

PROCJEMBENI ELABORAT br. 53-21



Vrsta nekretnina:	Stambena zgrada i zemljišta
Podaci o nekretninama:	k.č.br. 1311/3, 1311/4 i 1313/1, k.o. Bukovica
Naručitelj:	Općinski sud u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 1, Karlovac
Ovrhovoditelj:	Ante Mešin, Ante Starčevića 34, Senj
Ovršenik:	Planet Ocean d.o.o., Savska cesta 41/XVI, Zagreb
Svrha procjene:	Ovršni postupak, Ovr-220/2021
Sudac:	Josip Štrucelj, dipl.iur.
Izradio:	Ivan Žuvela, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Datum:	07./2021.

SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJA	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	5
3. ZADATAK.....	5
3.1. DAN KAKVOĆE: 10.06.2021.....	6
3.2. DAN VREDNOVANJA: 10.06.2021.	6
4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	6
5. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE	12
6. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA	12
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA ZA ZEMLJIŠTA.....	13
9. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM.....	21
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	21
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	21
9.3. „GRUBO ČIŠĆENJE“ IZVATKA.....	21
10. IZRAČUN TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA	24
11. ZAKLJUČAK.....	27
12. PRILOZI.....	28
13. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....	31

1. OVLAŠTENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 546/17
U Karlovcu, 12.listopada 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 12.listopada 2017.

riješio je

Ivan Žuvela, dipl. ing. građevine, rođen 27.travnja 1970., iz Karlovca, Sarajevska 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Žuvela iz Karlovca, Sarajevska 6, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-452/2013 od 25.studenog 2013.godine, imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva, time da je cit. rješenje dopunjeno na način da se vještak Ivan Žuvela imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.



Dostavljeno:

1. Ivan Žuvela, Karlovac, Sarajevska 6
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 662/2017
Karlovac, 6.prosinca 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13 i 33/15 i 82/15) te čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) 6.prosinca 2017.

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu sa sjedištem u Karlovcu, M.Vrbanića 6, ispunjava uvjete iz čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak Ivan Žuvela ujedno i direktor zaposlen u društvu.

Obrazloženje

Tvrtka KANOVA d.o.o. iz Karlovca podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka KANOVA registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Ante Ujević

Dostavljeno:

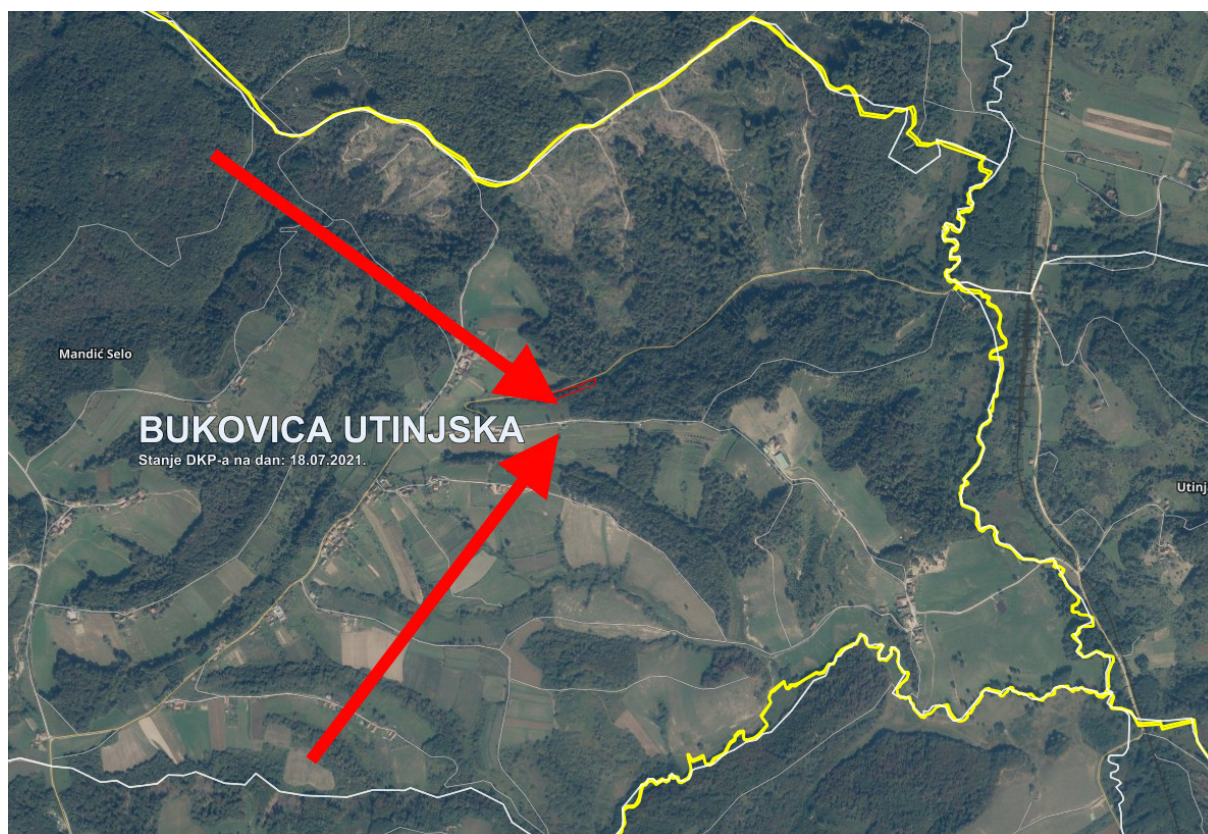
1. KANOVA d.o.o., M.Vrbanića 6, Karlovac
2. MPRH
3. Spis

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
6. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3. ZADATAK

Zaključkom Općinskog suda u Karlovcu dobili smo zadatak izvršiti procjenu tržišne vrijednosti stambene zgrade sa pripadajućim zemljištem i dva zemljišta u naselju Mandić Selo koje se nalazi u sastavu Općine Vojnić, prema upisu u zemljišne knjige radi se o nekretninama oznake k.č.br. 1311/3, 1311/4 i 1313/1, k.o. Bukovica.





k.č.br. 1311/3, 1311/4 i 1313/1, k.o. Bukovica

3.1. DAN KAKVOĆE: 10.06.2021

3.2. DAN VREDNOVANJA: 10.06.2021.

4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

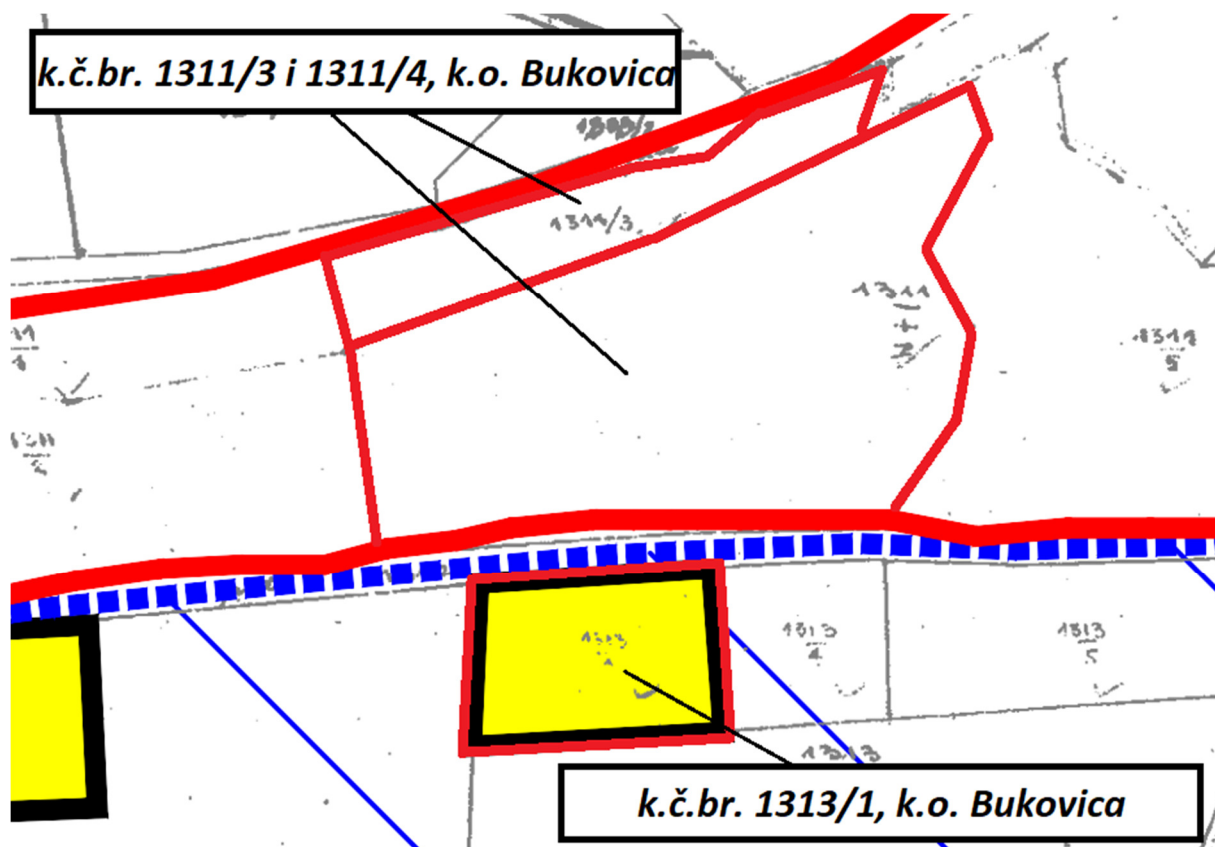
Dana 10.06.2021. izvršen je pregled nekretnina na licu mjesta, **međutim, bez prisutnosti ovršenika.** Ulazak u stambenu zgradu nam nije bio omogućen zbog čega nismo mogli izvršiti pregled unutrašnjih prostorija kata dok smo unutrašnjost prizemlja uspjeli snimiti pogledom kroz prozore prizemlja. Izračun vrijednosti bazira se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik.

Nekretnine koje su predmet procjene smještene su u naselju Mandić Selo koje se nalazi u sastavu Općine Vojnić. Predmetne su nekretnine, k.č.br. 1311/3, 1311/4 i 1313/1, k.o. Bukovica, udaljene cca. 11,4 km sjeverno od sjedišta općine. Okruženje čine poljoprivredna zemljištima i šume i tek pokoja obiteljska kuća. Predmetno je područje vrlo male gustoće naseljenosti.

Parcela na kojoj se nalazi stambena zgrada (k.č.br. 1313/1, k.o. Bukovica) je pravokutnog oblika i ukupne je površine 2.151 m². Pristup na istu osiguran je preko javne površine odnosno makadamskog puta. Nalazi se na terenu u blagom nagibu.

Na česticama k.č.br. 1311/3 i 1311/4, k.o. Bukovica ne nalaze se nikakvi objekti, radi se o zemljištima poljoprivredne namjene, dio istih je šumovit, a dio je livada. Spomenuta zemljišta su ukupne površine 14.548,25 m².

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju – Prostorni plan uređenja Općine Vojnić – II. Izmjene i dopune, utvrđeno je da se čestica k.č.br. 1313/1, k.o. Bukovica nalazi u građevinskom području, dok se k.č.br. 1311/3 i 1311/4, k.o. Bukovica, nalaze izvan građevinskog područja.



*prikaz čestica k.č.br. 1311/3, 1311/4 i 1313/1, k.o. Bukovica
(omeđene crvenim linijama)*

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠNIH ČESTICA

Adresa:	Mandić Selo 24A, Vojnić
Lokacija:	11,4 km' sjeverno od Općine Vojnić
k.o.:	Bukovica
k.č.br.:	1311/3, 1311/4 i 1313/1
Oblik parcela:	pravilan, pravokutni
Površina parcela (ZK):	1311/3 – 2.643,50 m ² , 1311/4 – 11.904,75 m ² i 1313/1 – 2.151 m ²
Konfiguracija terena:	teren u nagibu
Okoliš:	poljoprivredna zemljišta, šume i pokoja kuća
Pristup na parcelu:	s makadamskog puta

Na čestici k.č.br. 1313/1, k.o. Bukovica nalazi se stambena zgrada. Radi se o zgradi koja je tlocrtno pravokutnog oblika, sa centralnim volumenom dimenzija cca. 5,90 × 9,95 m', te dvije prizemne dogradnje, dimenzija 3,60 × 2,65 i 2,60 × 2,20 m', koje se „naslanjaju“ na glavnu zgradu sa sjeverne i južne strane. Zgrada je visine do vijenca od 4,65 m' odnosno cca. 5,55 m' do sljemena krova. Radi se o objektu koji se sastoji od prizemlja i potkrovlja.

Točnu godinu izgradnje zgrade nismo uspjeli saznati, pa ćemo procijeniti da se radi o 2000. godini. Generalno, zgrada je u solidnom stanju iako se moraju izvršiti određena ulaganja kako bi se prostor osvežio, u prvom redu u pročelje izvedeno iz drvenih poluoblica koje je potrebno oličiti sa zapadne strane. Unutarnja i vanjska stolarija je izrađena od drvene građe i u solidnom je stanju kao i krovšte koje djeluje solidno.

Parapetno ziđe prizemlja izvedeno je iz zidanih elemenata vjerojatno blok opeke, dok je dio iznad parapeta, iznad cca. 1,00 m' visine od gotovog poda, izveden iz drvene građe i obložen drvenim poluobicama. Unutrašnjost prizemlja uredna je i u dobrom je stanju.

Na parceli osim kuće postoji još i drvena samostojeća nadstrešnica tlocrtnih dimenzija 2,95 × 5,70 m' koja nema nikakvu tržišnu vrijednost i neće se dalje valorizirati.

Najveći nedostatak ove nekretnine je udaljenost od bilo kakvih javnih sadržaja što je vjerojatno razlog zbog čega na ovom širem području uopće nema nikakvih transakcija po pitanju građevina i građevinskih zemljišta.

Podaci prikazani u sljedećoj tablici o materijalima i građevnim elementima stambene zgrade koji nisu vidljivi, dobiveni su na osnovi vizualnog pregleda izvana i pretpostavki, temeljem stručne prosudbe, iskustva procjenitelja ili opće poznatih podataka karakterističnih za ovakve objekte.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE STAMBENE ZGRADE

Općenito

Namjena:	stambena
Približna godina izgradnje:	cca. 2000.g.
Približna godina dogradnje:	-
Tip zgrade:	obiteljska kuća
Katnost:	prizemlje + potkrovlje

Konstrukcija

Temelji:	armirano betonski
Nosiva konstrukcija:	blok opeka i drvena građa
Pregradni zidovi:	blok opeka
Međukatna konstrukcija:	drvene grede i daščani pod
Krovište i pokrov:	drvena konstrukcija, glineni crijep

Završni radovi i zatvaranja

Pročelje:	drvene poluoblice
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	ker. pločice
Obrada zidova:	bojani zidovi, ker. pločice, lamperija
Obrada stropova:	bojani stropovi
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

Instalacije i priključci

Vodovod:	pretpostavka: priključak na javnu mrežu
-----------------	---

Kanalizacija:

pretpostavka: priključak na sabirnu jamu

Struja:

pretpostavka: priključak na javnu mrežu

Plin:

-

Telefon:

-

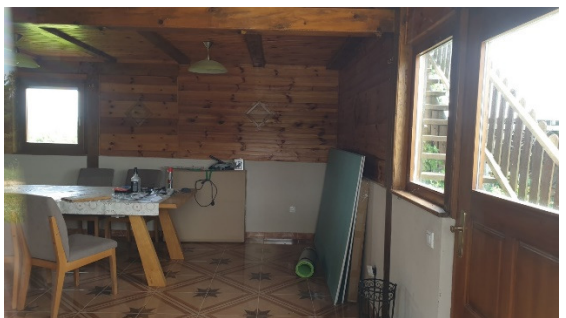
Grijanje:

-

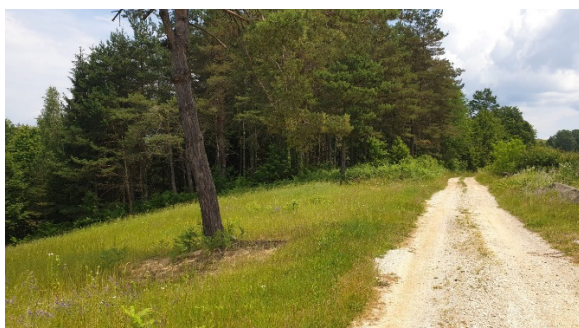
Stambena zgrada – izvana



Stambena zgrada – iznutra



Prikaz čestica k.č.br. 1311/3 i 1311/4, k.o. Bukovica



5. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE

ZK uložak: e-izvadak
Katastarska općina: Bukovica
Uložak broj: 463
Poduložak broj: -
Katastarske čestice i upisane površine: 1311/3 – 735 čhv
1311/4 – 2 jutra, 110 čhv
1313/1 – 2.151 m²
Vlasnik: Planet Ocean d.o.o., Savska cesta 41/XVI, Zagreb – udio 1/1
Tereti, upisi: Nema

6. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA

Za procjenu tržišne vrijednosti parcele na kojoj se nalazi objekt, k.č.br. 1313/1, k.o. Bukovica, sa pripadajućim zemljištem odabrana je troškovna metoda (čl. 53. Pravilnika) čijom se primjenom utvrđuje vrijednost zemljišta i troškovna vrijednost građevine.

Vrijednost zemljišta dobiva se primjenom poredbene metode. Budući da se usporedne nekretnine u nekim karakteristikama razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.

Troškovna vrijednost građevine proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevine.

Ukupna vrijednost kompletne nekretnine je zbroj vrijednosti zemljišta dobivene usporednom metodom i izračunate troškovne vrijednosti građevine.

Za procjenu tržišne vrijednosti ostale dvije parcele, k.č.br. 1311/3 i 1311/4 na kojima se ne nalaze nikakve građevine, odabrana je poredbena metoda, kao i za izračun tržišne vrijednosti zemljišta gore navedene dvije čestice.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa pa će se primijeniti indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Trenutno se koristi bazni indeks iz I. tromjesečja 2021. godine i iznosi 115,71. Na tržištu nekretnina u potpunosti su zaustavljeni negativni trendovi te se u ostvarenim transakcijama počinje primjećivati porast cijena.

Prikazane usporedne transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71

Indeksi cijena stambenih nekretnina po DZS-u

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA ZA ZEMLJIŠTA

Podaci o izvršenim transakcijama dobiveni su iz zbirke kupoprodajnih cijena Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja tj. portala e-Nekretnine.

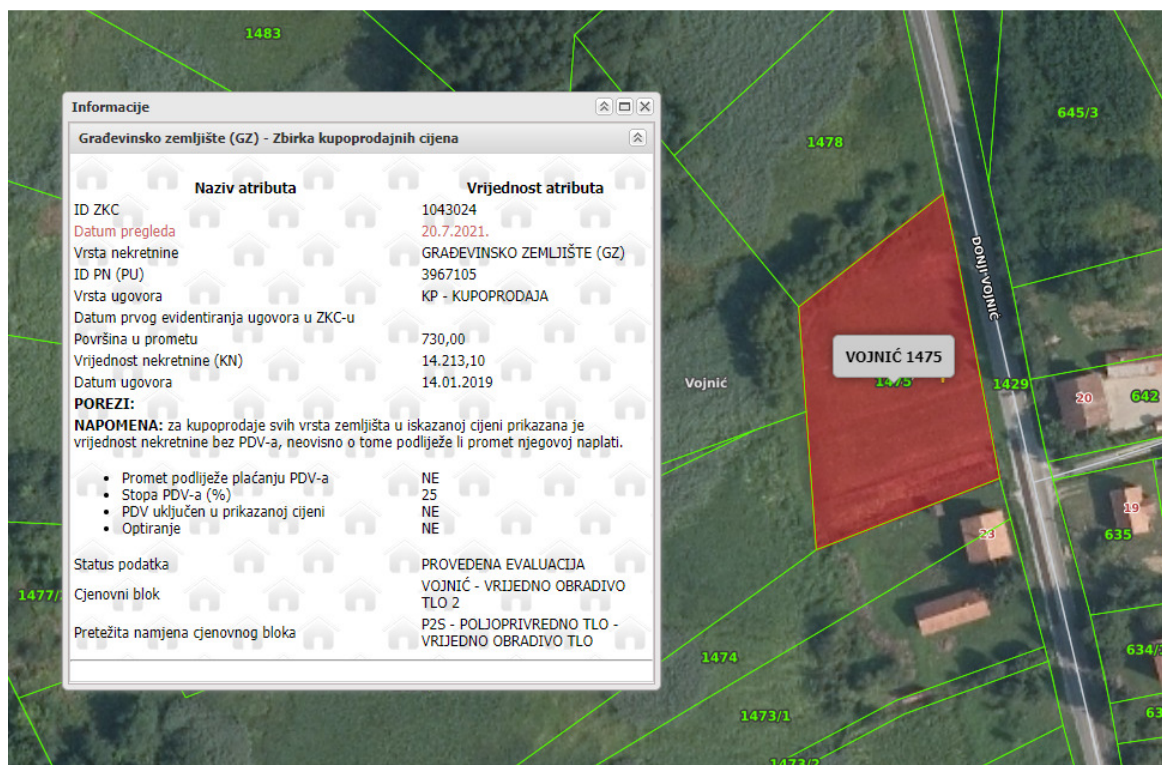
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

PRIVREMENI IZVADAK - Članak 57. i 58. Zakona

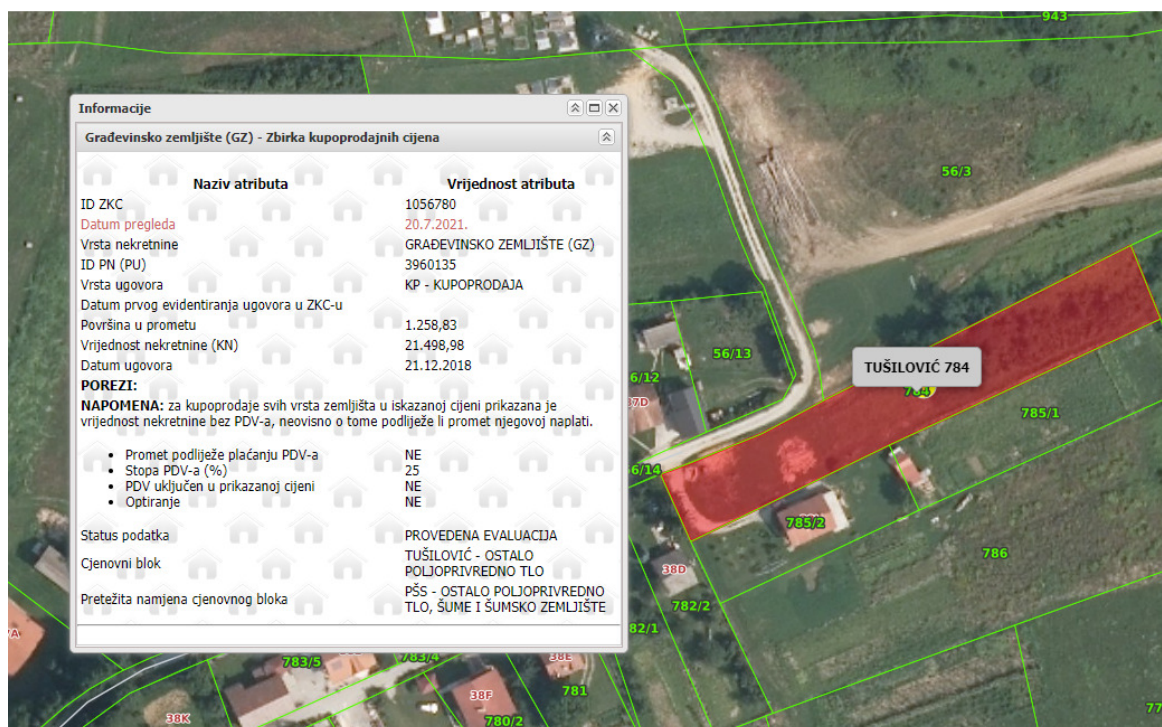
r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1	Vojnić	1475	730	2,62	14.01.2019.	građevinsko zemljište	1.
2	Tušilović	784	1.259	2,30	21.12.2018.	građevinsko zemljište	1.
3	Tušilović	986/1	863	1,56	17.02.2018.	građevinsko zemljište	1.
4	Tušilović	249/1	18.618	2,26	09.01.2020.	građevinsko zemljište	1.

USPOREDNE NEKRETNINE – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

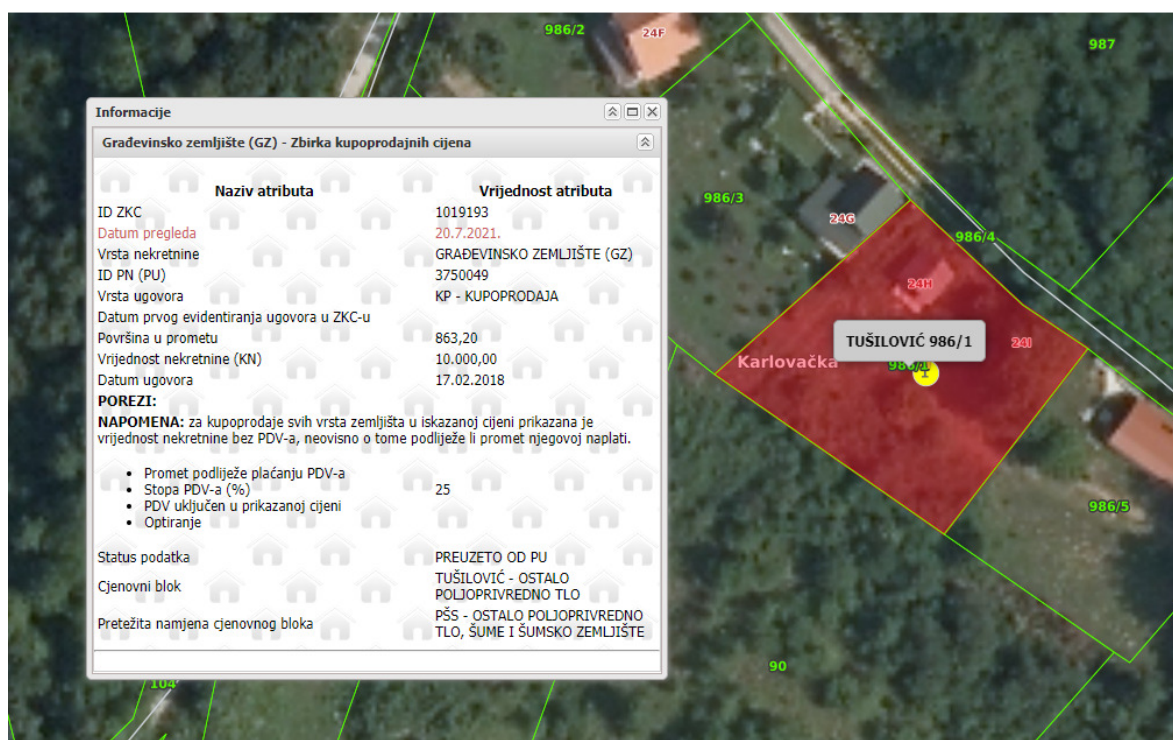
k.č.br. 1475, k.o. Vojnić



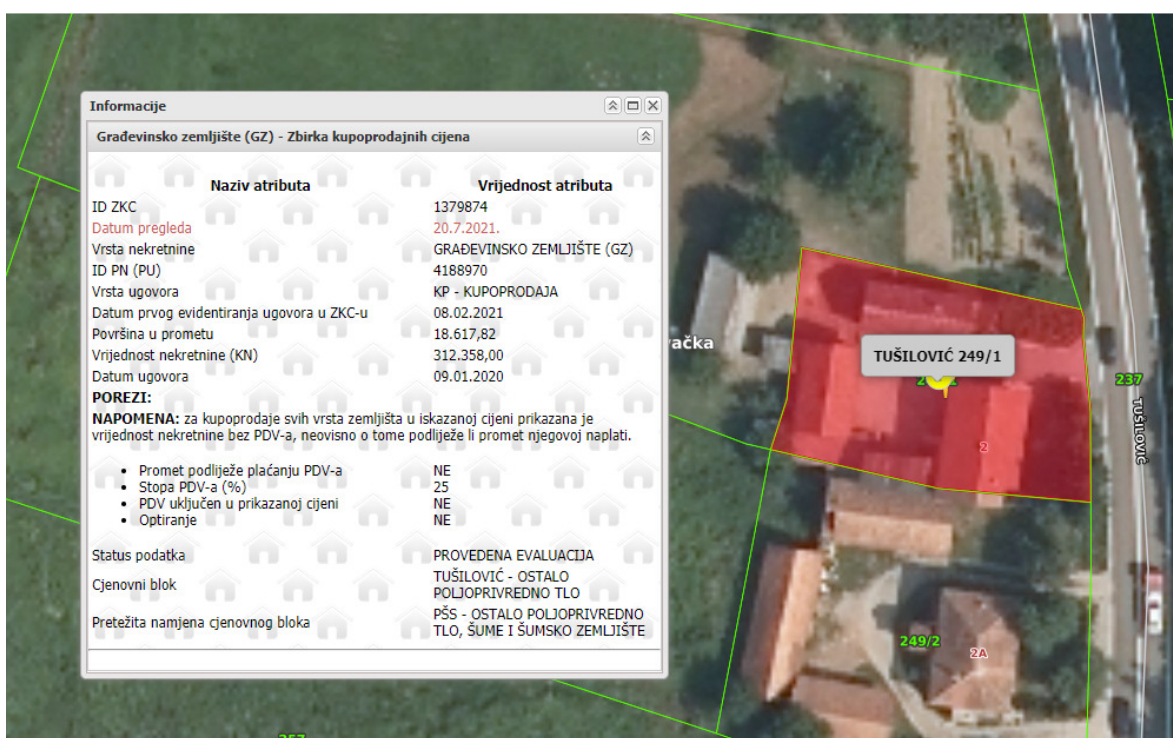
k.č.br. 784, k.o. Tušilović



k.č.br. 986/1, k.o. Tušilović



k.č.br. 249/1, k.o. Tušilović

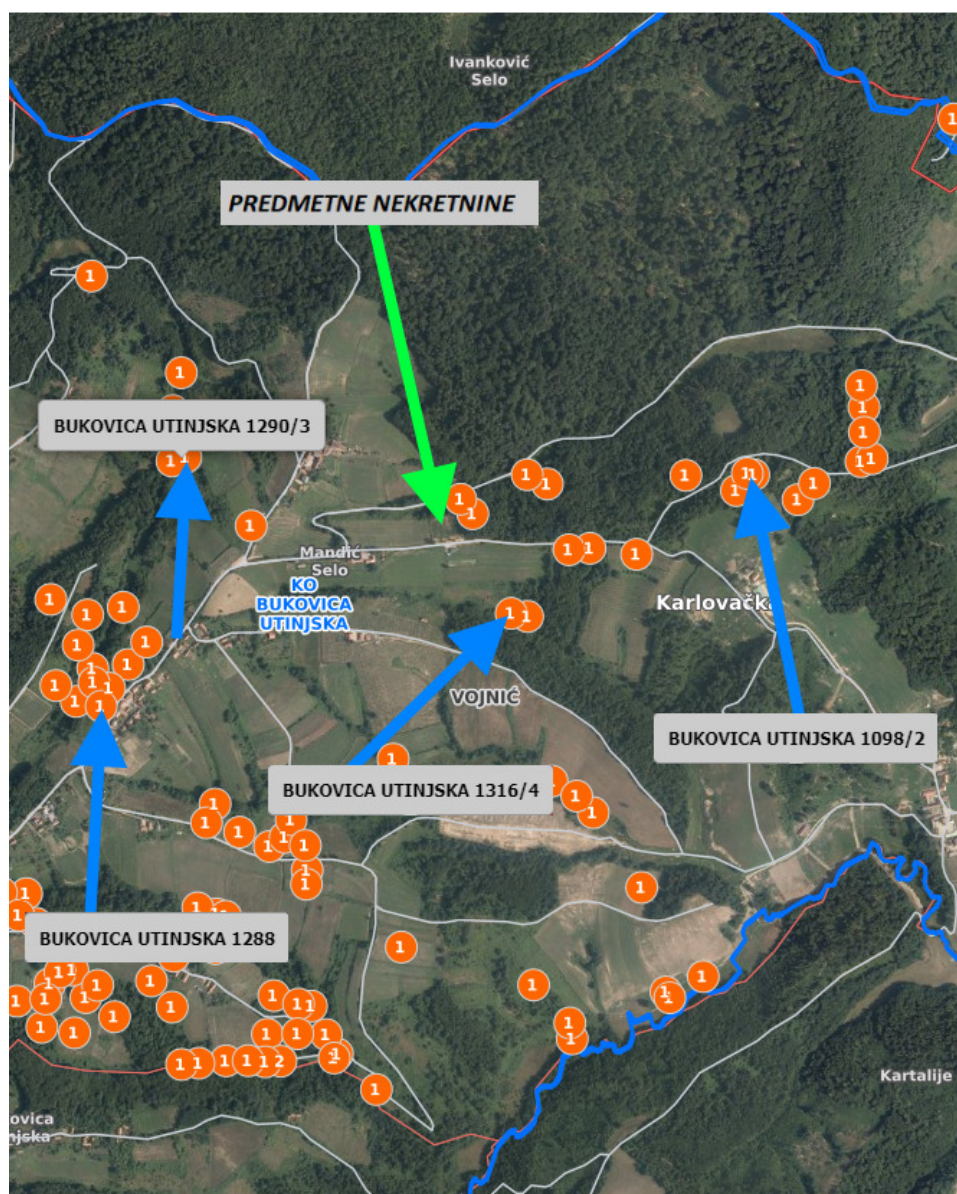


PRIVREMENI IZVADAK - Članak 57. i 58. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1	Bukovica Utinjska	1098/2	7.963	0,16	16.01.2018.	negrađevinsko zemljište	4.
2	Bukovica Utinjska	1316/4	11.042	0,18	18.06.2020.	negrađevinsko zemljište	4.
3	Bukovica Utinjska	1288	1.899	0,21	19.12.2017.	negrađevinsko zemljište	4.
4	Bukovica Utinjska	1290/3	2.079	0,19	11.09.2020.	negrađevinsko zemljište	4.

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:	
k.o.	Bukovica
k.č.br. 1311/3	2.644 m ²
k.č.br. 1311/4	11.905 m ²
Ukupno:	14.548 m ²
Vrsta:	poljoprivredno
Kategorija:	4.
Lokacija:	Mandić Selo, Vojnić
Dan vrednovanja:	10.06.2021.

Lokacija usporednih nekretnina (plave strelice) i predmetnih nekretnina (zelena strelica)



USPOREDNE NEKRETNINE – POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

k.č.br. 1098/2, k.o. Bukovica Utinjska

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	959323
Datum pregleda	20.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3720711
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	7.963,02
Vrijednost nekretnine (KN)	9.275,00
Datum ugovora	16.01.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Opiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MANDIĆ SELO, BUKOVICA UTINJSKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠS - ŠUMA OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA NAMJENA

Mapa prikazuje zemljište **BUKOVICA UTINJSKA 1098/2** u okolini Karlovačke. Oblasć je označena brojem 1. Okolna zemljišta imaju oznake 1109/4, 1109/6, 1100, 1101/3, 1099/1, 1099/2, 1098/3, 1098/4, 1090 i 1.

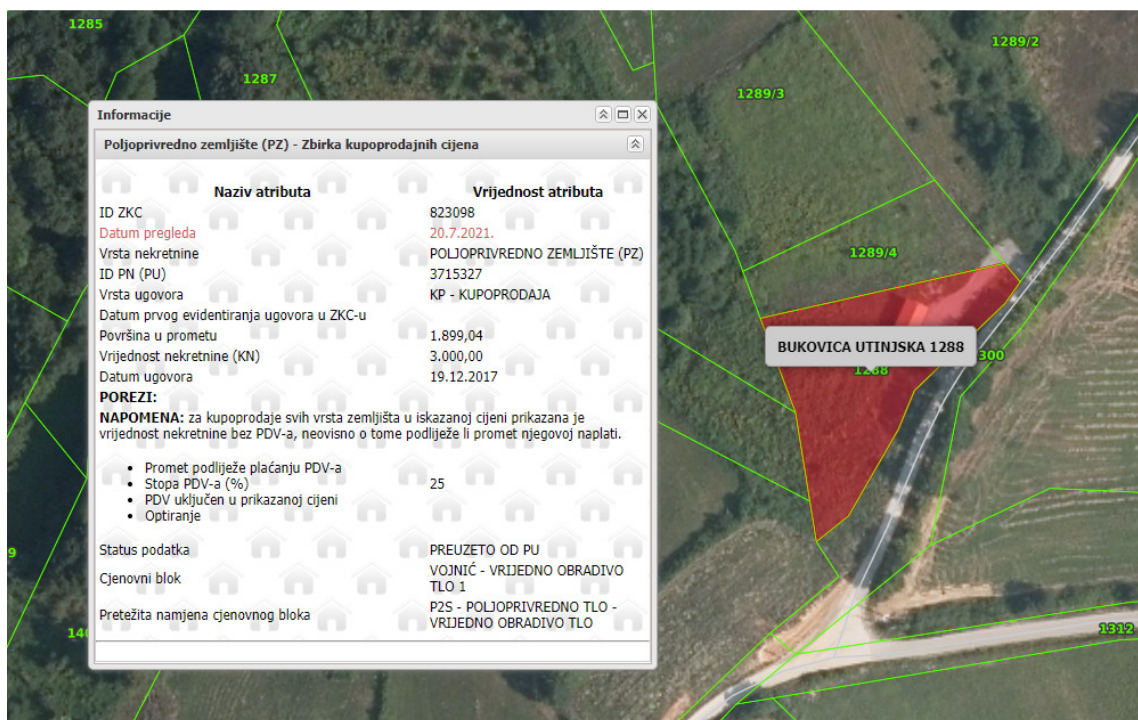
k.č.br. 1316/4, k.o. Bukovica Utinjska

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

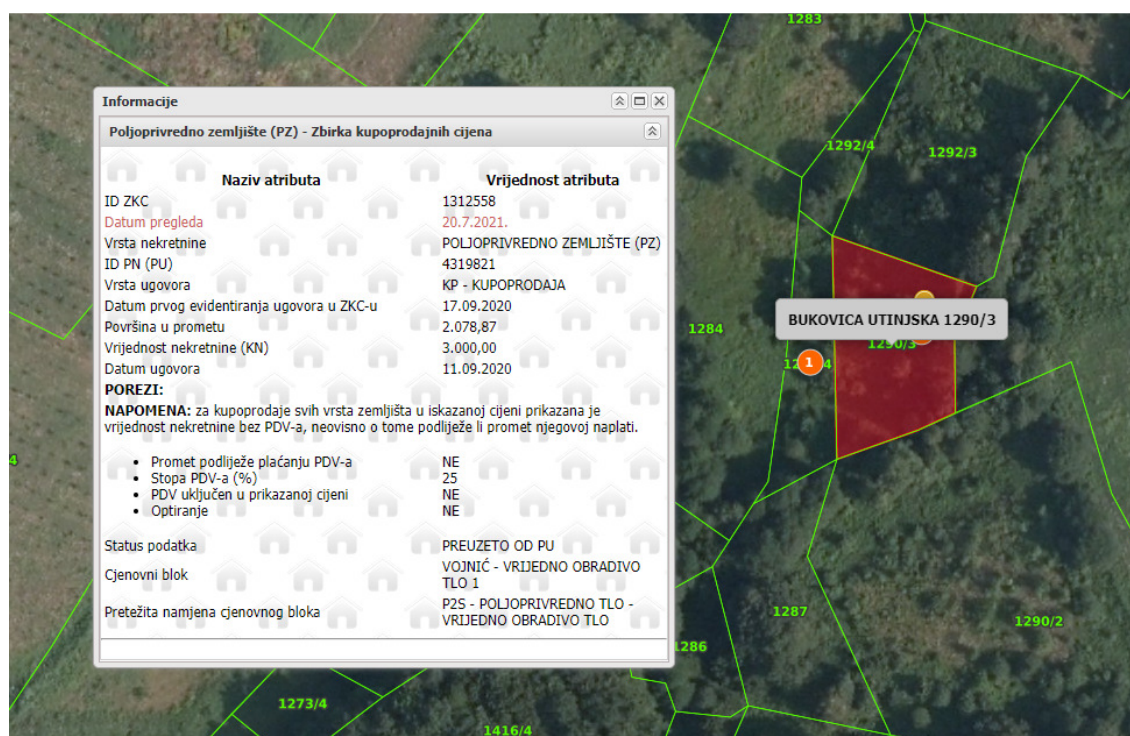
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1394066
Datum pregleda	20.7.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4269867
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2021
Površina u prometu	11.041,77
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	18.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Opiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VOJNIĆ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Mapa prikazuje zemljište **BUKOVICA UTINJSKA 1316/4** u okolini Karlovačke. Oblasć je označena brojem 1. Okolna zemljišta imaju oznake 1314, 1313/2, 1071, 1071/5, 1071/6, 1066/1, 1317/2, 1317/3, 1317/1 i 1315/1.

k.č.br. 1288, k.o. Bukovica Utinjska



k.č.br. 1288, k.o. Bukovica Utinjska



9. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kako je činjenica da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise od više faktora, na cijene dobivene iz kupoprodajnih ugovora za izvršene transakcije, primijeniti ćemo međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova DZS-a. Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova (čl. 3., st.1., podst. 18. Zakona).

9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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 (čl. 4., st.1., podst. 9. Zakona).

9.3. „GRUBO ČIŠĆENJE“ IZVATKA

Temeljem čl. 4. Pravilnika, za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja zbog čega moramo izvršiti tzv. grubo čišćenje odnosno iz daljnjeg razmatranja izbaciti takve transakcije. Kako niti jedna cijena izvršenih transakcija usporedivih nekretnina ne odstupa više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana), „grubo čišćenje“ nije potrebno provoditi.

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Članak 4. stavak 1. podstavak 18., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Vojnić	1475	730	2,62	100,59	115,71	1,15	3,01
2	Tušilović	784	1.259	2,30	102,00	115,71	1,13	2,61
3	Tušilović	986/1	863	1,56	99,57	115,71	1,16	1,81
4	Tušilović	249/1	18.618	2,26	109,31	115,71	1,06	2,39

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI)

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika

	Procijenjena nekretnina k.č.br. 1313/1, k.o. Bukovica	1 Vojnić 1475	2 Tušilović 784	3 Tušilović 986/1	3 Tušilović 249/1
Međuvremenski izjednačena cijena	---	3,01	2,61	1,81	2,39
Lokacija	loša	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,71	2,35	1,63	2,15
Površina čestice:	2.151	730	1.259	863	18.618
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,58	2,23	1,55	2,37
Utjecaj buke i zagađenja	minimalan	veći	sličan	veći	veći
Prilagodba	--	1,05	1,00	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,71	2,23	1,63	2,49
Kategorija zemljišta (Prilog 4 Pravilnika)	1.	1.	1.	1.	1.
1. kateg: 100 % vrijednosti	100%	100%	100%	100%	100%
2. kateg: 50-80 % vrijednosti 1. kateg.	--				
3. kateg: 26-60 % vrijednosti 1. kateg.	--				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,71	2,23	1,63	2,49
Cestovni pristup	da	da	da	da	da
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,71	2,23	1,63	2,49
Oblik parcele	pravilan	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	--	1,05	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,84	2,23	1,63	2,49
Interkvalitativno izjednačena cijena :	2,30	2,84	2,23	1,63	2,49

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Vojnić	1475	730	2,62	3,01	2,84	-23,71%	-0,54	0,30
2	Tušilović	784	1.259	2,30	2,61	2,23	2,86%	0,07	0,00
3	Tušilović	986/1	863	1,56	1,81	1,63	29,13%	0,67	0,45
4	Tušilović	249/1	18.618	2,26	2,39	2,49	-8,29%	-0,19	0,04

Prosjek (medijan): **2,30** 0,78
 Standardno odstupanje (±): 0,33 14,58%
 Pravilo dva-sigma (±): 0,67

Tržišna vrijednost zemljišta po jedinici površine (€/m²):	2,30
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta (€):	4.939,82

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)**Članak 4. stavak 1. podstavak 18., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika**

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Bukovica Utinjska	1098/2	7.963	0,16	99,57	115,71	1,16	0,19
2	Bukovica Utinjska	1316/4	11.042	0,18	115,90	115,71	1,00	0,18
3	Bukovica Utinjska	1288	1.899	0,21	102,26	115,71	1,13	0,24
4	Bukovica Utinjska	1290/3	2.079	0,19	113,35	115,71	1,02	0,19

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)**Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika**

	Procjenjivane nekretnine k.č.br. 1311/3 i 1311/4, k.o. Bukovica	1 Bukovica Utinjska 1098/2	2 Bukovica Utinjska 1316/4	3 Bukovica Utinjska 1288	4 Bukovica Utinjska 1290/3
Međuvremenski izjednačena cijena	---	0,19	0,18	0,24	0,19
Lokacija	loša	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,19	0,18	0,24	0,19
Površina najveće čestice:	11.905	7.963	11.042	1.899	2.079
Prilagodba	--	0,95	1,10	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,18	0,20	0,25	0,20
Utjecaj buke i zagađenja	osrednji	manji	sličan	veći	sličan
Prilagodba	--	0,95	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,17	0,20	0,26	0,20
Kategorija zemljišta (Prilog 4 Pravilnika)	4.	4.	4.	4.	4.
1. kateg: 100 % vrijednosti	100%	100%	100%	100%	100%
2. kateg: 50-80 % vrijednosti 1. kateg.	--				
3. kateg: 26-60 % vrijednosti 1. kateg.	--				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,17	0,20	0,26	0,20
Cestovni pristup	ne	ne	ne	da	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,17	0,20	0,25	0,20
Oblik parcele	pravilan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,17	0,20	0,25	0,20
Interkvalitativno izjednačena cijena :	0,20	0,17	0,20	0,25	0,20

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Bukovica Utinjska	1098/2	7.963	0,16	0,19	0,17	17,94%	0,04	0,00
2	Bukovica Utinjska	1316/4	11.042	0,18	0,18	0,20	3,34%	0,01	0,00
3	Bukovica Utinjska	1288	1.899	0,21	0,24	0,25	-21,70%	-0,04	0,00
4	Bukovica Utinjska	1290/3	2.079	0,19	0,19	0,20	0,42%	0,00	0,00

Prosjek (medijan):	0,20		0,00
Standardno odstupanje (±):	0,02	10,72%	
Pravilo dva-sigma (±):	0,04		

Tržišna vrijednost zemljišta po jedinici površine (€/m ²):	0,20
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta (€):	2.975,17

10. IZRAČUN TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

STAMBENA ZGRADA

Normalni troškovi gradnje:	133 m ² × 860 €/m ² = 114.380,00 €			
Cijena gradnje 1.075 €/m ² netto iz zadnje objavljenog biltena IGH Standardna kalkulacija, str. 137, tj. 860 €/m ² brutto				
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:				
Godina procjene:	2021			
Godina izgradnje:	2000			
Starost zgrade:	21 god.			
OVK:	70 god.			
Preostali vijek korištenja:	49 god.			
Odabrani faktor korištenja FK (in situ)	4,5	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
		4,5	3,5	3,5
Relativna starost:	0,30			
OOVK:	27 %	×	70 god.	= 18,9 zaokruženo: 19 god.
Zamjenska starost:	70	-	19	= 51 god.
Linearni otpis:	51	/	70	= 73%
	1	-	0,73	= 27%
Preostala vrijednost:	30.882,60 €			
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng:	114.380,00 €			
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg:	30.882,60 €			

Napomena: za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

FK Matrica (Prilog br. 10 Pravilnika)	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,5	3,5	3,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,5		

STAMBENA ZGRADA

Bruto razvijena površina	133,00 m ²	1 € = 7,52 kn
Brutto volumen	335,00 m ³	

KOMUNALNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	335,00 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,40 € /m ³	3,00 kn /m ³

Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	134,00 €	1.007,68 kn
--	--------------	-----------------	--------------------

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	335,00 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,38 € /m ³	2,82 kn /m ³

Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	127,30 €	957,30 kn
------------------------------------	--------------	-----------------	------------------

TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Nova građevinska vrijednost Ng	114.380,00 €	232.237,15 kn
---------------------------------------	---------------------	----------------------

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	2.287,60 €	17.202,75 kn
---	------	-------------------	---------------------

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	4.575,20 €	34.405,50 kn
---	------	-------------------	---------------------

TAKSE, DOPRINOSI

ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	571,90 €	4.300,69 kn
------------------------------------	------	-----------------	--------------------

Sadašnja građevinska vrijednost Sg	30.882,60 €	232.237,15 kn
---	--------------------	----------------------

PROMETNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

	EUR	HKD
Vrijednost objekta Sg=	30.882,60 €	232.237,15 kn
Vrijednost komunalnog doprinosa =	134,00 €	1.007,68 kn
Vrijednost vodnog doprinosa =	127,30 €	957,30 kn
Vrijednost priključaka =	2.287,60 €	17.202,75 kn
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	4.575,20 €	34.405,50 kn
Vrijednost taksi =	571,90 €	4.300,69 kn
Ukupno =	38.578,60 €	290.111,07 kn

11. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim dobivenim podacima, podacima iz dokumenata i pregleda stanja na licu mjesta, utvrđuje se da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

k.o. Bukovica	Građevinsko zemljište (m ²)	Poljoprivredno zemljište (m ²)	Stambena zgrada (€)	Ukupna tržišna vrijednost (€)	Ukupna tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 1313/1	4.947,30	-	38.578,60	43.525,90	327.314,77
k.č.br. 1311/3	-	555,24	-	555,24	4.175,40
k.č.br. 1311/4	-	2.500,05	-	2.500,05	18.800,38
1 € = 7,52 kn				UKUPNO:	350.290,55

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

procjenjuje se na:

350.290,55 kn

(zaokruženo: 350.000 kn).

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.

Karlovac, 19.07.2021.

12. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIĆ
Stanje na dan: 18.07.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332771, BUKOVICA

Broj ZK uložka: 463

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4158/2019
Aktivne plombe: Z-6665/2021, Z-7822/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1311/3	PAŠNJAK		735		Pripis iz uložka 109
2.	1311/4	ORANICA	2	110		Pripis iz uložka 109
3.	1313/1	MANDIĆ SELO DVORIŠTE Kuća za odmor, Mandić selo 24 A			2151 2073 78	
		UKUPNO:	2	845	2151	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-4158/2019 Prvenstveni red upisa: Z-3989/2019 4.1 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU 20.03.2013, Na temelju čl. 55 st. 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN br. 20/17) zabilježuje se da je za kuću za odmor, Mandić selo 24 A, sagrađenu na kčbr. 1313/1 k.o. Bukovica za evidentiranje građevine u katastru priloženo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju od 20. ožujka 2013.g. br. KL: UP/I-361-03/12-07/478, Ur. Br. 2133/1-07-02/02-13-07, od Karlovačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Karlovac, Križanićeva 11.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PLANET OCEAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81692917443, SAVSKA CESTA 41XVI, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA VOJNIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.07.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUKOVICA UTINJSKA (Mbr. 332771)
Posjedovni list: 572

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLANET OCEAN D.O.O., SAVSKA CESTA 41/XVI, ZAGREB (VLASNIK)	81692917443

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
		1311/3	PLEĆINKA	2644	6		
			PAŠNJAK	2644			
		1311/4	PLEĆINKA	11905	6		
			ORANICA	11905			
		1313/1	MANDIĆ SELO	2151	6		
			KUĆA ZA ODMOR, Mandić Selo, MANDIĆ SELO 24A	78			
			DVORIŠTE	2073			
Ukupna površina katastarskih čestica				16700			

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

13. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima te Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam nikakve gospodarske, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.