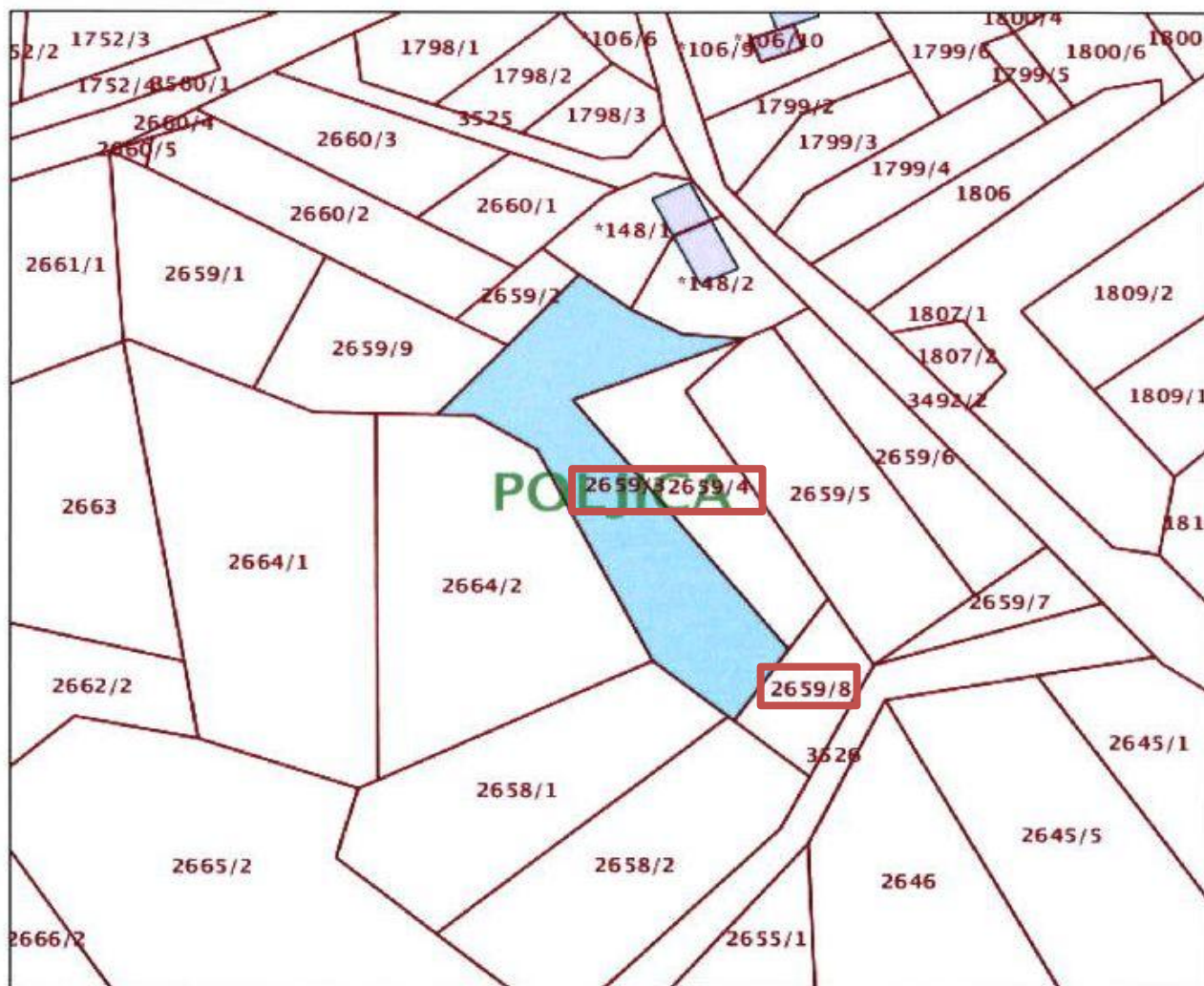
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POLJICA, 315966
k.č. br.: 2659/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 16.09.2016

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.09.2016. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POLJICA (Mbr. 315966)

Posjedovni list: 885

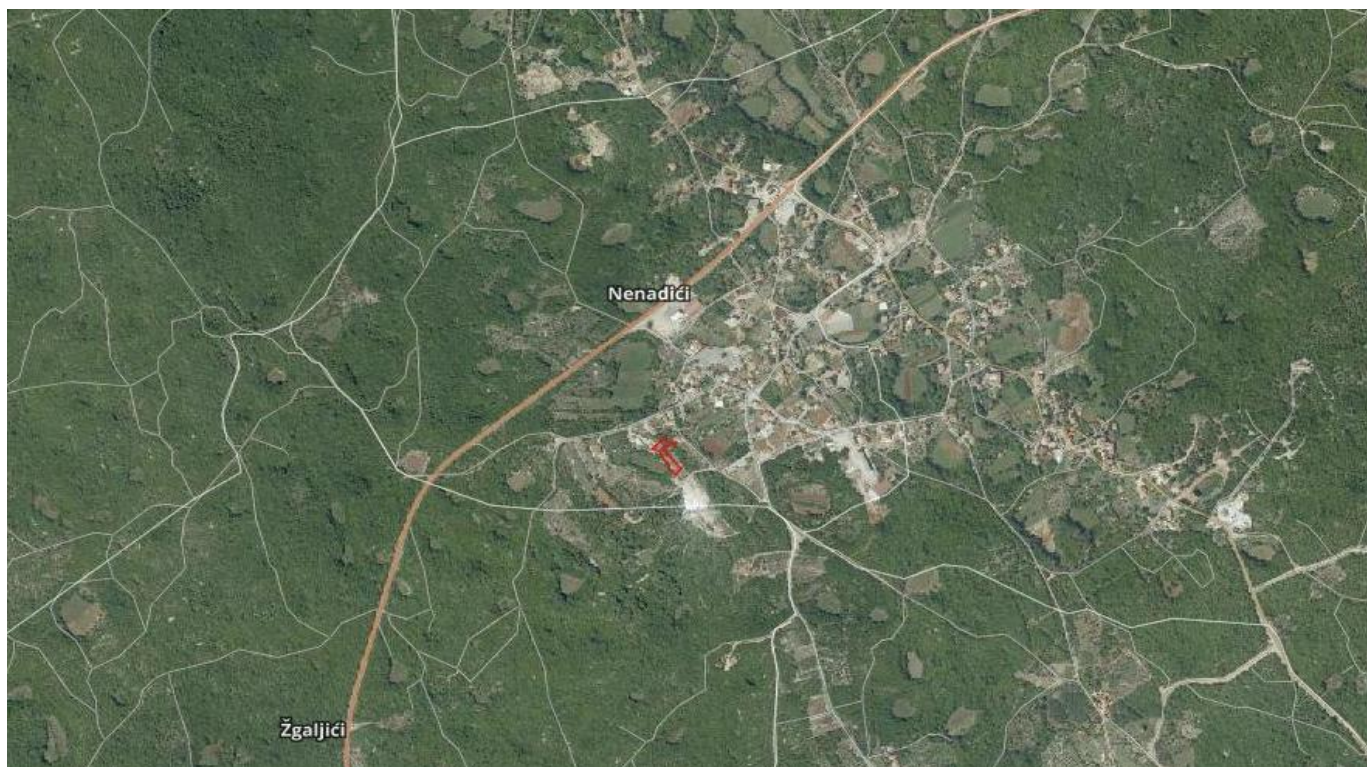
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ERDEC SANJA, KRIŽEVAČKA 6, 48000 KOPRIVNICA	20659206964
1/2	ERDEC MLADEN, KRIŽEVAČKA 6, 48000 KOPRIVNICA	

Podaci o katastarskim česticama

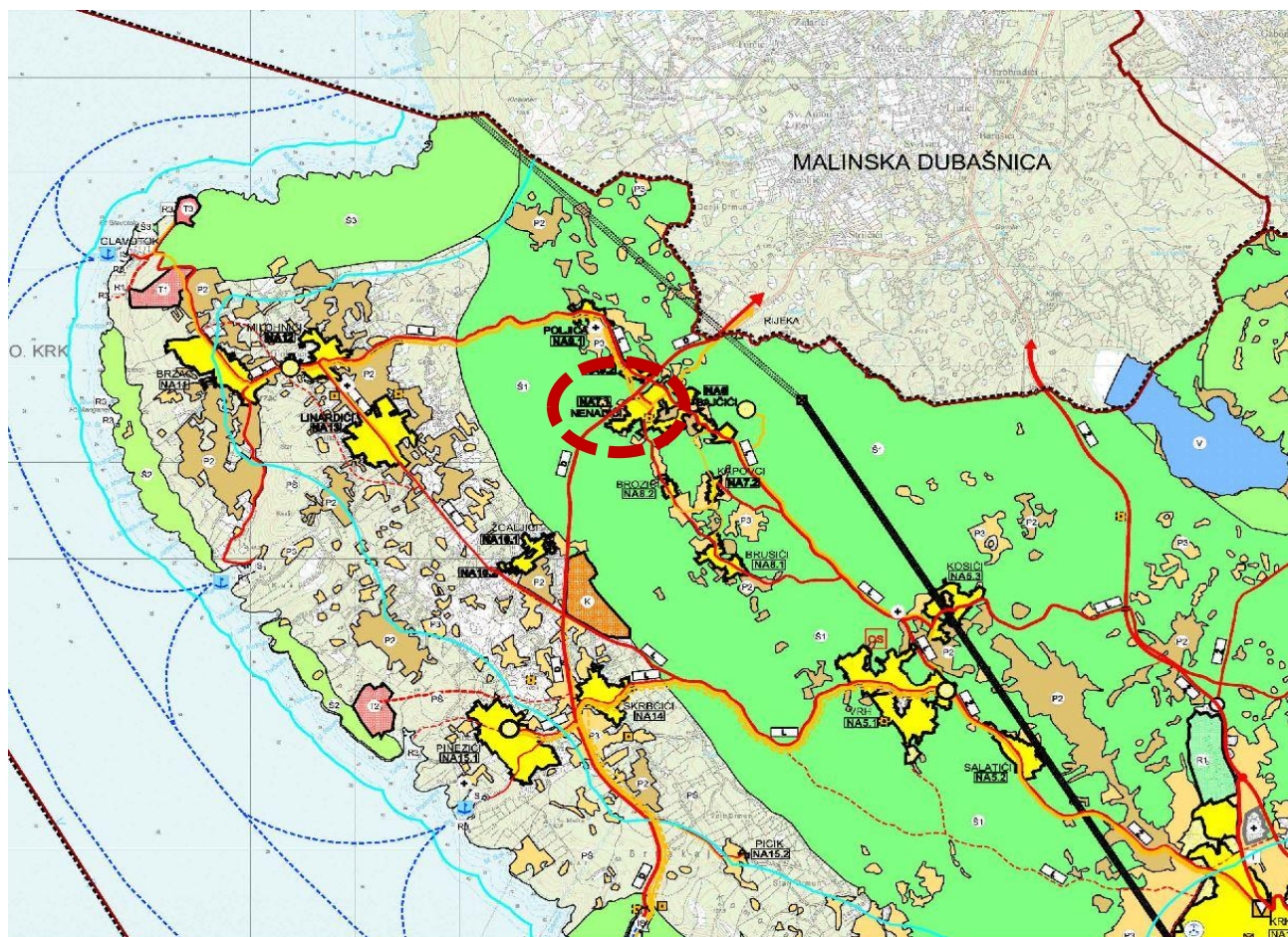
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		148/2	NENADIĆ KUĆA + DVOR	313 313	8		
		2659/3	VRTAL ORANICA	1101 1101	8		
		2659/4	VRTAL ORANICA	575 575	8		
		2659/8	VRTAL PAŠNJAK	291 291	9		
Ukupna površina katastarskih čestica				2280			

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

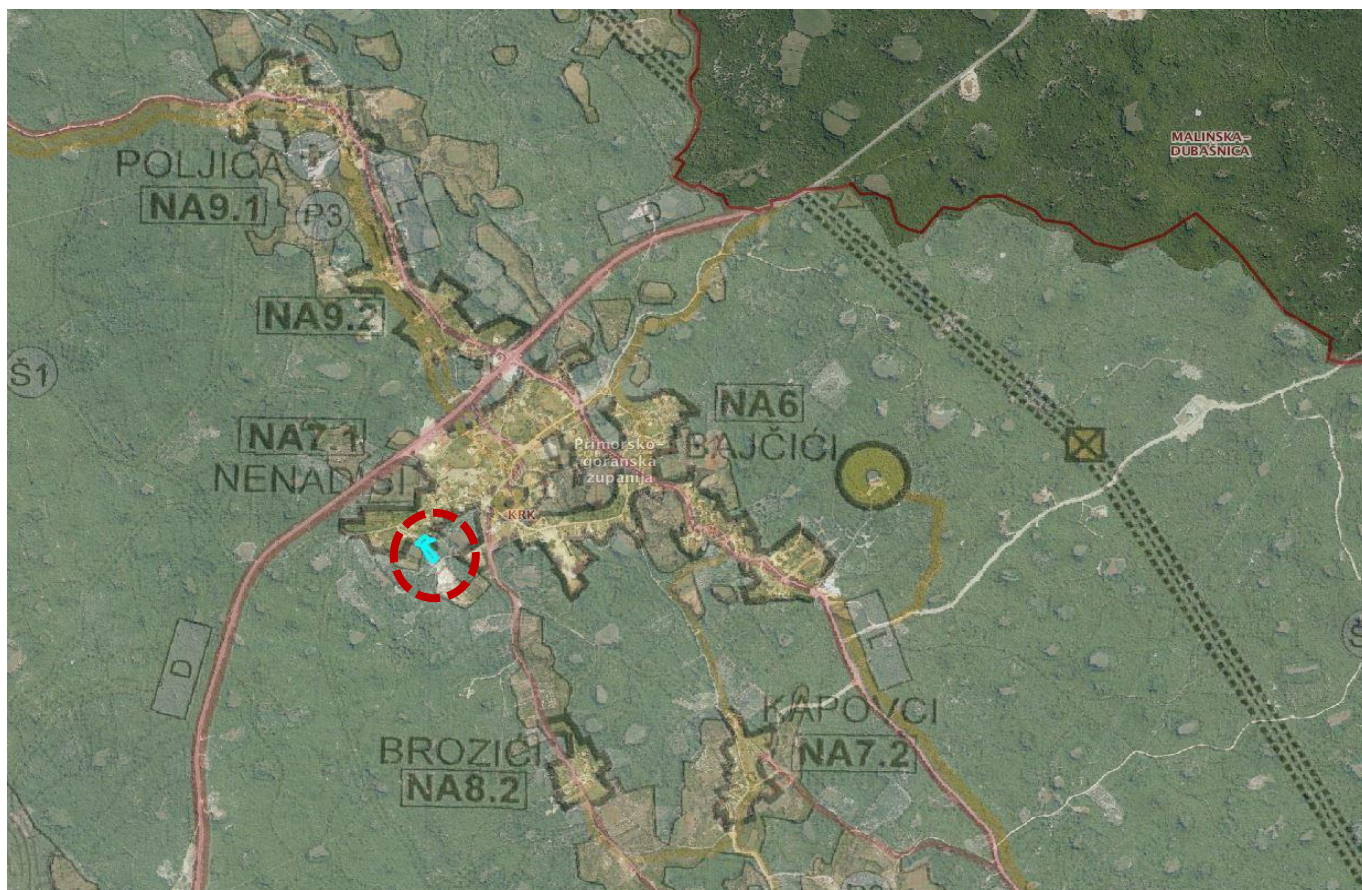
Geoportal



Važeći prostorni plan uređenja Grada Krka



Važeći prostorni plan uređenja Grada Krka - naselje Nenadići

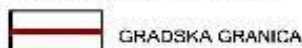


Županija: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD KRK	
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KRKA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi II. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Krka: Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 18/10	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 28/11
Javna rasprava (datum objave): Novi list od 7.11.2010. i Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 42/10 od 05. studenog 2010. godine	Javni uvid održan: od: 16. studenog 2010. godine do: 30. studenog 2010. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: -	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Marinko Bajčić, dipl.iur.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br 76/06, 38/09 i 55/11) broj suglasnosti klasa: 350-02/11-11/33, urbroj: 531-06-11-02, datum: 21. srpnja 2011.godine	
Pravna osoba/tijelo koje je uzradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. Zagreb, Frane Petrića 4	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba:  mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Lidija Škec, dipl.ing.arh.	

TUMAČ:

GRANICE:

Teritorijalne i statističke granice

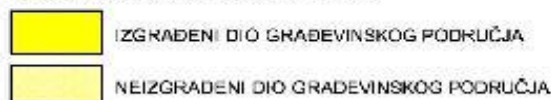


Ostale granice



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

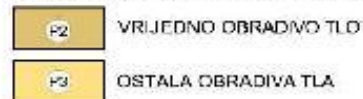
Razvoj i uređenje prostora / površina naselja



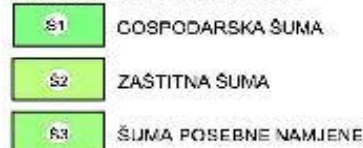
Razvoj i uređenje prostora / površina izvan naselja



Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene



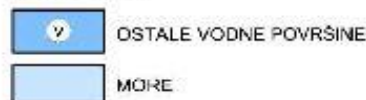
Šuma isključivo osnovne namjene



Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište



Vodne površine

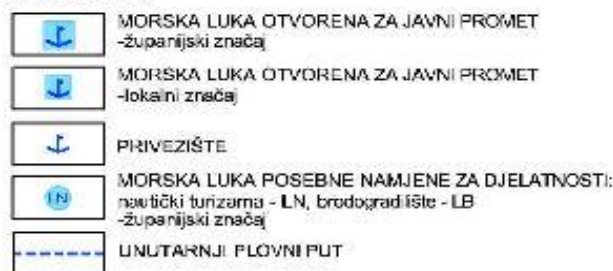


PROMET

Cestovni promet



Pomorski promet



Rješenja o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-533/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-704/08 od 19. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima I - 4
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-532/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-705/08 od 19. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. *Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13*
2. *Ministarstvu pravosuđa*
3. *Općinskim sudovima 1 - 4*
4. *Poreznoj upravi Čakovec*
5. *u spis*



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-535/12-5

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva „MEĐIMURJE-INVESTA“ d.o.o. iz Čakovca, Rudera Boškovića 16, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

„MEĐIMURJE-INVESTA“ d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, kojem je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja iz oblasti graditeljstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-706/08 od 19. prosinca 2008. godine, dozvoljava se

ponovno obavljanje poslova sudskih vještačenja iz oblasti graditeljstva i procjene nekretnina

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. „MEĐIMURJE-INVESTA“ d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis