



## NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

br. 2013328



Nekretnina: Kuća prizemnica i zemljišta  
Lokacija: Nekretnine u k.o. Blagaj i k.o. Donji Lađevac  
Predmet: 3 Ovr-1126/2013  
Naručitelj: Općinski sud u Karlovcu  
Ovrhovoditelj: Centar banka d.d. Zagreb  
I Ovršenik: Magnus d.o.o. Slunj  
II Ovršenik: Histrio gradnja d.o.o. Zagreb  
Sudac: Josip Štrucelj

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA  
Davor Petračić  
dipl.ing.građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
G 996

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

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA  
Davor Petračić  
dipl.ing.građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
G 996

## 1. OPĆENITO

Temeljem rješenja Općinskog suda u Karlovcu od 20. kolovoza 2013. po sucu Josip Štrucelj, u pravnoj stavri ovrhovoditelja Centar banka d.d. Zagreb, Amruševa 6, protiv I ovršenika Magnus d.o.o. Slunj, Čamerovac 184 i II ovršenika Histrio gradnja d.o.o. iz Zagreba, Peruanska 2, radi ovrhe nekretnina, dano mi je u zadatak procijeniti vrijednost nekretnina, i to:

- nekretnina u vlasništvu I ovršenika, upisanih u zk.ul. 43 k.o. Blagaj, i to kč.br. 466, 467, 512/2, 514/1, 514/2 kuća broj 27 i dvor i livada zidina od 1 ral 867 čhv, 515/2, 516/1, 516/2, 520, 532/3

- nekretnina u vlasništvu II ovršenika, i to:

a) nekretnina upisanih u zk.ul. 484 k.o. Donji Lađevac, i to kč.br. 581/5

b) nekretnina upisanih u zk.ul. 483 k.o. Donji Lađevac, i to kč.br. 61/K dvorište površine 12 čhv, kčbr. 578/2, 584

c) nekretnina upisanih u zk.ul. 214 k.o. Donji Lađevac, i to kč.br. 587, 589 kuća broj 184 i oranica njiva od 1 ral 1238 čhv, kč.br. 590

d) nekretnina upisanih u zk.ul. 209 k.o. Donji Lađevac, i to kč.br. 580/2 pašnjak površine 1 ral 132 čhv

e) nekretnina upisanih u zk.ul. 482 k.o. Donji Lađevac, i to kč.br. 581/1

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 zapremine 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: e-izvadak od 30.09.2013 Općinski sud u Karlovcu zk. odjel Slunj

Katastarska općina: Blagaj

Čestica: 466, 467, 512/2, 514/1, 514/2, 515/2, 516/1, 516/2, 520, 532/3

Uložak broj: 1050

Poduložak broj: -

Opis nekretnine:	kč.br.	oznaka zemljišta	jutra	čhv	m <sup>2</sup>
	466	oranica Dolina			2579
	467	oranica Dolina			1942
	512/2	pašnjak Dolina			2805
	514/1	pašnjak Staro kućište			2244
	514/2	Kuća br. 27 st. dvor i livada Zidina			8873
	515/2	oranica Zidina			9963
	516/1	oranica Zidina			2651
	516/2	livada Zidina			6104
	520	oranica Dolina			996
	532/3	oranica Dolina			1295

Upisana površina: 39452 m<sup>2</sup>

Vlasnik: Magnus d.o.o. Slunj, Čamerovac 184 u 1/1 dijela

Teret: prema zk ulošku

Legalitet:



## 7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

rb	kč.br.	zk.ul.	k.o.	oznaka zemljišta	Površina		
					jutra	čhv	m <sup>2</sup>
1	446	43	Blagaj	oranica Dolina			2579
2	467	43	Blagaj	oranica Dolina			1942
3	512/2	43	Blagaj	pašnjak Dolina			2805
4	514/1	43	Blagaj	pašnjak Staro kućište			2244
5	514/2	43	Blagaj	kuća br. 27 st. dvor i livada Zidina			8873
6	515/2	43	Blagaj	oranica Zidina			9963
7	516/1	43	Blagaj	oranica Zidina			2651
8	516/2	43	Blagaj	livada Zidina			6104
9	520	43	Blagaj	oranica Dolina			996
10	532/3	43	Blagaj	oranica Dolina			1295
11	581/5	484	Donji Lađevac	oranica i pašnjak Drage			28773
12	61/K	483	Donji Lađevac	dvorište			43
13	578/2	483	Donji Lađevac	oranica Grabovi			3241
14	584	483	Donji Lađevac	pašnjak Njiva			655
15	589	214	Donji Lađevac	kuća br. 184 i oranica Njiva			10207
16	590	214	Donji Lađevac	šuma Grm			1165
17	580/2	209	Donji Lađevac	pašnjak Grabovi			6229
18	581/1	482	Donji Lađevac	oranica i pašnjak Plešika			19255

SVEUKUPNO: 109.020

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Jedninična cijena zemljišta za tu lokaciju iznosi 10,00 kn/m<sup>2</sup>

P = 39.452 m<sup>2</sup>  
C = 10,00 kn/m<sup>2</sup>

Ukupno = 394.520,00 kn

a.	Z	zona lokacije	-0,25
b.	Op	orijentacija u prostoru	-0,10
c.	St	održavanost	-0,20

Tržišna vrijednost (TV) = 394.520,00 × 0,45 = 177.534,00 kn

Tržišna vrijednost (TV) = 177.534,00 kn / 39.452,00 m<sup>2</sup> = 4,50 kn/m<sup>2</sup>

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Jedninična cijena zemljišta za tu lokaciju iznosi 10,00 kn/m<sup>2</sup>

P = 69.568 m<sup>2</sup>  
C = 10,00 kn/m<sup>2</sup>

Ukupno = 695.680,00 kn

a.	Z	zona lokacije	-0,35
b.	Op	orijentacija u prostoru	-0,10
c.	St	održavanost	-0,20

Tržišna vrijednost (TV) = 695.680,00 × 0,35 = 243.488,00 kn

Tržišna vrijednost (TV) = 243.488,00 kn / 69.568,00 m<sup>2</sup> = 3,50 kn/m<sup>2</sup>

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Jedninična cijena građevinskog zemljišta za tu lokaciju iznosi 38,00 kn/m<sup>2</sup>

P = 43,00 m<sup>2</sup> kč.br. 1544  
C = 38,00 kn/m<sup>2</sup>

Ukupno = 1.634,00 kn

a.	Z	zona lokacije	-0,20
b.	Op	orijentacija u prostoru	0,00
c.	Ft	faktor tržišta	-0,20

Tržišna vrijednost (TV) = 1.634,00 × 0,60 = 980,40 kn

Tržišna vrijednost (TV) = 980,40 kn / 43,00 m<sup>2</sup> = 22,80 kn/m<sup>2</sup>

rb	kč.br.	zk.ul.	k.o.	Površina		Jedinična cijena kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO (kn):	UKUPNO (€):
				jutra	čhv			
1	446	43	Blagaj	171.707,02	2579	4,50	11.605,50 kn	1.525,03 €
2	467	43	Blagaj		1942	4,50	8.739,00 kn	1.148,36 € ✓
3	512/2	43	Blagaj		2805	4,50	12.622,50 kn	1.658,67 € ✓
4	514/1	43	Blagaj		2244	4,50	10.098,00 kn	1.326,94 € ✓
5	514/2	43	Blagaj		8873	4,50	39.928,50 kn	5.246,85 € ✓
6	515/2	43	Blagaj		9963	4,50	44.833,50 kn	5.891,39 €
7	516/1	43	Blagaj		2651	4,50	11.929,50 kn	1.567,61 €
8	516/2	43	Blagaj		6104	4,50	27.468,00 kn	3.609,46 €
9	520	43	Blagaj		996	4,50	4.482,00 kn	588,96 €
10	532/3	43	Blagaj		1295	4,50	5.827,50 kn	765,77 €
11	581/5	484	Donji Lađevac		28773	3,50	100.705,50 kn	13.233,31 €
12	61/K	483	Donji Lađevac		43	22,80	980,40 kn	128,83 €
13	578/2	483	Donji Lađevac		3241	3,50	11.343,50 kn	1.490,60 €
14	584	483	Donji Lađevac		655	3,50	2.292,50 kn	301,25 €
15	589	214	Donji Lađevac		10207	3,50	35.724,50 kn	4.694,42 €
16	590	214	Donji Lađevac		1165	3,50	4.077,50 kn	535,81 €
17	580/2	209	Donji Lađevac		6229	3,50	21.801,50 kn	2.864,85 €
18	581/1	482	Donji Lađevac		19255	3,50	67.392,50 kn	8.855,78 €
SVEUKUPNO: 109.020							421.851,90 kn	55.433,89 €

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

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

Nalaz sudskog vještaka  
Elaborat br. 2013328  
Karlovac, 01.10.2013

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Na adresi:

Kuća prizemnica i zemljišta

Naručitelj

Nekretnine u k.o. Blagaj i k.o. Donji Lađevac

utvrđuje se da:

Općinski sud u Karlovcu

- Tržišna vrijednost (TV) nekretnina iz zk.ul. 43 k.o. Blagaj, iznosi:

23.329,04 €

23.329,04

177.534,00 kn





## OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
URED PREDSJEDNIKA**

Broj: 4 Su 50/2013  
U Karlovcu, 11. siječnja 2013. godine

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima (Narodne novine 122/10 – pročišćeni tekst) te čl. 8. st. 1. i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 88/08, 8/09 i 126/11) dana 11. siječnja 2013. godine

**riješio je**

**DAVOR PETRAČIĆ**, dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu M. Krlježe 6b, **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz oblasti graditeljstva za područje Županijskog suda u Karlovcu na vrijeme od 4 godine.

### Obrazloženje

Davor Petračić dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu M. Krlježe 6b, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovan je za sudskog vještaka iz oblasti graditeljstva na vrijeme od 4 godine.

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 te čl. 8. st. 1 i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

Dostavljeno:

1. Davor Petračić
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

