

**Naručitelj:** TRGOVAČKI SUD U O S I J E K U

**Predmet:** Poslovni broj: 6 St-498/2023-3

**Dužnik:** MAKI TRADE d.o.o., Ilok, Vodenica 13, MBS: 030222495, OIB: 30809556161

**Adresa nekretnine:** Ličko Petrovo Selo na k.č. u 146/5 i 147/2 obje k.o. Ličko Petrovo Selo

## **PROCJEMBENI ELABORAT PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Vrsta nekretnine:	Stambeno proizvodna građevina
k.č.	k.č. 146/5 i 147/2
k.o.	Ličko Petrovo Selo
Lokacija / adresa:	Ličko Petrovo Selo 92/1
Datum procjene:	11. lipnja 2024.g.
<b>Tržišna vrijednost (Tv):</b>	<b>66.427,64 €</b>

NEVEN VUKSAN, mag. ing. aedif.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRAĐEVINSKE STRUKE  
Antuna Mihanovića 21C  
Benkovac 23 420

1. SAŽETAK PROCJENE
2. OPĆENITO
3. NALAZ
4. GEOMETRIJSKI PODACI
5. ODREĐIVANJE VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. MIŠLJENJE
7. IZJAVA PROCJENITELJA
8. FOTODOKUMENTACIJA

## **1. SAŽETAK PROCJENE**

**Naručitelj:** Maier Ingrid, OIB: 20077769705, Njemačka, 84564 Oberbergkirchen, AM Alten Sportplatz 14 i Paulsen Hermann Ralf, OIB: 26035651294, Njemačka, 84564 Oberbergkirchen, AM Alten Sportplatz 14

**Adresa nekretnine:** Ličko Petrovo Selo 92/1.

**Opis nekretnine:** Stambeno proizvodna građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem

**Oznaka nekretnine:** k.č. 146/5 i 147/2 obje k.o. Ličko Petrovo Selo.

**Posjedovni list:** PL 592

**Broj ZK uložka:** 458

**Upis iz zemljišne knjige:**

Vlasnički dio: 1/1

MAKI TRADE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30809556161, VODENICA 13, 32236 ILOK

**Teret:** nema tereta

**Zadatak procjene:** određivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine

## **2. OPĆENITO**

Na zahtjev naručitelja izradio sam ovaj vještački nalaz procjene vrijednosti nekretnine kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je Stambeno proizvodna građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem locirano u Ličkom Petrovom Selu na k.č. 146/5 i 147/2 obje k.o. Ličko Petrovo Selo.

Vizualni pregled i snimak postojećeg stanja predmetne nekretnine obavio sam 30. svibnja 2024.godine.

**Tržišna vrijednost:**

1. građ. zemljište-k.č. 146/5 k. o. LPS	$539\text{m}^2 \times 3,85\text{€/m}^2 = 2.075,15\text{€}$
2. građ. zemljište-k.č. 147/2 k. o. LPS	$399\text{ m}^2 \times 3,85\text{€/m}^2 = 1.536,15\text{€}$

<u>3. stambeno-proizvodna građevina</u>	<u><math>233,77\text{ m}^2 \times 268,71\text{ €/m}^2 = 62.816,34\text{€}</math></u>
<b>Sveukupno:</b>	<b>66.427,64€</b>

### 3. NALAZ

Ovaj nalaz i mišljenje izrađeni su na osnovu dostupnih podataka iz aplikacije eNekretnine MGIPU.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

#### 2.1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ br. 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćeni tekst („NN“ br. 81/2015, 94/17 - ispravak)
- Zakon o prostornom uređenju („NN“ br. NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („NN“ br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“ br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („NN“ br. 114/15 i 122/15)
- Prostorni plan uređenja Općine Primošten (Službeni vjesnik Općine Primošten 02/20 i 04/20)
- Podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena (e-nekretnine)
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Uredba o visini vodnog doprinosa („NN“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima državnog zavoda za statistiku
- HRN ISO 9836:2011 površine građevina
- Krtalić V. (2007) - Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV.
- Publikacija "Financijska stabilnost", HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016) - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ.
- Tkalec, Vizek, Žilić (2018) - Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012-2017., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burze nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravnopravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda predmetne nekretnine na licu mjesta i važeće prostorno-planske dokumentacije, daje se slijedeći nalaz i mišljenje vještaka.

### **3.1. IDENTIFIKACIJA**

**Katastarska čestica zemlje br.:** 146/5 i 147/2

**Katastarska općina:** obje k. o. Ličko Petrovo Selo

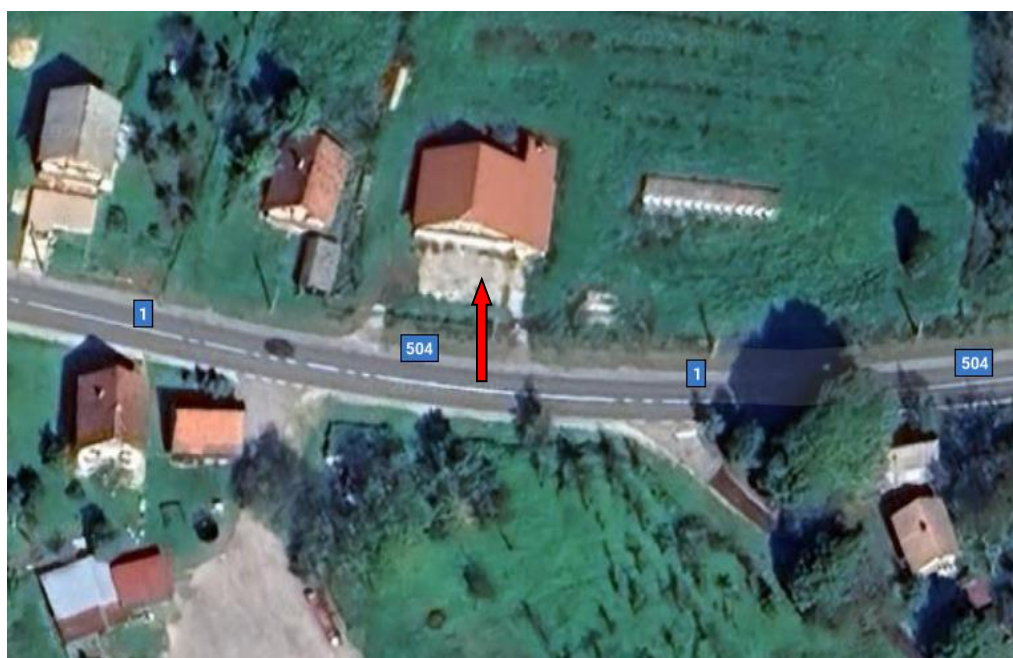
**Opis nekretnine:** Građevinsko zemljište je površine 539m<sup>2</sup> i 399 m<sup>2</sup>, te stambeno proizvodna građevina računske površine 233,77 m<sup>2</sup>.

#### **3.1.1. POLOŽAJ**



#### **3.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)**

Nekretnina je locirana u izgrađenom području naselja u okruženju stambenih zgrada. Prometna povezanost mrežom javnih cesta je dobra.





## 3.2. ZEMLJIŠTE

### 3.2.1. Planski status

Predmetna nekretnina se prema Prostornom planu uređenja Općine Plitvička jezera ("Službeni glasnik općine Plitvička Jezera br. 5/19 i 12/19") nalazi u građevinskom području naselja – izgrađeni dio građevinskog područja.

- izgrađeni dio građevinskog područja.



#### LEGENDA:

##### GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

— GRANICA NASELJA

##### PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

— GRAĐEVINSKO PODRUČJE  
- IZGRAĐENI DIO

— GRAĐEVINSKO PODRUČJE  
- UREĐENI NEIZGRAĐENI DIO

— OBVEZNA IZRADA URBANISTIČKOG PLANA  
UREĐENJA

IZDOVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

(K) POSLOVNA NAMJENA - izgrađeno  
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2

(K) POSLOVNA NAMJENA - neizgrađeno  
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2

(T1) GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO  
TURISTIČKA T1 - hotel

### 3.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

**Prometna povezanost** mrežom javnih cesta je dobra. Ima direktan priključak na Državnu cestu D-504.

### 3.2.3. Sadašnje korištenje

Predmetni dio zemljišta je u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

## 4. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4.1. IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Namjena	Površina (m <sup>2</sup> )
<b>IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	
k.č. 146/5 k. o. Ličko Petrovo Selo	539
k.č. 147/2 k. o. Ličko Petrovo Selo	399

### 4.2. STAMBENO-PROIZVODNA GRAĐEVINA

Namjena prostora	Dimenzije (m)	koeficijent	NKP (m <sup>2</sup> )
<b>STAMBENO-PROIZVODNA GRAĐEVINA</b>			
<b>PRIZEMLJE</b>			
Anex-pečenjarnica	4,30 x 13,80	0,75	44,51
D. soba	3,30 x 4,50 + 3,30 x 5,10	1,00	31,68
Hodnik	1,73 x 4,00	1,00	6,92
WC	0,90 x 1,73	1,00	1,56
WC i kupaonica	1,70 x 2,55	1,00	4,34
S. soba	3,10 x 4,40	1,00	13,64
Prostor-proizvodnja	3,40 x 9,00 – 1,00 x 1,10	1,00	34,90
Hodnik	1,00 x 7,80	1,00	7,80
Kuhinja	2,40 x 2,55	1,00	6,12
Kupaonica	1,85 x 2,60	1,00	4,81
Kuhinja i komora	3,65 x 5,90	1,00	21,54
Prijem robe	3,10 x 9,00	1,00	27,90
Kotlovnica	2,70 x 3,10	1,00	8,37
<b>PRIZEMLJE</b>			214,09
<b>VISOKO POTKROVLJE</b>			
Apartman 1 – niski roh-bau	6,65 x 9,00	0,75	44,89
Apartman 2 – niski roh-bau	6,65 x 9,00	0,75	44,89
Terasa	4,00 x 13,80	0,25	13,80
<b>VISOKO POTKROVLJE</b>			103,58
<b>SVEUKUPNO - NKP</b>			317,67

### 4.3. STUPANJ DOVRŠENOSTI

Namjena prostora	NKP (m <sup>2</sup> )	koeficijent	Računska površina (m <sup>2</sup> )
PRIZEMLJE	214,09	0,85	181,98
VISOKO POTKROVLJE	103,58	0,50	51,79
SVEUKUPNO - NKP			233,77

## 5. ODREĐIVANJE VRIJEDNOST NEKRETNINE

Pri određivanju vrijednosti nekretnine vodilo se računa o:

- postojanju prostorno-planske regulative
- komunalnoj opremljenosti
- mogućnosti pristupa nekretnini
- blizini ostalih građevina, prometnica i infrastrukture
- ponudi i potražnji za nekretninama na predmetnoj lokaciji

Neposrednim opažanjem predmetne nekretnine utvrđeno je sljedeće:

- namjena zemljišta definirana je Prostornom planu uređenja Općine Primošten.
- promatrana nekretnina se nalazi u sklopu izgrađenog djela građevinskog područja.
- makro lokacija je Općina Primošten - Šibensko-kninska županija.

### 5.1. PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

#### *METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE*

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
  2. stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.
- Metoda 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 vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.



## **5.2. POREDBENA METODA**

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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**U nastavku ovog elaborata dana je procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.**

## **5.3. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta. Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na istoj ili sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) HNB-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.

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti nekretnine i izvođenje nužnih podataka koristili smo kupoprodajne cijene iz ugovora i druge podatke iz baze kupoprodajnih cijena programa e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:** Izvor podataka aplikacija eNekretnine MGIPU - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

The screenshot displays the eNekretnine MGIPU web application. The top section features a map of a rural area with several yellow circular markers numbered 1 and 2. The left sidebar contains a 'Katalog' (Catalog) with various filters such as 'Središnji registar prostornih jedinica', 'Digitalni katastarski plan', and 'Plan približnih vrijednosti'. The bottom section is divided into 'Atributna pretraga' (Attribute search) and 'Prostorna pretraga' (Spatial search). The 'Atributna pretraga' section includes fields for 'Opći podaci' (General data) and 'Daljnja obilježja nekretnine' (Further characteristics of the property). The 'Prostorna pretraga' section includes fields for 'Dohvat kao' (Retrieve as), 'Sa sloja' (From layer), 'Operacijom' (Operation), and 'Vrsta ugovora' (Contract type). The bottom right corner shows a table of search results with columns for 'RB', 'ID ZKC', 'ID PN', 'Županija', 'K.O.', 'K.Č.', 'Vrsta nekretnine', 'Vrsta ugovora', 'Datum ugovora', 'Vrijednost nekretnine (EUR)', 'Površina u prometu', 'Status podatka', 'Broj nadzemnih eta', 'Godina izgradnje', and 'Cjenovni blok'.

Transakcija br. 1. k.č. 115/3 k.o. Ličko Petrovo Selo

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1756034
Datum pregleda		31.5.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4832820
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.10.2022
Površina u prometu		3.495,94
Vrijednost nekretnine (KN)		5.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		666,34
Datum ugovora		31.08.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		SMOLJANAC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA

Transakcija br. 2. k.č. 29/1 k.o. Ličko Petrovo Selo

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1789535
Datum pregleda		31.5.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4878824
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.11.2022
Površina u prometu		1.838,00
Vrijednost nekretnine (KN)		83.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		11.015,99
Datum ugovora		17.11.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SMOLJANAC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1946318
Datum pregleda	31.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5081640
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.09.2023
Površina u prometu	1.079,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	14.08.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SMOLJANAC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA



Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti nekretnine i izvođenje nužnih podataka koristili smo kupoprodajne cijene iz ugovora i druge podatke iz baze kupoprodajnih cijena programa e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

**STAMBENA GRAĐEVINA:** Izvor podataka aplikacija eNekretnine MGIPU - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Pretraga

Općenito

Mjerenje

Pretraživanje

Upute

Prostorni planovi

Informacije

Neven Vuksan

Podloge

Digitalna orto-foto karta 2021.-2022.

Digitalna orto-foto karta 2019.-2020.

Digitalna orto-foto karta 2017.-2018.

Digitalna orto-foto karta 2014.-2016.

Digitalna orto-foto karta 2011.

Katalog

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Višestambena zgrada (VZG)

Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)

Garaža (G)

Parkirno - garažno mjesto (PGM)

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

Skladište (SKL)

Spremište (SP)

Razlište nekretnine (RV)

Ostalo (OS)

1 : 25 000

HTRS

Koordinate: E = 433362.97, N = 4972675.25

Vrsta ugovora: ODABERITE...

Trenutno aktivnih korisnika: 246

Lista zahtjeva

Zbirka kupoprodajnih cijena

Plan približnih vrijednosti

Atributna pretraga

Opći podaci

Obilježja nekretnine

Daljnja obilježja nekretnine

Površina u prometu od (m²):

Površina u prometu do (m²):

Namjena: ODABERITE...

Ugovoreni način korištenja:

Kategorija zemljišta: ODABERITE...

Ki max od:

Ki max do:

Kin max od:

Kin max do:

Vrijednost nekretnine (kn) od:

Vrijednost nekretnine (kn) do:

Vrijednost nekretnine (EUR) od:

Vrijednost nekretnine (EUR) do:

Cijena po m2 površine (EUR/m2) od:

Cijena po m2 površine (EUR/m2) do:

Stan/apartman (m2) od:

Stan/apartman (m2) do:

Poslovni prostor (m2) od:

Poslovni prostor (m2) do:

Način dohвата rezultata

STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Pretraži

Odabrani kriteriji pretrage

Naziv polja

Vrijednost

CJENOVNI BLOK

PLITVIČKA JEZERA - GRAĐEVINSKO - ...

DATUM UGOVORA DO

10.06.2024.

DATUM UGOVORA OD

01.01.2022.

KAT. OPĆINA

LIČKO PETROVO SELO, KORENICA

STATUS PODATKA

Kat. općina: LIČKO PETROVO SELO, Korenica

VRSTA NEKRETNINE

VRSTA UGOVORA

KP - KUPOPRODAJA

Prostorna pretraga

Dohvat kao:

STVORI NOVI POPIS REZULTAT

Sa sloja:

STAN/APARTMAN (ST/A)

Operacijom:

SADRŽANO UNUTAR

Vrsta ugovora:

ODABERITE...

Nema geometrije za odabir...

Poništi odabir

Dohvati

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Broj nadzemnih eta	Godina izgradnje	Cjenovni blok

Transakcija br. 1. k.č. 50 k.o. Ličko Petrovo Selo

Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1270519
Datum pregleda	3.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4251978
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	985,40
Vrijednost nekretnine (KN)	189.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	25.000,33
Datum ugovora	12.05.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SMOLJANAC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA

Transakcija br. 2. k.č. 32 k.o. Ličko Petrovo Selo

Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	878082
Datum pregleda	3.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3204219
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.837,00
Vrijednost nekretnine (KN)	112.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.906,53
Datum ugovora	10.06.2015
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SMOLJANAC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA



Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1802507
Datum pregleda	4.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4842163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.12.2022
Površina u prometu	8.265,00
Vrijednost nekretnine (KN)	232.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.884,42
Datum ugovora	05.07.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLITVIČKA JEZERA - OSTALO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>						Godišnje stope promjene (u %) <sup>b</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	...	...	...	...	...	...
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	17,1	...	...	15,2	22,1	12,0
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	14,8	...	...	16,0	15,6	8,5
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	13,0	...	...	12,4	14,2	12,2
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	14,3	...	...	12,6	16,5	13,6
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	13,9	...	...	14,7	15,4	8,7
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	1,2	...	...	-0,5	4,1	-0,4
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	-5,0	-2,1	-6,8	-7,0	-3,4	-3,3
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	-6,3	-7,8	-5,2	-8,9	-4,4	-4,0
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,5
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	-3,9	-3,5	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,0	-0,8
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	3,8	-0,1	4,6	4,3	4,4	0,6
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	6,1	3,6	6,6	10,7	5,3	0,5
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	9,0	8,3	9,1	13,2	6,9	3,8
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	7,7	1,2	8,5	8,1	6,3	10,0
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	7,3	8,9	7,2	7,2	8,2	5,9
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	14,8	17,5	14,5	17,9	12,3	15,3
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	11,9	9,0	12,4	11,7	11,3	16,3

#### 5.4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

**- Izabrane transakcije sa najviše približnih karakteristika:**

Transakcija br. 1: slična lokacija

Transakcija br. 2: slična lokacija

Transakcija br. 3: slična lokacija

k.o.	ID PN/ datum	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€)	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	ICSN	Faktor korekcije Međuvremensko izjednačenje
Ličko Petrovo Selo	4832820 31.08.2022.g.	3.495,94	666,34	0,19	164,8	1,12
Ličko Petrovo Selo	4878824 17.11.2022.g.	1.838,00	11.015,99	5,99	164,8	1,12
Ličko Petrovo Selo	5081640 14.08.2023.g.	1.079,00	5.000,00	4,63	185,20	1,00

\*izabrane su usporedne nekretnine koje se nalaze u istom ili sličnom cjenovnom bloku i karakteristikama su iste ili slične predmetnoj nekretnini: veličina, lokacija, razvojna skupina, vanjski utjecaji itd. (nekretnine su predložene u prilogu elaborata). Izabrane su nekretnine koje se prema PPU nalaze u građevinskom području i imaju isti koeficijent iskoristivosti kao promatrana nekretnina.

POREDBENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Međuvremen. izjednačenje	Datum prodaje	31.08.2022.	17.11.2022.	14.08.2023.
	Lokacija	LPS	LPS	LPS
		Identifikacija (ID PN)		
		4832820	4878824	5081640
	Namjena zemljišta	GP	GP	GP
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	666,34	11.015,99	5.000,00
	Površina (m <sup>2</sup> )	3.495,94	1.838,00	1.079,00
	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	0,19	5,99	4,63
	Bazni indeks na dan prodaje (A)	164,8	164,8	185,2
	Bazni indeks na dan procjene (B)	185,20		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,12	1,12	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja	0,21	6,71	4,63
Interkvalitativno izjednačavanje	Odstupanje radi različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnika) (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta	I	I	I
	Odabrani odnos (prilog 4. Pravilnika)	100%	100%	100%
	Prilagodba	1,00	1,00	1,00
	Lokacija	slična	slična	slična
	Prilagodba	1,00	1,00	1,00
	Veličina zemljišta	veća	slična	manja
	Pristup	slično	slično	slično
	Infrastruktura	slično	slično	slično
	Ostale prilagodbe	nema	nema	nema
	Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (čl. 19. Pravilnika <40%)	0,00%	0,00%	0,00%
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	0,21	6,71	4,63

Srednja vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	3,85
--	------

	površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Cijena ukupno (€)
0	1	2	3=1x2
k.č. 146/5 k. o. Ličko Petrovo Selo	539	3,85	2.075,15
k.č. 147/2 k. o. Ličko Petrovo Selo	399	3,85	1.536,15
<b>Ukupna vrijednost (€)</b>			<b>3.611,30</b>

**Slovima:** tritisuće stočetrdesetdeveteura tridesetcenti.

## 5.5. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE

### - Izabrane transakcije sa najviše približnih karakteristika:

Transakcija br. 1: slična lokacija

Transakcija br. 2: slična lokacija

Transakcija br. 3: slična lokacija

k.o.	ID PN/ datum	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€)		Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	ICSN	Faktor korekcije Međuvremensko izjednačenje
Ličko Petrovo Selo	4251978 12.05.2020.g.	78 - k 985,40 - z	(25.000,00)	21.452,56 3.547,44	275,00 3,60	134,3	1,38
Ličko Petrovo Selo	3204219 10.06.2015.	36 – k 1837 - z	(14.906,52)	8.293,40 6.613,12	230,37 3,60	100,00	1,852
Vaganac	4842163 05.07.2022.g.	83-k 9689 - z	(30.884,42)	0,00 34.880,40	0,00 3,60	164,80	0,00

\*izabrane su usporedne nekretnine koje se nalaze u istom ili sličnom cjenovnom bloku i karakteristikama su iste ili slične predmetnoj nekretnini: veličina, lokacija, razvojna skupina, vanjski utjecaji itd. (nekretnine su predočene u prilogu elaborata). Izabrane su nekretnine koje se prema PPU nalaze u građevinskom području i imaju isti koeficijent iskoristivosti kao promatrana nekretnina.



POREDBENA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE  
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Međuvremen. izjednačenje	Datum prodaje	12.05.2020.	10.06.2015.	05.07.2022.
	Lokacija	LPS	LPS	Vaganac
		Identifikacija (ID PN)		
		4251978	3204219	4842163
	Namjena građevine	stambena	stambena	stambena
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	25.000,00	14.906,52	30.884,42
	Površina (m <sup>2</sup> )	78	36	83
	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	275,00	230,37	0,00
	Bazni indeks na dan prodaje (A)	134,3	100,00	171,3
	Bazni indeks na dan procjene (B)	185,20		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,38	1,852	0,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja	379,50	426,64	0,00
Interkvalitativno izjednačavanje	Odstupanje radi različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnika) (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta	I	I	I
	Odabrani odnos (prilog 4. Pravilnika)	100%	100%	100%
	Prilagodba	1,00	1,00	1,00
	Lokacija	slična	slična	slična
	Prilagodba	1,00	1,00	1,00
	Veličina zemljišta	veća	slična	manja
	Pristup	slično	slično	slično
	Infrastruktura	slično	slično	slično
	Ostale prilagodbe	nema	nema	nema
	Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (čl. 19. Pravilnika <40%)	0,00%	0,00%	0,00%
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	379,50	426,64	0,00

Srednja vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	268,71
--	--------

	Računska površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Cijena ukupno (€)
0	1	2	3=1x2
Stambena građevina	233,77	268,71	62.816,34
<b>Ukupna vrijednost (€)</b>			<b>62.816,34</b>

**Slovima:** šezdesetdvjetisuće osamstošesnaesteura tridesetčetiricenta.

## 5.6. REKAPITULACIJA

Prometna vrijednost

1. građevinsko zemljište **3.611,30 €**

2. stambena građevina **62.816,34 €**

**Ukupno: 66.427,64 €**

## 6. MIŠLJENJE

Predmet procjene je bio izračun prometne (tržišne) vrijednosti građevinskog zemljišta i stambeno-poslovne građevine locirane na k.č. 146/5 I 147/2 obje k. o. Ličko Petrovo Selo

Po izvršenom izračunu mišljenja sam da je prometna vrijednost predmetne nekretnine usklađena sa kretanjem vrijednosti nekretnina na tržištu za vrijeme izvršene procjene prometne vrijednosti nekretnina u lipnju 2024. godine, da se za isu dobiveni iznos od 66.427,64 € može uzeti kao optimalan, te da je procijenjena poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane kao da je ponuđena na otvorenom tržištu.

Mišljenja sam također da je dobiveni iznos od 66.427,64 € usklađen sa kretanjem vrijednosti nekretnina, kao da je ista danas ponuđena na otvorenom tržištu.

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane sudskog vještaka je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
6. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

U Benkovcu; 11. lipnja 2024.godine

**Neven Vuksan, mag. ing. aedif.**  
stalni sudski vještak  
za građevinsku struku i  
procjenu nekretnina



## 8. FOTODOKUMENTACIJA

### 8.1. FASADE



## 8.2. FASADE



kotlovnica



sobe









anex – pečenjarnica

## VISOKO POTKROVLJE



