

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- k.č. br. 5180/2 zk. ul. 5261 površine 484 m² k.o. Dobrinj
- k.č. br. 5180/3 zk. ul. 5261 površine 484 m² k.o. Dobrinj
u Krasu na otoku Krku

Broj elaborata: **19 / 2018**

Nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
k.č. br. 5180/2 i k.č. br. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o. Dobrinj
u Krasu na otoku Krku

Tržišna vrijednost nekretnina:
k.č. br. 5180/2 + k.č. br. 5180/3 zk. ul. 5261 k.o. Dobrinj =
= 57.000,00 Eura ili 421.000,00 Kuna



Procjenitelj: Sudski vještak: br.ovl.: 4.Su-100/2017
Željko Hlača, dipl.ing.građ.


Rijeka, 8. lipanj 2018.

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE
5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST) – TEHNIČKI OPIS
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
11. ZAKLJUČAK
12. PRILOZI S POTREBNOM TEHNIČKOM I PRAVNOM DOKUMENTACIJOM (PROJEKTI, LOKACIJSKE INFORMACIJE, IZVADCI IZ PROSTORNIH PLANOVA, GRAĐEVINSKE I LOKACIJSKE DOZVOLE, UVJERENJA, POTVRDE, IZJAVE I DRUGE ISPRAVE)

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-150/2013

Broj: 10. studenoga 2015. godine
Rijeka, Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Željka Hlače, dipl.ing.građ. na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi


RJEŠENJE

ŽELJKO HLAČA, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Nike Katunara 4, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina do dana 26. veljače 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje


Županijskom sudu u Rijeci obratio se Željko Hlača, dipl.ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-150/2013 od 26. veljače 2013. godine, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Željko Hlača, dipl.ing.građ. dana 9. studenoga 2015. godine podnio zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 264/2015 od 6. studenoga 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Željka Hlače, dipl.ing.građ. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Željko Hlača, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Nike Katunara 4,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je na temelju izvršenog očevida zemljišta koje je predmet procjene, pregleda vlasničke i ostale dokumentacije, prikupljenih podataka od Naručitelja, te sljedećih zakona, pravilnika i standarda:

1. Zakon o gradnji (NN 153/15, 20/17)
2. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
5. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
6. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
7. Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
8. Zakon o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima (NN 53/91)
9. Posebne uzance o građenju (SL 16/77)
10. Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/2010, 111/2010 i 55/2012)
11. Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
12. Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
13. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

NAPOMENA: Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Zadatak - svrha: Dioba Stečajne mase iza SUNČANI OTOK d.o.o. koji se vodi na Trgovačkom sudu u Rijeci pod poslovnim brojem 14 St-1527/2016 na Skupštini vjerovnika donesena je odluka kojom se daje odobrenje stečajnom upravitelju da procijeni nekretnine koje ulaze u stečajnu masu po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke radi prodaje nekretnina.

Dan vrednovanja: 8. 6. 2018.

Dan kakvoće: 8. 6. 2018..

4.1. KRATKI OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište

Opis nekretnine: Neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 484+484=968 m²

Adresa nekretnine: Kras b.b.

Katastarska čestica (katastarska oznaka): k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3, br.posjedovnog lista 2047

Katastarska općina (katastarska oznaka): k.o. Dobrinj

Katastarska čestica (zemljišno-knjižna oznaka): k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261

Katastarska općina (zemljišno-knjižna oznaka): k.o. Dobrinj

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA:

Izvadak iz z.k.uloška: Neslužbena kopija izdana (<http://www.katastar.hr/dgu/>)
dana kao prilog Elaborata procjene
Kupoprodajni ugovor: Ugovor o kupoprodaji dana kao prilog Elaborata procjene
Izvadak iz katastra: Kopija iz elektronskog preglednika (<http://www.katastar.hr/dgu/>)
dana kao prilog Elaborata procjene
Izvadak iz posjednovnog lista: Kopija iz elektronskog preglednika (<http://www.katastar.hr/dgu/>)
dana kao prilog Elaborata procjene
Postojeće procjene: Nema
Lokacijska dozvola: Ishođena pravovaljana lokacijska dozvola za obiteljsku kuću (navedeno u kupoprodajnom ugovoru u prilogu)
Glavni projekt: Nema
Izračun površina: Nema
Tehnički opis: Tehnički opis dan u Elaboratu procjene
Detaljni nacrti: Nema
Fotodokumentacija: Fotografije očevida dane u Elaboratu procjene
Situacija- šire područje: Orto-foto situacija šireg područja dana u Elaboratu procjene

5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Fotografija 1: Pogled na cestu Malinska-Šilo u Krasu, desno je skretanje prema predmetnoj građevinskom zemljištu

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku



Fotografija 2: Pogled sa ceste Malinska-Šilo u Krasu, iza garaže (žuta fasada) s lijeve strane prilazne ceste se nalazi predmetno građevinsko zemljište



Fotografija 3: Pogled na građevinsko zemljište (lijevo od ceste)



Fotografija 4: Pogled na građevinsko zemljište

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku



Fotografija 5: Pogled na zemljište



Fotografija 6: Pogled na građevinsko zemljište („iza zelenila i gromače“)



Fotografija 7: Pogled na građevinsko zemljište („iza zelenila i gromače“)

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

5.2. PRORAČUN POVRŠINA

Temeljem zemljišnoknjižnih podataka katastarske općine Dobrinj iz izvotka br.zk. uložka 5261, površina predmetnog zemljišta na k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 je ukupne površine $484+484=968$ m², što odgovara katastarskim podacima iz posjedovnog lista br.2047 k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 katastra katastarske općine Dobrinj.

5.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

U neposrednoj okolini nekretnine su također istovrsne nekretnine – neizgrađena građevinska zemljišta istih karakteristika, površine, orijentacije, obraštenosti zelenilom, te ih okružuje ista cestovna i komunalna infrastruktura u izgradnji ili građevinska zemljišta sa stambenim građevinama u izgradnji odnosno izgrađena građevinska zemljišta.

U bližoj okolini nekretnine su novoizgrađene obiteljske kuće sa (i bez) bazenima.

U široj okolini nekretnine su poljoprivredna zemljišta i dijelom šumska zemljišta.

Zračna udaljenost predmetne nekretnine u naselju Kras od obalne linije mora je približno 6 km (Malinska) i približno 4 m (Uvala Soline).

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST) - TEHNIČKI OPIS

PRIKLJUČCI: U neposrednoj blizini ceste

LOKACIJA: Kras

TIP NEKRETNINE: Neizgrađeno građevinsko zemljište

ORIJENTACIJA: Jugozapad-sjeveroistok

INFRASTRUKTURA: Zemljište uz mjesnu ulicu.

SPECIFIČNOSTI: Zemljište nedaleko ulaza u mjesto iz pravca Malinske.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Podaci o prometu nekretnina sličnih procjenjivanoj nekretnini na predmetnom području pribavljeni su na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>, te je nastavno za odabrane nekretnine izvršen pregled katastarskih podataka i zemljišnih knjiga na portalu <http://www.uredjenazemlja.hr>.

Nakon sakupljanja podataka i pregleda sadržaja koji su dostupni na internetu – prostornih planova, katastarskih planova i zemljišnih knjiga, te nakon pregleda raspoloživih podataka za područje predmetne katastarske općine odabralo se tri slične nekretnine, jer je utvrđeno da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice.

PODACI O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA (pribavljeni na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>) prikazani su u prilogu elaborata.

U ovom Elaboratu koristilo se podatke za tri slične nekretnine – zemljišta na području katastarske općine Dobrinj - Općina Kras :

1. građevinsko zemljište k.č. 5172/2 k.o. Dobrinj površine 685 m²,
2. građevinsko zemljište k.č. 5166/2 k.o. Dobrinj površine 1141 m² i
3. građevinsko zemljište k.č. 5086/1 i 5084/2 k.o. Dobrinj površine 1921 m².

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 stanka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji, te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

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

Obzirom da predmetna nekretnina prema vrsti korištenja pripada neizgrađenom građevinskom zemljištu, u ovom Elaboratu **odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.**

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 i poslovnih prostora. **Poredbenom metodom tržišna se 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.

9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Obilježja procjenjivane nekretnine								
Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)		Datum vrednovanja	Vrsta građ.korištenja (namjena)	Mjera građ.korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Lokacija nekretnine
Dobrinj	5180/2 i 5180/3	968		08.06.2018.	Stambena	0.4	1.	Kras

Poredbene nekretnine									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građ.korištenja (namjena)	Mjera građ.korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Lokacija
1	Dobrinj	5172/2	685	55.00	22.09.2016.	Stambena	0.4	1.	Kras
2	Dobrinj	5166/2	1141	54.00	03.10.2014.	Stambena	0.4	1.	Kras
3	Dobrinj	5086/1; 5084/2;	1921	64.00	21.01.2013.	Stambena	0.4	1.	Kras

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

Međuvremensko izjednačavanje									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B) / (A)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Dobrinj	5172/2	685	55.00	22.09.2016.	101.8	105.5	1.04	56.98
2	Dobrinj	5166/2	1141	54.00	03.10.2014.	102.7		1.03	55.46
3	Dobrinj	5086/1; 5084/2;	1921	64.00	21.01.2013.	105.7		1.00	63.84

*izvor:
www.hnb.hr

Interkvalitativno izjednačavanje								
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	Mjera građ.korištenja -POREDBENE NEKRETNINE	Mjera građ.korištenja - PROCJENJIVANA NEKRETNINA	Koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Dobrinj	5172/2	685	56.98	0.4	0.4	1.00	56.98
2	Dobrinj	5166/2	1141	55.46	0.4	0.4	1.00	55.46
3	Dobrinj	5086/1; 5084/2;	1921	63.84	0.4	0.4	1.00	63.84

Srednja vrijednost EUR/m²	58.76
---	--------------

10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kontrola - statistička obrada								
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Odstupanje od srednje vrijednosti	Relativno odstupanje od srednje vrijednosti	Kvadrat odstupanja od srednje vrijednosti	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od srednje vrijednosti
1	Dobrinj	5172/2	56.98	-1.78	3.12%	3.17	prihvatljivo	prihvatljivo
2	Dobrinj	5166/2	55.46	-3.30	5.95%	10.89	prihvatljivo	prihvatljivo
3	Dobrinj	5086/1; 5084/2;	63.84	5.08	7.96%	25.80	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 56.98
Standardna devijacija 4.46
Dvostruka standardna devijacija 8.93

Tržišna vrijednost 968 m² x 58.76 € /m² = 56,876.64 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo) 57,000.00 €

11. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih zemljišta uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 8. lipnja 2018. godine (zaokruženo):
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu

57.000,00 Eura ili 421.000,00 Kuna.

Srednji tečaj Hrvatske narodne banke utvrđen na dan 8. lipnja 2018. g. primjenjuje na dan 9.lipnja 2018. godine iznosi: 1 Euro = 7,38 kn.

Elaborat procjene za potrebe Naručitelja izrađen je u tri primjerka, od čega dva za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Procjenitelj: Hlača Željko, dipl.ing.građ.

Rijeka, 8. lipanj 2018.

Posebne napomene

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrijeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

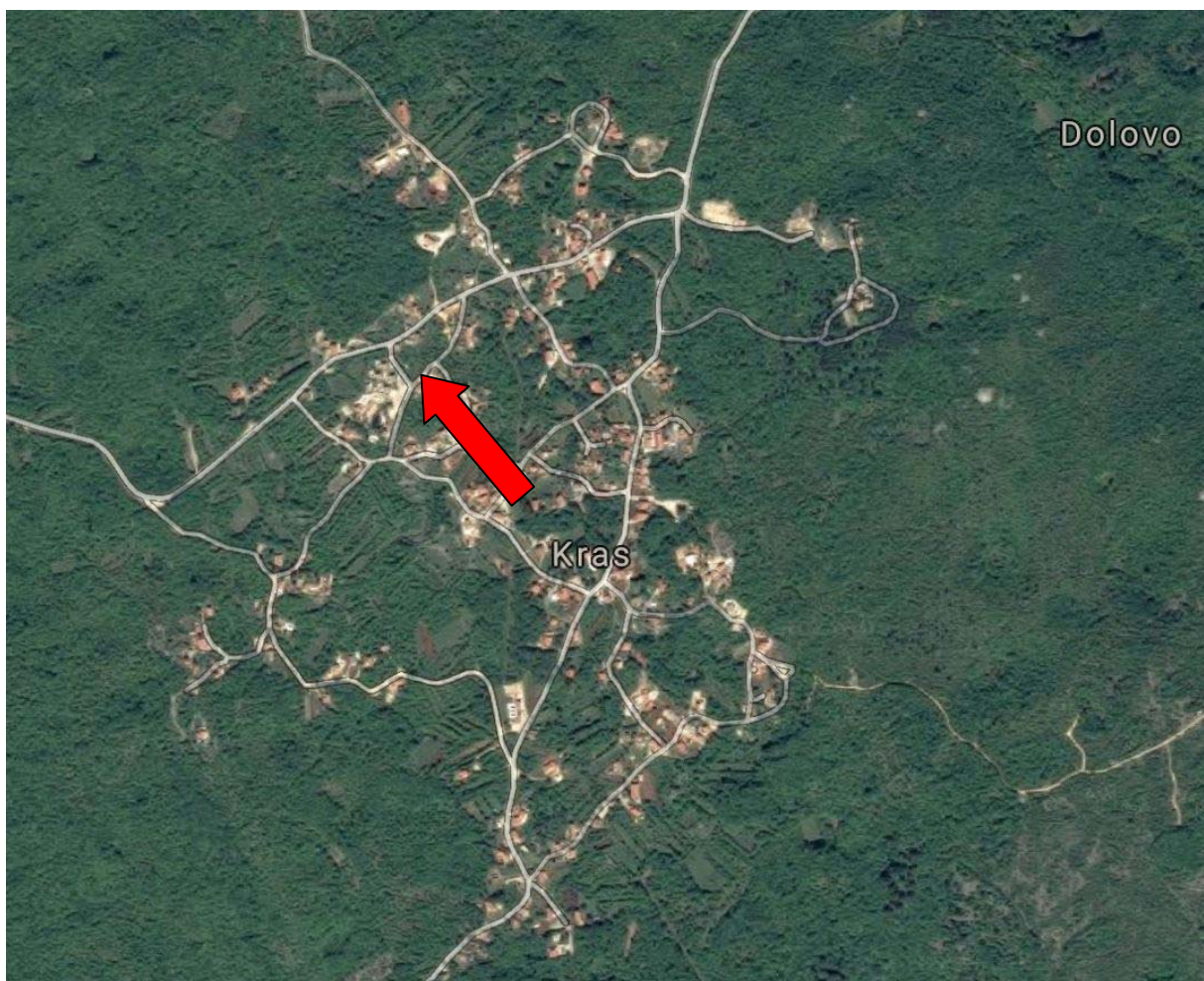
U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem s iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

12. PRILOZI S POTREBNOM TEHNIČKOM I PRAVNOM DOKUMENTACIJOM (PROJEKTI, LOKACIJSKE INFORMACIJE, IZVADCI IZ PROSTORNIH PLANOVA, GRAĐEVINSKE I LOKACIJSKE DOZVOLE, UVJERENJA, POTVRDE, IZJAVE I DRUGE ISPRAVE)

12.1. SITUACIJA NA ORTO FOTO KARTI – makrolokacija
Pozicija predmetne nekretnine u naselju Kras



Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 z.k. ul. 5261, k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (preslika)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 18.10.2017. 13:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315877, DOBRINJ

Broj ZK uložka: 5261

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5180/2	ORANICA			484	PREPISANO IZ Z. K.UL.262 G.T.13
2.	5180/3	ORANICA			484	PREPISANO IZ Z. K.UL.262 G.T.13
		UKUPNO:			968	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SUNČANI OTOK D.O.O. , BRIBIR, GRADAC 51A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 86141/2017

Izdao:

ZK referent:
SONJA RADIĆ



Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.3. IZVADAK IZ Elektronskog preglednika katastra -
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (preslika)

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrin>



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DOBRINJ, 315877
k.č. br.: 5180/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 09.06.2018

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.4. IZVADAK IZ Elektronskog preglednika katastra -
 PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (preslika)



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.06.2018. 23:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **DOBRINJ** (Mbr. 315877)

Posjedovni list: 2047

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DUDA JASNA R.PARAVIĆ, KRAS 40, DOBRINJ (VLASNIK)	95081184511

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
*		499/2	KRAS	421	8		
			KUĆA + DVOR.	421			
*		627	KRAS	35	5		
			KUĆA + DVOR.	35			
		3969	PUPONJIN	5212	10		
			ŠUMA	5212			
		5166/1	HOJEVICA	1154	11		
			ORANICA	1154			
		5180/2	HOJEVICA	484	8		
			ORANICA	484			
		5180/3	HOJEVICA	484	8		
			ORANICA	484			
		5189	DRMUN	460	8		
			ŠUMA	460			
		5190	DOLAC	2001	8		
			ORANICA	2001			
		5191	MEKOT	727	8		
			ORANICA	727			
Ukupna površina katastarskih čestica				10978			

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

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.5. KUPOPRODAJNI UGOVOR (preslika)

46 76/01

DUDA JASNA iz Krasa, Kras 40 zastupana po punomoćnici MARICI VIDOVIĆ
(1212948365007) iz Omišlja Bjanižov 17, u daljem tekstu Ugovora Prodavatelj

i

«SUNČANI OTOK» d.o.o. (mb 2209381) Bribir Gradac 51a zastupan po direktoru VINKO
ŠIMAC daljem tekstu Ugovora Kupac, sklopili su sljedeći

KUPOPRODAJNI UGOVOR

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, zemljište upisanu u z.k. ul. 262, k.o. Dobrinj i to: z.č. 5180/2 i 5180/3 što u naravi predstavlja građevinsko zemljište u Krasu. Zemljište se prodaje sa pravovaljanom lokacijskom dozvolom za obiteljsku kuću.

Članak 2.

Kupoprodajna cijena nekretnine ugovorena je u iznosu od 63.000.-€, obračunato u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju NBH, što preračunato iznosi Kn 458.992.-. Ugovorenu cijenu Kupac će isplatiti prodavatelju odmah po potpisu ovog Ugovora. Stoga Prodavatelj dozvoljava Kupcu stupanje u posjed kupljene nekretnine. Prodavatelj dozvoljava Kupcu da već temeljem ovog Ugovora bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi pravo vlasništva u Općinskom sudu u Krku.

Članak 3.

Prodavatelj jamči da je nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, te da nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima, niti pravima trećih koji bi osporavali ili umanjivali pravo vlasništva.

Članak 4.

Porez na promet nekretnina po ovom Ugovoru, te troškove prijenosa vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima snosi Kupac.

Članak 5.

Sve eventualne sporove ugovorne strane se obvezuju riješiti sporazumno, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Krku.

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku



7

Članak 6.

Prodavatelj i Kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora što potvrđuju svojim potpisom.

Članak 7.

Ovaj Ugovor o prodaji nekretnine sačinjen je u 6 istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka.

U Kulu, 13.7.2007. 2007.

Kupac:

Prodavatelj:

Sanica Vidović Mr

Elaborat br. 19 / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5180/2 i k.č. 5180/3 zk. ul. 5261, k.o.Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.6. PODACI O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

red ni broj	ID ZKC	ID PN	županija	Naselje	kat. općina	kat. čestica	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	datum ugovora	vrijednost nekretnine	površina	kn/m 2	eur/ m2	izvor
1	915146	3817163	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4997	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.05.2018.	400.000,00 kn	2107,47	190	26	Preuzeto od PU
2	915145	3817163	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4995/3	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.05.2018.	400.000,00 kn	2107,47	190	26	Preuzeto od PU
3	915144	3817163	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4995/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.05.2018.	400.000,00 kn	2107,47	190	26	Preuzeto od PU
4	909409	3811991	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5168	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	16.05.2018.	6.000,00 kn	93,00	65	9	Preuzeto od PU
5	847762	3745812	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5110	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	22.02.2018.	260.223,07 kn	981,00	265	36	Proved. eval.
6	849053	3746692	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5198/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	08.02.2018.	43.700,00 kn	115,00	380	51	Proved. eval.
7	844526	3742180	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5193	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	23.01.2018.	26.028,55 kn	318,00	82	11	Proved. eval.
8	804565	3697689	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5538	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	28.11.2017.	245.765,94 kn	776,00	317	43	Preuzeto od PU
9	767990	3665172	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5398/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	13.10.2017.	10.000,00 kn	94,00	106	14	Preuzeto od PU
10	715775	3587317	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5221/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	29.04.2017.	298.810,52 kn	805,00	371	50	Preuzeto od PU
11	715774	3587317	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5225/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	29.04.2017.	298.810,52 kn	805,00	371	50	Preuzeto od PU
12	724936	3595940	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5344/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	18.04.2017.	33.600,00 kn	112,00	300	41	Preuzeto od PU
13	726556	3597891	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4997	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.03.2017.	304.000,00 kn	1405,00	216	29	Preuzeto od PU
14	726555	3597891	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4995/3	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.03.2017.	304.000,00 kn	1405,00	216	29	Preuzeto od PU
15	726554	3597891	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	4995/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.03.2017.	304.000,00 kn	1405,00	216	29	Preuzeto od PU
16	719917	3590563	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5295/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	16.02.2017.	225.000,00 kn	826,00	272	37	Preuzeto od PU
17	615770	3449954	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5172/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	22.09.2016.	277.828,37 kn	685,00	406	55	Preuzeto od PU
18	534005	3301537	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5167	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	11.12.2015.	41.956,45 kn	331,00	127	17	Proved. eval.
19	509838	3309227	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5279/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	07.12.2015.	28.220,96 kn	370,00	76	10	Proved. eval.
20	389649	3189843	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5221/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	07.05.2015.	454.831,08 kn	1189,00	383	52	Preuzeto od PU
21	390276	3105239	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5535	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	19.12.2014.	282.204,00 kn	1742,00	162	22	Preuzeto od PU
22	389267	3105433	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5536	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	19.12.2014.	319.626,00 kn	1973,00	162	22	Preuzeto od PU
23	388448	3080474	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5166/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	03.10.2014.	458.276,04 kn	1141,00	402	54	Proved. eval.
24	389128	3036229	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	6005	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	30.06.2014.	70.000,00 kn	179,00	391	53	Preuzeto od PU
25	389258	2960716	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5165/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	01.02.2014.	535.624,32 kn	1924,00	278	38	Preuzeto od PU
26	388481	2931196	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5010/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	17.12.2013.	3.750,00 kn	60,00	63	8	Preuzeto od PU
27	388447	2856526	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5235/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	24.07.2013.	2.078,01 kn	92,33	23	3	Preuzeto od PU
28	388720	2802967	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5174	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	26.04.2013.	300.000,00 kn	1144,00	262	36	Preuzeto od PU
29	390072	2782430	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5247/7	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	27.03.2013.	455.195,34 kn	1050,00	434	59	Preuzeto od PU
30	390420	2762678	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5086/1	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	21.01.2013.	907.539,12 kn	1921,00	472	64	Preuzeto od PU
31	390156	2762678	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5084/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	21.01.2013.	907.539,12 kn	1921,00	472	64	Preuzeto od PU
32	390055	2762678	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5084/4	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	21.01.2013.	907.539,12 kn	1921,00	472	64	Preuzeto od PU
33	389257	2745156	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5165/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	11.01.2013.	493.328,22 kn	1924,00	256	35	Preuzeto od PU
34	779172	2872887	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5247/13	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	28.12.2012.	452.410,50 kn	1860,00	243	33	Preuzeto od PU
35	779171	2872887	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5247/12	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	28.12.2012.	452.410,50 kn	1860,00	243	33	Preuzeto od PU
36	390073	2872887	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5247/7	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	28.12.2012.	452.410,50 kn	1860,00	243	33	Preuzeto od PU
37	389114	2872887	Prim.-gor.	DOBRINJ	DOBRINJ	5248/2	GZ-Grad.zemlj.	KP - kupoprod.	28.12.2012.	452.410,50 kn	1860,00	243	33	Preuzeto od PU