

DAVOR PETRAČIĆ dipl.ing.građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva
stalni sudski vještak za građevinarstvo

Ured ovlaštenog inženjera
Domobranska 3, Karlovac
Tel:047/601-534 MOB:098/402-490

Nalaz sudskog vještaka
Elaborat br. 2011105
Karlovac; 10.06.2011.

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

br. 2011105



Nekretnina: Pruga i zemljište
Lokacija: Ilovac, Karlovac
Naručitelj: Jasminka Rožić

SUDSKI VJEŠTAK
Davor Petračić, dipl.ing.građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed name and title of the expert.

C 996

1. OPĆENITO

Temeljem zahtjeva naručitelja od 10. lipnja 2011., dano mi je u zadatak procijeniti vrijednost nekretnine na kč.br. 806/4 k.o. Karlovac I, upisane u zk.ul. 2626 k.o. Karlovac I, ukupne površine 909 m². Daje se slijedeći nalaz i mišljenje:

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52 / 84)
- U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. Izvadak:	14191/11 od 06.06.2011
Katastarska općina:	Karlovac I
Čestica:	805/4
Uložak broj:	2626
Poduložak broj:	-
Opis nekretnine:	Pašnjak Ilovac-pogon I
Upisana površina:	909,00
Vlasnik:	Rožić Jasminka u 1/1 dijela
Teret:	Prema zk. ulošku
Legalitet:	

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

vodovod	-	priključen	telefon	-	nema
kanalizacija	-	nema	el. struja	-	priključena
toplovod	-	nema	plin	-	nema

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. Vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta kč. br. 805/4 k.o. Karlovac I

PRORAČUN GRAĐEVINSKOG POTENCIJALA ZEMLJIŠTA PREMA MOGUĆOJ BGRP:

Površina parcele:	909,00 m ²
Dopuštena izgrađenost:	60%
Broj etaža	3,00 Pr+2
Moguća BGRP	1.636,20 m ²
Udio zemljišta u Cgr	10,0%
Cijena građenja	500,00 €/m ²
Cijena zemljišta po mogućoj BGRP	81.810,00 €
Cijena zemljišta po m ²	90,00 €/m ²

PROCJENA BUDUĆE GRADNJE:

Procijenjena BGRP=	1308,96 m ²
Koeficijent omjera moguće i procijenjene BGRP	1,00
Vrijednost zemljišta prema procijenjenoj BGRP:	90,00 €/m ²

TRŽIŠNI KOEFICIJENTI

Položaj parcele	1,00
Oblik parcele	1,00
Tržišni koeficijent:	1,00
Tržišna jedinična cijena građevinskog zemljišta:	90,00 €/m ²

Ukupna tržišna vrijednost za
predmetno zemljište površine 909 m² iznosi:

81.810,00 €

4.2. Priključci

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi: 12,27 €/m³ V

$$K1 = 0,0 \text{ m}^3 \times 12,275 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 0 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi: 5,65 €/m³ V

$$K2 = 0,0 \text{ m}^3 \times 5,6528 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 0 \text{ €}$$

Cijena priključka struje iznosi : K3 = 80 kW x 223,49 €/kW = 17.879 €

Ukupna vrijednost priključaka (K) = K1 + K2 + K3 = 17.879 €

4.3. Objekt - odvojak pruge

L = 82,00 m

Iskop :	14,35 €/m
Nasip:	16,41 €/m
Beton:	422,10 €/m
Armatura:	399,88 €/m
Oplata	10,27 €/m
Šine i okov:	591,78 €/m
Grudobran	36,59 €/m
Električni slop	365,85 €/m
	<u>1.857,24 €/m</u>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 1.857,24 €/m

Nova vrijednost (Nv) = 82,00 × 1.857 = 152.293 €

Proračun sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti:
Godina izgradnje 2009

Vjerojatni vijek trajanja n = 2,00 god
 Apolutni vijek trajanja N = 120 god
 A = 250 god
 Umanjenje konstrukcije (Uk) = 0,80 × n/N × (n + N) / 2N = 0,68 %
 Umanjenje konstrukcije (Uk) = 0,80 + (0,2 × (n-N) / (A - N)) = 0,00

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij. €/m ²
	€/m ²	%	%	€/m ²	
Konstrukcija	1857	100	0,68	13	1845
Obrtnički radovi zatvaranja	0	0	0,00	0	0
Završni radovi	0	0	0,00	0	0
Inсталacije	0	0	0,00	0	0
UKUPNO	1857	100	0,7%	13	1845

Sadašnja vrijednost objekta (SV) = 82,00 × 1845 = 151.261 €

4.4. Projekti, nadzor i sl.

Pr = Nv × 4% = 6.092 €

4.5. Vanjsko uređenje

Iskop:	889,86 €
Nasip	9.152,88 €
Beton:	16.208,22 €
Armatura:	17.161,64 €
Vu =	43.412,60 €

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	Zemljište	81.810,00 €
2.	Priključci	17.878,87 €
3.	Objekt	151.261,22 €
4.	Projekti, nadzor i sl.	6.091,74 €
5.	Vanjsko uređenje	43.412,60 €
SGV UKUPNO:		300.454,43 €

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Po + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Fu$$

a.	Po	faktor za poslovne objekte	0,50
b.	Z	zona lokacije	0,50
c.	St	starost objekta	0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi - tržište	0,00
g.	Fu	faktor useljivosti	1,00

$$\text{Tržišna vrijednost (TV)} = 300.454 \times 2,00 \times 1,00 = 600.909 \text{ €}$$

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Na adresi:

Naručitelj

utvrđuje se da:

Pruga i zemljište

Ilovac, Karlovac

Jasminka Rožić

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi (zaokruženo):

600.900,00 €

ili

4.464.700,00 kn

SUDSKI VJEŠTAK

Davor Petračić, dipl.ing.građ.

ovlaštani inženjer građevinarstva

Davor Petračić
dipl.ing.građ.
Ovlaštani inženjer građevinarstva
Ured: Domobranska 3, Karlovac
Tel: 047/601-534 MOB: 098/402-490

G 996

U Karlovcu; 10. lipnja 2011. godine

P R I L O Z I

- 1.) Ovlaštenje sudskog vještaka
- 2.) Foto-dokumentacija
- 3.) Izvod iz zemljišne knjige
- 4.) Kopija katastarskog plana
- 5.) Lokacija

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su 61/09 -2
Karlovac, 23. 01. 2009.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem članka 140. stavak 1. i 3. Zakona o sudovima (NN br. 150/05), te članka 2. stavak 1., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08), dana 23. siječnja 2009. god.

riješio je

DAVOR PETRAČIĆ, dipl. ing. građevine iz Karlovca – Domobrankska 3 imenuje stalnim sudskim vještakom iz oblasti graditeljstva za područje Županijskog suda u Karlovcu na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Davor Petračić, dipl. ing. građevine podnio je zahtjev da ga se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom a prema odredbama novog Pravilnika o sudskim vještacima (NN br. 88/08).

U svezi s zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH
- da podnositelj zahtjeva nije pravomoćno osuđivana osoba niti se protiv njega vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela bilo koje vrste,
- da je podnositelj zahtjeva diplomirao na Sveučilištu u Zagrebu,
- da je podnositelj zahtjeva uspješno obavio stručnu obuku i osposobio se za sudskog vještaka,
- da je podnositelj zahtjeva priložio liječničku svjedodžbu da je zdravstveno sposoban za obavljanje poslova sudskog vještaka,
- da ima sklopljeni ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu uz zahtjev, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje Davora Petračića stalnim sudskim vještakom iz oblasti graditeljstva, te je stoga temeljem čl. 140. Zakona o sudovima (NN 150/05) valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

DOSTAVLJENO:

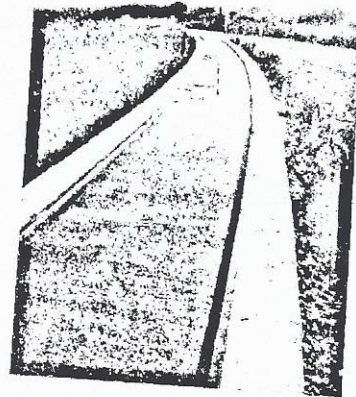
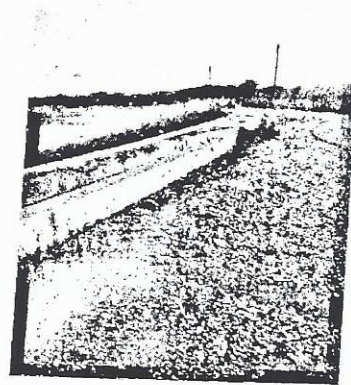
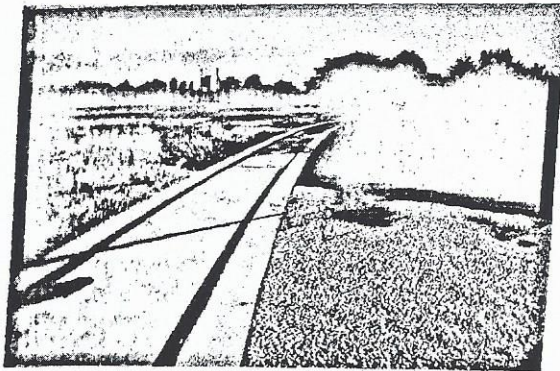
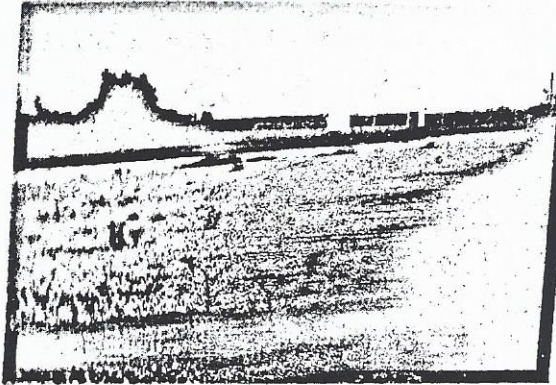
1. Davor Petračić
2. Općinskim sudovima-svima
3. Ministarstvu pravosuđa RH

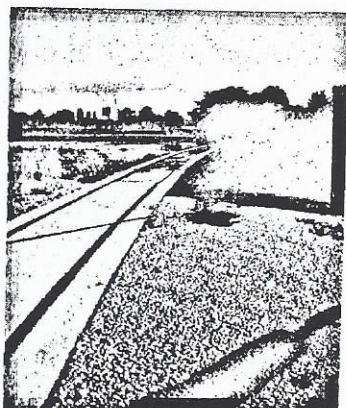


PREDSJEDNIK SUDA :

Ivan Perković
Ivan Perković

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U KARLOVCU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
KARLOVAC, 06.06.2011

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

katastarska općina: **KARLOVAC I**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2626

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2427/11**

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Broj	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvatni m2	
1	805-3	KARLOVAC-POGON I			999,00 Površ. uložka 202
		PAŠNJAK KARLOVAC-POGON I			999,00
		UKUPNO:			999,00

B
Vlasnički list

Broj	UPISI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 I ROŽIĆ JASMINKA, SVETIČKO HRAŠĆE 98, MALI ERJAVEC OIB: 18374896309	

C
Teretni list

Broj	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA!		

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem **4191/11**.

ZK referent:
NIKOLINA OBAJDIĆ





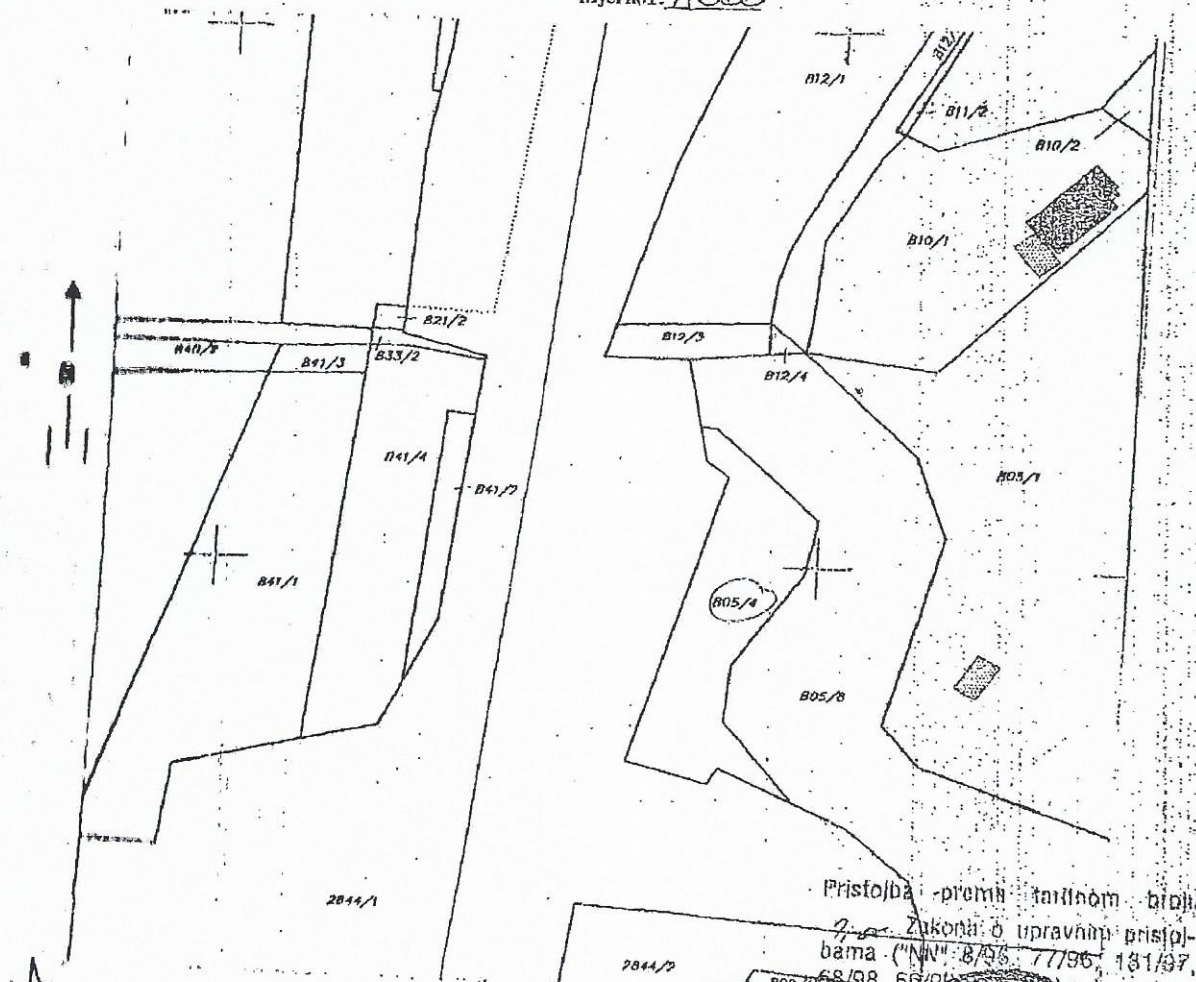
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PROIZVODNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
Nalazni OAB-06/10-01/1
Ur.br:uj1641-10-219-10-1114

Katastarska općina KARLOVAC I
Broj lista katastarskog plana 65
Katastarske čestice 805/4

Nalazno, 06.07.10.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo: 1:1000



Pristojba - prema tarifnom broju
7. Zakona o upravnim pristoj-
bama ("N.N." 8/96, 77/96, 181/97,
68/98, 66/09) iznosi u iznosu od

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju
Stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra
nekretnina (N.N.BR.148/08) u iznosu od 2000 kn naplaćeni u gotovu.
Kopija plana izdaje se u svrhu općine



LOKACIJA

