

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 površine 609 m² k.o. Dobrinj
u Krasu na otoku Krku

Broj elaborata: **19A / 2018**

Nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj
u Krasu na otoku Krku

Tržišna vrijednost nekretnine:
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj
30.000,00 Eura ili 221.000,00 Kuna



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

Rijeka, 8. lipanj 2018.

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

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. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj:

Rijeka, 10. studenoga 2015. godine

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 609 m²

Adresa nekretnine: Kras b.b.

Katastarska čestica (katastarska oznaka): k.č. 5171/3, br.posjedovnog lista 1980

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

Katastarska čestica (zemljišno-knjižna oznaka): k.č. 5171/3 zk. ul. 4391

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

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 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: Nema
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 predmetnom građevinskom zemljištu

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku



Fotografija 2: Pogled na makadamski pristupni put do predmetnog građevinskog zemljišta (desno)



Fotografija 3: Pogled na pristupni put i građevinsko zemljište (desno)



Fotografija 4: Pogled na građevinsko zemljište ograđeno žičanom ogradom – sjeverni dio

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku



Fotografija 5: Pogled na građevinsko zemljište ograđeno žičanom ogradom – južni dio

5.2. PRORAČUN POVRŠINA

Temeljem zemljišnoknjižnih podataka katastarske općine Dobrinj iz izvotka br.zk. uložka 4391, površina predmetnog zemljišta na k.č. 5171/3 ukupne je površine 609 m², što odgovara katastarskim podacima iz posjedovnog lista br.1980 k.č. 5171/3 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 km (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 makadamski kolni put
SPECIFIČNOSTI:	Zemljište nedaleko ulaza u mjesto Kras 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.

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.

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

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	5171/3	609		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	5538	776	43,00	28.11.2017.	Stambena	0,4	1.	Kras
2	Dobrinj	5221/2 i 5225/1	805	50,00	29.04.2017.	Stambena	0,4	1.	Kras
3	Dobrinj	5172/2	685	55,00	22.09.2016.	Stambena	0,4	1.	Kras

Međuvremensko izjednačavanje									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	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/m2
1	Dobrinj	5538	776	43,00	28.11.2017.	105,5	105,5	1,00	43,00
2	Dobrinj	5221/2 i 5225/1	805	50,00	29.04.2017.	106,6		0,99	49,47
3	Dobrinj	5172/2	685	55,00	22.09.2016.	101,8		1,04	56,98

*izvor:
www.hnb.hr

Interkvalitativno izjednačavanje								
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	Mjera građ.korištenja -POREDBENE NEKRETNINE	Mjera građ.korištenja - PROCJENJIVANA NEKRETNINA	Koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačanje cijena EUR/m2
1	Dobrinj	5538	776	43,00	0,4	0,4	1,00	43,00
2	Dobrinj	5221/2 i 5225/1	805	49,47	0,4	0,4	1,00	49,47
3	Dobrinj	5172/2	685	56,98	0,4	0,4	1,00	56,98

Srednja vrijednost EUR/m2	49,82
----------------------------------	--------------

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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	5538	43,00	-6,82	15,85%	46,48	prihvatljivo	prihvatljivo
2	Dobrinj	5221/2 i 5225/1	49,47	-0,34	0,69%	0,12	prihvatljivo	prihvatljivo
3	Dobrinj	5172/2	56,98	7,16	12,57%	51,27	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 49,47
 Standardna devijacija 7,00
 Dvostruka standardna devijacija 13,99

Tržišna vrijednost 609 m² x 49,82 €/m² = 30.338,75 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo) 30.000,00 €

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):
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 5171/3 zk. ul. 4391, k.o. Dobrinj u Krasu

30.000,00 Eura ili 221.000,00 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.

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

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.

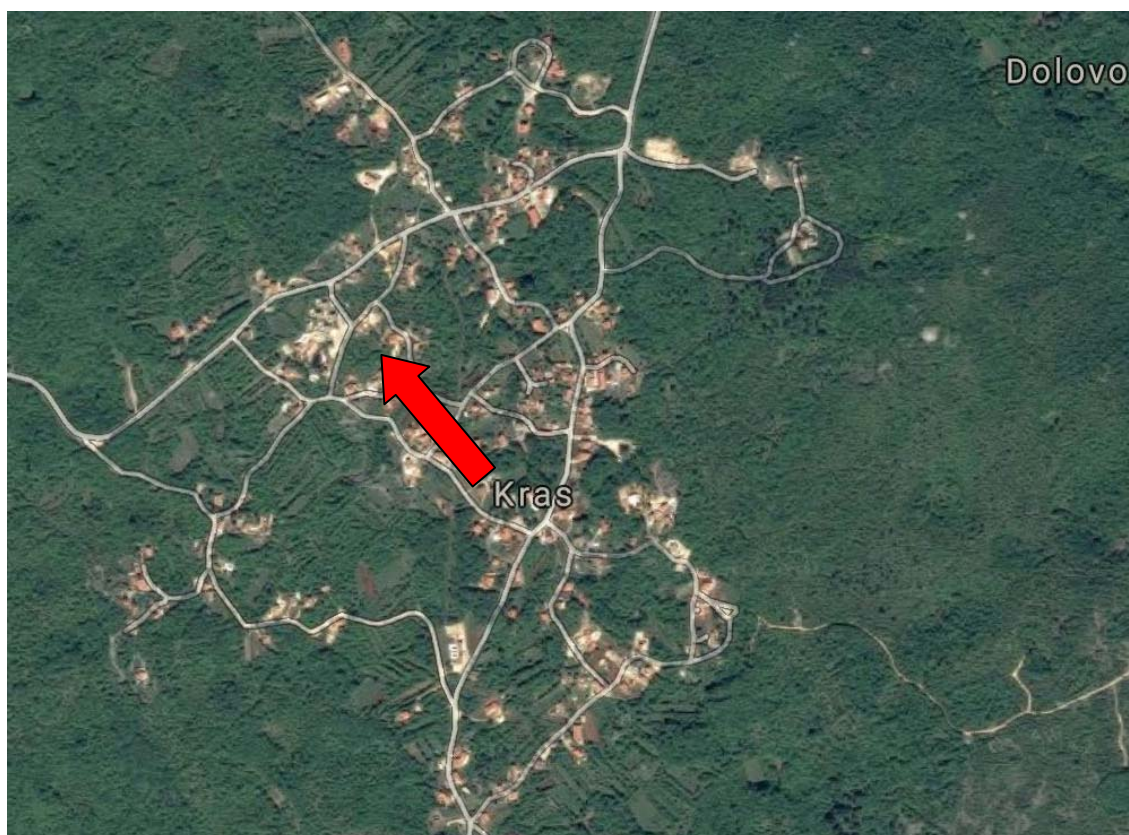
Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem s iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

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. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 z.k. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (preslika)



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 18.10.2017. 13:48

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4391

Katastarska općina: 315877, DOBRINJ
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6368/2009
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	5171/3	PAŠNJAK			609	
		UKUPNO:			609	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1 SUNČANI OTOK D.O.O. , OIB: 26267980125, OMIŠALJ, ZAKUĆE 1	


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 86143/2017

Izdao:
ZK referent:
SONJA RADIĆ



Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

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



Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 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: 12.06.2018. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DOBRINJ (Mbr. 315877)

Posjedovni list: 1980

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KRALJ BRANKA R.MIRIĆ, KRAS 49, DOBRINJ, 51514 DOBRINJ	26829102612

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5171/1	KOD KUĆE	190	11		
			PAŠNIAK	190			
		5171/3	KOD KUĆE	609	11		
			PAŠNIAK	609			
Ukupna površina katastarskih čestica				799			

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

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

12.5. KUPOPRODAJNI UGOVOR (preslika)

Z-6368/09-1 A2.

BRANKA KRALJ (NIKOLA) 0502949305029
(ime, prezime, ime oca, JMBG — naziv pravne osobe — adresa)
KRAS V9, SUTY DOBRINJ

kao prodavatelj(i) (u daljnjem tekstu ugovora: **prodavatelj**),
i SUNCANI OTOK d.o.o. ZAKUĆE / OMISALJ
(ime, prezime, ime oca, JMBG — naziv pravne osobe — adresa)
ZASTUPNIK: MAREK BENUS, LUČANEC, SK

kao kupac(ci) (u daljnjem tekstu ugovora: **kupac**) sklapaju ovaj

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI

I.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine:

ZEMLJIŠTE
(Opis građevine, stana, poslovne prostorije, zemljišta ili druge nekretnine)
STARIJEŠNOSTI O UVEDENJA GRAĐEVINA
KLASA: KP/I - 361 - 03/08 - 03/90
UR. BROJ: 2170/1-07-04/2 - 07-18

Površina u četvornim metrima 609 m² Mjesto gdje se nekretnina nalazi (za građevine adresa)
i kada je izgrađena) KRAS

Za zemljište: katastarska općina DOBRINJ, broj zemljišnoknjižnog uložka
195, i broj katastarske čestice 5171/3

II.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 148.400,00 kuna,
slovima: Stotetrdeset osam tisuća četrdeset kuna

Kupac(ci) je (su) isplatio(ii) prodavatelju(ima) iznos od 148.400,00 kuna,
slovima: Stotetrdeset osam tisuća četrdeset kuna

Što prodavatelj(i) potvrđuje(u) potpisom ovog ugovora,
Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od LJAZIMO kuna,
slovima: LJAZIMO kuna,

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 k.o. Dobrinj u Krasu na otoku Krku

Prodavatelj(i) ovlašćuje(u) kupca(e) da, bez bilo kakvog daljnijeg pitanja ili odobrenja, može(gu) u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva kupljenih nekretnina iz točke I. ovog ugovora na svoje ime.

IV.

Prodavatelj(i) jamči(e) kupcu da su prodane nekretnine njegovo isključivo vlasništvo te da nisu opterećene nikakvim uknjižbama ni neuknjiženim teretima.

V.

Kupac(ci) stupa(ju) u posjed kupljenih nekretnina iz točke I. ovog ugovora ODMAH

VI.

Porez na promet nekretnina po ovom ugovoru, po sporazumu stranaka, snosi KUPAC

Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom ugovoru, troškove sastavljanja ovog ugovora i troškove prijenosa prava vlasništva kupljenih nekretnina u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima snosi _____

VII.

VIII.

Prodavatelj(i) i kupac(ci) prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora što potvrđuju potpisom ovog ugovora.

Ovaj ugovor sklopljen je u OMIŠALJ, dana 10.03.2009. god.

Ovaj ugovor sklopljen je u _____ primjerka, od kojih kupac(i) dobiva(ju) _____ primjerka, a prodavatelj(i) dobivaj(ju) _____ primjerka.

Prodavatelj(i)

Braun Kralj
Kras 49 5154 Dobrinj

SUNČANI OTOK d.o.o.
Zakuce 1
OMIŠALJ

Kupac(ci)

[Signature]

Elaborat br. 19A / 2018
PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. br. 5171/3 zk. ul. 4391 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/ m ²	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