

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja



NEKRETNINA: **MLIN I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: Ogulin, Bukovica 5

NARUČITELJ: H-ABDUKO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

svibanj, 2021. godine



S A D R Ź A J:

A. SAŽETAK

B. OPĆI DIO

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

C.2. REZULTAT OČEVIDA

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA

C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE
- C.3.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE I OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA
- C.3.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

C.7. ZAKLJUČAK

D. PRILOZI

A. SAŽETAK

VRSTA:	MLIN I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE		
LOKACIJA:	Ogulin, Bukovica 5		
SUD:	Općinski sud u Karlovcu		
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Ogulin		
ZK. ULOŽAK:	5520		
ZK. PODULOŽAK:	-		
ZK.Č. BR.	5025/1, 5033/3		
ZK. OPĆINA	Ogulin		
K.Č. BR.:	5726/2, 5726/3		
K. OPĆINA:	Ogulin		
DAN KAKVOĆE:	11. svibanj 2021.		
DAN VREDNOVANJA:	11. svibanj 2021.		
POVRŠINA NEKRETNINE:	2.386,55 m ²		
POVRŠINA ZEMLJE:	3.701,00 m ²		
VRIJEDNOST:	208.682 €	ili	1.570.000 kn
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja		

B. OPĆI DIO
B.1. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost, opožarenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK

C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	MLIN I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
METODA IZRAČUNA:	troškovna metoda
LOKACIJA:	Ogulin, Bukovica 5
ŽUPANIJA:	Karlovačka
GRAD/OPĆINA:	Ogulin
SUD:	Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Ogulin
ZK. ULOŽAK:	5520
ZK. PODULOŽAK:	-
ZK.Č. BR.	5025/1, 5033/3
ZK. OPĆINA	Ogulin
K.Č. BR.:	5726/2, 5726/3
K. OPĆINA:	Ogulin
DAN KAKVOĆE:	11. svibanj 2021.
DAN VREDNOVANJA:	11. svibanj 2021.
SREDNJI TEČAJ HNB NA DAN VREDNOVANJA 1€ =	7,529086
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	3.884 m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	3.701 m ²
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBE:	ima, sukladno upisu u ZK
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI



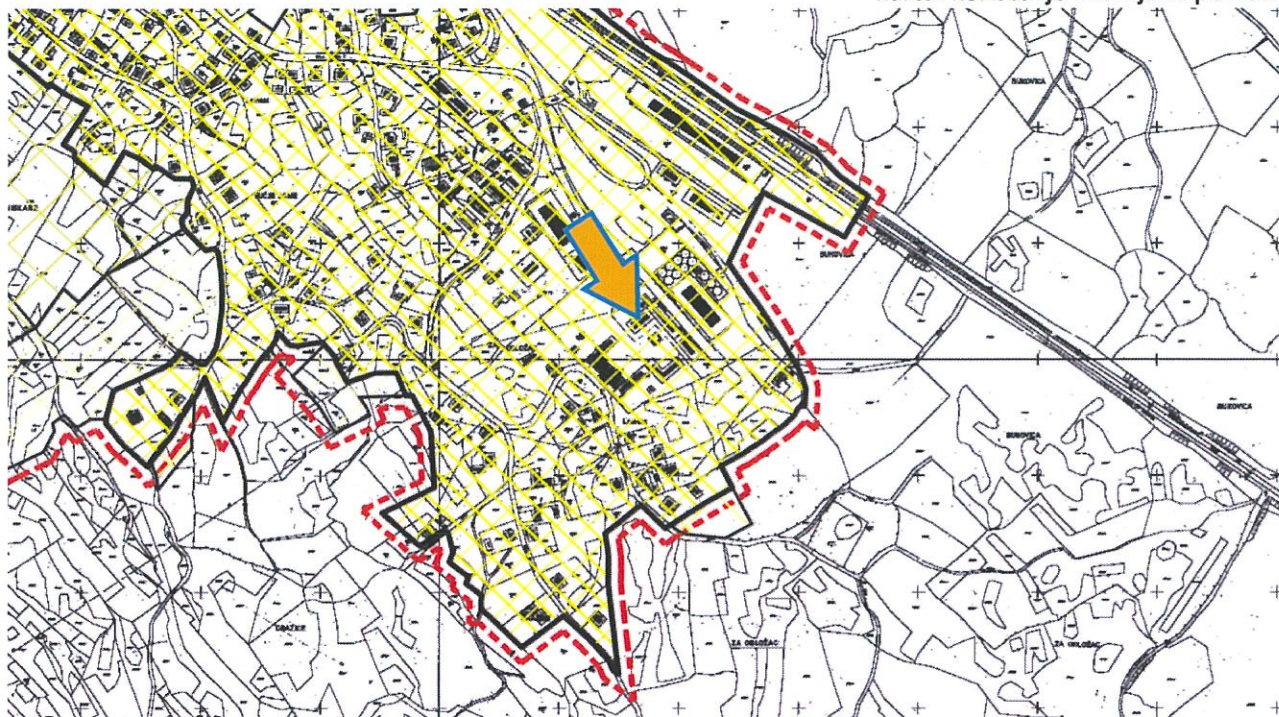
izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

3. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OGULINA

karta: korištenje i namjena površina



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Županija KARLOVAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave GRAD OGULIN	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA - III. IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - O2	
OGULIN OTOK OŠTARIJSKI	
Broj kartografskog prikaza 4.13.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5 000
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Glasnik Karlovačke županije broj 09/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Glasnik Karlovačke županije broj 22/18
Javna rasprava (datum objave): Večernji list, 25.12. 2016.	Javni uvid održan: 03.01. - 18.01.2017.
Ponovna javna rasprava (datum objave): Večernji list, 27.03. 2018.	Ponovni javni uvid održan: 05.04. - 19.04.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba: Slavica Zubčić, dipl.ing.arh. ime, prezime i potpis

tekstualni dio plana

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 5.

Građevinsko područje naselja je onaj dio područja obuhvata PPUG Ogulina koji je predviđen za izgradnju naselja i izdvojenih namjena.

Građevinsko područje se sastoji od izgrađenog dijela i neizgrađenog dijela predviđenog za daljnji razvoj naselja.

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja izdvojen je neuređeni dio na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura (odvodnja otpadnih voda i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade).

Unutar građevinskog područja naselja odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Parcelacija građevinskog zemljišta u svrhu osnivanja građevne čestice provodi se u skladu s ~~lokacijskom dozvolom ili Detaljnim planom uređenja~~ dokumentima kojima se dozvoljava namjeravani zahvat u prostoru, ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru, odnosno u skladu s odredbama PPUG-a Ogulina.

Sve poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, koje je ovim ~~Prostornim planom~~ PPUG Ogulina određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

Članak 6.

U građevinskom području naselja predviđena je izgradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:

- stanovanje i prateće pomoćne i gospodarske funkcije
- rad bez štetnih utjecaja na okoliš
- javne i prateće sadržaje
- društvene djelatnosti
- trgovačke i uslužne sadržaje
- turističke i ugostiteljske sadržaje
- vjerske sadržaje
- prometnu i komunalnu infrastrukturu
- šport i rekreaciju, te odmor i dječja igrališta
- ~~grobља i mrtvačnice.~~

Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, park šume, zaštitne zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja.

Članak 6.a

Izgradnja građevina unutar neuređenog građevinskog područja naselja moguća je samo pod sljedećim uvjetima:

- potrebno je izgraditi prometnu površinu preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade
- građevnu česticu, odnosno zgradu potrebno je priključiti na odvodnju otpadnih voda u skladu sa odredbama ovog PPUG Ogulina

uz poštivanje ostalih uvjeta sukladno Odredbama ovog PPUG Ogulina.

Članak 6.b

Bivša vojarna Sv. Petar (Poredice) više nije od važnosti za obranu RH, stoga je to područje prenamijenjeno u izgrađeni dio građevinskog područja naselja s **ciljem kvalitativnog i kvantitativnog povećanja** naglaskom na kvalitativno i kvantitativno povećanje javno društvenih sadržaja. **Unutar predmetnog prostora moguće je smjestiti javno društvene (odgojno – obrazovne) i sportsko – rekreacijske sadržaje** odnosno smještaj javno društvenih (odgojno – obrazovnih) i sportsko – rekreacijskih sadržaja s pratećim sadržajima, uz poštivanje uvjeta izgradnje i uređenja prostora sukladno Odredbama ovog PPUG Ogulina.

tekstualni dio plana

Članak 16.

Građevna čestica nalazi se u građevinskom području naselja i mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog plana.

Članak 17.

Minimalne veličine građevinskih čestica obiteljskih stambenih zgrada određuju se za:

način gradnje	najmanja širina građ. čestice	najmanja dubina građ. čestice	najveći koeficijent izgrađenost građ. čestice, k_{ig}
a) za gradnju građevine na samostojeći način :			
- prizemne	14 m	22 m	0,30
- jednokatne	16 m	30 m	0,30
b) za gradnju građevine na poluugrađeni način:			
- prizemne	11 m	25 m	0,40
- jednokatne	14 m	35 m	0,40
c) za gradnju građevina u nizu :			
- prizemne	8 m	25 m	0,50
- jednokatne	6 m	20 m	0,50

Građevinama koje se izgrađuju na samostojeći način u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili susjednih građevina.

Građevinama koje se izgrađuju na poluugrađeni način (dvojne građevine) u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

Građevinama koje se izgrađuju u nizu u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se dvjema svojim stranama prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (svih građevina na građevnoj čestici) i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada se iste konstruktivni dio podzemne etaže.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) jest:

- za gradnju na slobodnostojeći način 0,8
- za gradnju na poluugrađeni način 0,8
- za gradnju u nizu 1,0.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) je odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.

Maksimalna površina građevne čestice iznosi:

- unutar zahvata UPU-a Ogulina:
 - ~~4-~~ za gradnju na slobodnostojeći način ~~1.350~~ 1.800 m²
 - ~~2-~~ za gradnju na poluugrađeni način 1.000 m²
 - ~~3-~~ za gradnju u nizu 700 m².
- na ostalim površinama:
 - ~~4-~~ za gradnju na slobodnostojeći način ~~1.800-m²~~ bez ograničenja
 - ~~2-~~ za gradnju na poluugrađeni način 1.350 m²
 - ~~3-~~ za gradnju u nizu 900 m²

~~Iznimno građevna čestica može biti max 3.000 m², uz najveću izgrađenost 30%, kada se uz objekte za stanovanje izgrađuju objekti za poljoprivrednu ili neku drugu gospodarsvenu djelatnost koja zahtijeva veću površinu.~~

tekstualni dio plana

Iznimno od stavka 1. ovog članka kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane ukoliko se pri tome poštuje postojeća matrica naselja (parcelacija), ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, s ciljem izgradnje / rekonstrukcije cestovne infrastrukture, dozvoljava se gradnja pomoćnih građevina i/ili rekonstrukcija postojećih na građevnim česticama manjim od propisane površine (situacija razlomljenih čestica uslijed prolaza cestovne infrastrukture).

~~Dokumentom prostornog uređenja užih područja (UPU, DPU) Urbanističkim planom uređenja mogu se u pogledu gradnje interpolacija i rekonstrukcija u pojedinim područjima (povijesna jezgra i sl.) propisati i drugačije minimalne veličine građevnih čestica, kao i urbanističko - tehnički uvjeti gradnje i smještaja građevine na građevnoj čestici.~~

Izuzetno od stavaka 1. i 2. ovog članka, za čestice na kojima će se uz stambenu građevinu izgraditi i gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, osim točilišta iz članka 12., širina novoformirane građevne čestice ne može biti manja od 25 m, a dubina ne manja od 40 m.

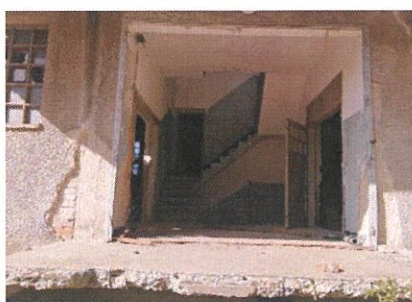
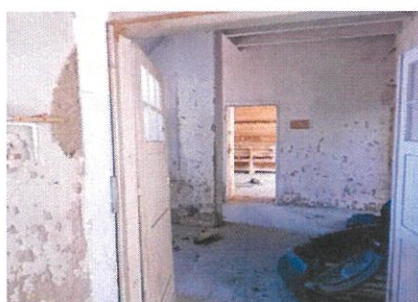
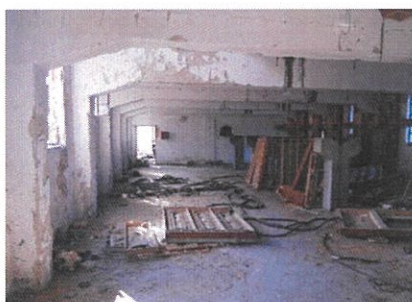
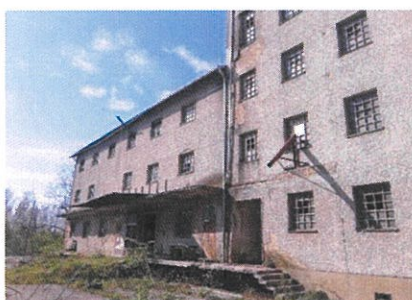
~~Veličina građevnih čestica za gradnju građevina za povremeno stanovanje ("vikendice") određuju se na sljedeći način:~~

- ~~— za izgradnju na slobednostojeći način najmanje 12 m širine i 18 m dubine~~
- ~~— za izgradnju na poluugrađeni način najmanje širine 10 m i 18 m dubine~~
- ~~— za izgradnju u nizu najmanje 5 m širine i 18 m dubine.~~

~~Bruto izgrađenost čestica kao i urbanističko - tehnički uvjeti gradnje i smještaja određuju se na isti način kao i za ostale stambene građevine.~~

C.2. REZULTAT OČEVIDA

C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	drveni grednik
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	armiranobetonske, zidane
Obrada zidova:	ožbukano i obojano, dijelom keramičke pločice, dijelom nema završne obrade
Podne obloge:	beton
Stropovi:	dijelom ožbukano i obojano, dijelom bez završne obrade
Unutarnja stolarija:	dijelom drvena, dijelom uklonjena
Vanjska stolarija:	metalna
Izvedene instalacije:	nisu izvedeni priključci
Grijanje:	nije izvedeno
Godina izgradnje:	1975 (procijenjeno)
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	prizemlje
Dizalo:	-
Okoliš:	zapušten
Parkirno mjesto:	-
Pripadci:	-
Opći dojam:	zapušteno (predmetna nekretnina se ne koristi dulji vremenski period)
Razno:	-

C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuju se koeficijenti navedeni u prilogu 1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

MLIN I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE	podna površina	bruto površina	bruto volumen
1. MLIN SA SKLADIŠTEM			
prostor	2.092,03 m ²	2.510,44 m ²	9.944,19 m ³
UKUPNO:	2.092,03 m²	2.510,44 m²	9.944,19 m³
SILOSI UZ MLIN			
prostor	41,22 m ²	49,46 m ²	989,28 m ³
UKUPNO:	41,22 m²	49,46 m²	989,28 m³
3. RADIONICA SA SKLADIŠTEM			
prostor	239,30 m ²	287,16 m ²	1.049,84 m ³
UKUPNO:	239,30 m²	287,16 m²	1.049,84 m³
4. TRAFOSTANICA			
prostor	14,00 m ²	16,80 m ²	42,00 m ³
UKUPNO:	14,00 m²	16,80 m²	42,00 m³
SVEUKUPNA POVRŠINA:	2.386,55 m²	2.863,86 m²	12.025,31 m³

Napomena:

Površina i volumen zgrada preuzeta je iz dostavljenog Elaborata procjene tržišne vrijednosti.

C.3.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE I OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Predmetna nekretnina je u naravi poslovni kompleks (farma) koji se sastoji od četiri poslovne građevine ukupne podne površine prema dostavljenom Elaboratu procjene vrijednosti u iznosu od 2.386,55 m² (bruto površina iznosi 2.863,86 m²). Predmetni poslovni kompleks je zapušten, te se ne koristi duži niz godina. Prema informacija predmetna nekretnina nema priključke na komunalnu infrastrukturu. Nadalje, predmetne građevine su u izuzetno lošem tehničkom i tehnološkom stanju, te nisu primjerene za daljnju uporabu (mlin). Vrijednost ugrađene opreme nije predmet ovog Elaborata.

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- predmetna nekretnina nalazi se na istočnom dijelu Ogulina
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se ne koristi za poslovne svrhe
- položajna obilježja: dobra lokacija (za predmetnu namjenu)
- podaci o energetske karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće
- građevina, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina ima izravan pristup na javnu prometnicu sa svoje sjeverne strane
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Karlovačke župaije je dobra, zbog blizine važnijih prometnica
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

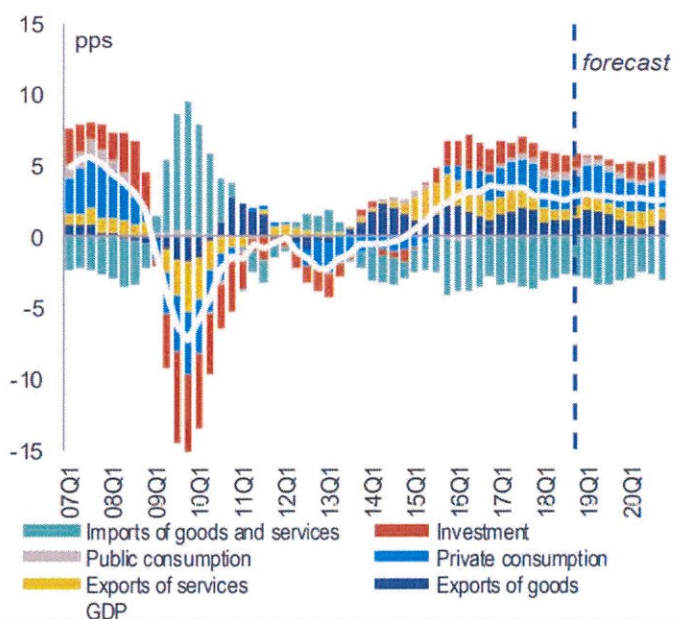
- alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- HABU (high and best use): nekretnina se ne koristi sukladno namjeni
- procjena je napravljena pod pretpostavkom da su predmetne zgrade postojeće zgrade sukladno

C.3.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su napor u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokor. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetska učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

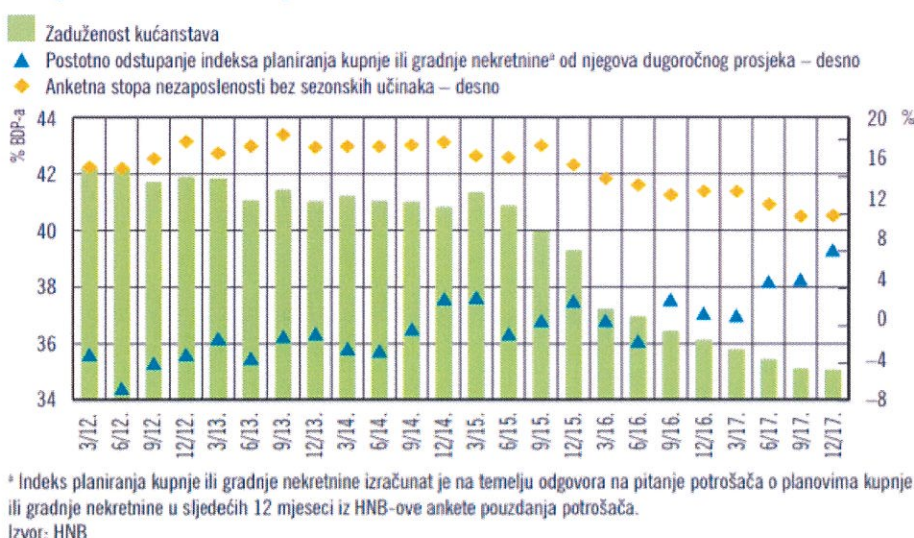
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

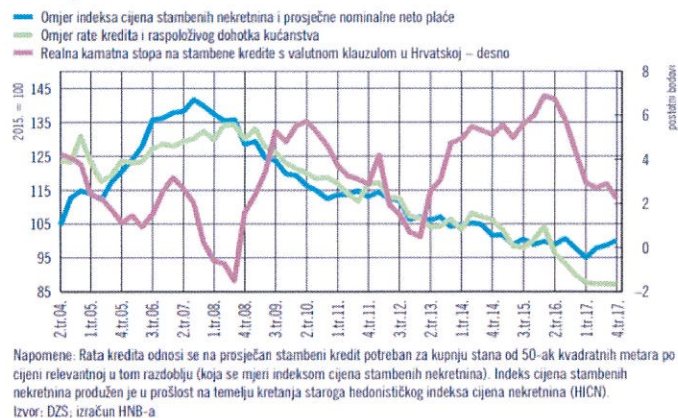
Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

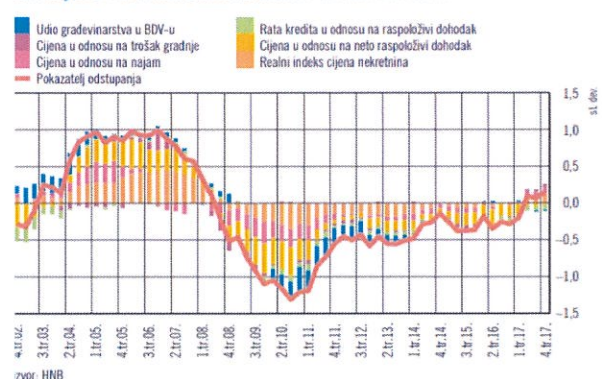


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

METODOLOGIJA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

Troškovna metoda

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda te građevine koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine uključujući i uzgredne troškove i planiranja, izradu tehničke i projektne dokumentacije, vršenje stručnog nadzora, troškove ishođenja dozvola i propisanih doprinosa.

Poredbena metoda

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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. Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu, umanjene za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također, izvršena je analiza općih uvjeta na tržištu te lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Predmetna nekretnina je MLIN I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE u lošem tehničkom i tehnološkom stanju, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana troškovna metoda.

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Poredba 1 ID Nekretnine (PU) 3931554

Lokacija: k.č. 4754/1, k.o. Ogulin

k_{is}: 0,80

Datum ugovora: 28.11.2018

ICSN: 102,00

Površina (m²): 1.568,14

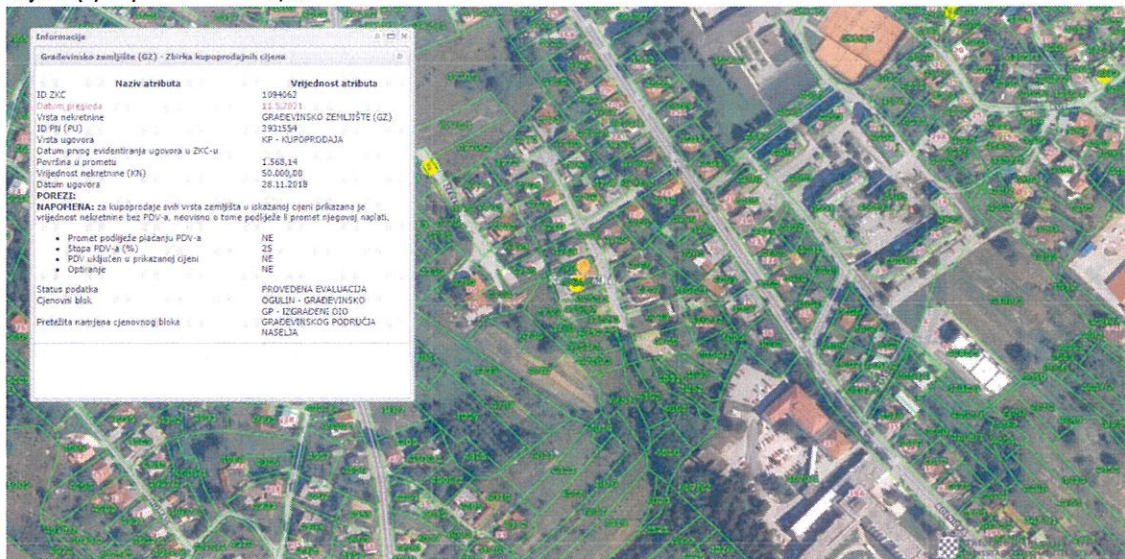
kvartal: 4 2018

Cijena: 50.000,00 kn

6.732,42 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,426748

Cijena (€/m²): 4,29



Poredba 2 ID Nekretnine (PU) 4457141

Lokacija: k.č. 143, k.o. Ogulin

k_{is}: 0,80

Datum ugovora: 7.4.2021

ICSN: 115,90

Površina (m²): 877,59

kvartal: 2 2021

Cijena: 30.000,00 kn

3.967,74 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,56097

Cijena (€/m²): 4,52




Poredba 3 ID Nekretnine (PU) 4407446

Lokacija: k.č. 4621, k.o. Ogulin k_{is}: 0,80
Datum ugovora: 24.12.2020 ICSN: 119,45
Površina (m²): 2.629,16 kvartal: 4 2020
Cijena: 115.950,00 kn 15.381,77 € srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,538145
Cijena (€/m²): 5,85



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

<div>  <div> DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div> </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²¹					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²¹					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 119,45
Ostalo

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZJEDNAČENJA PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI (IR)

r.br.	Županija	Općina	IR predmetne nekretnine	IR poredbene nekretnine	Koeficijent korekcije
1	Karlovačka	Ogulin	102,052	102,052	1,000
2	Karlovačka	Ogulin	102,052	102,052	1,000
3	Karlovačka	Ogulin	102,052	102,052	1,000

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

r.br.	OSNOVNI ULAZNI PODACI	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Bazni indeks	Međuvremenski i prema IR izjednačena cijena [€/m ²]
1	k.č. 4754/1, k.o. Ogulin	4,29	1.568,14	102,00	5,03
2	k.č. 143, k.o. Ogulin	4,52	877,59	115,90	4,66
3	k.č. 4621, k.o. Ogulin	5,85	2.629,16	119,45	5,85

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

r.br.	izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti	lokacija	atraktivnost	oblik parcele	veličina parcele
1	1,00	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično
2	1,00	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično
3	1,00	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično	1,00 - slično
PN	1,00 - kis	1,00 - početno	1,00 - početno	1,00 - početno	1,00 - početno

*PN- predmetna nekretnina

r.br.	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):
1	5,03	1,00	5,03	17,11%
2	4,66	1,00	4,66	3,06%
3	5,85	1,00	5,85	0,00%

prosjeak: 5,18

r.br.	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku:	Kvadrat odstupanja:	Standardno odstupanje:	Dvostruko standard. odstupanje:
1	-0,15	2,93%	0,02	zadovoljava	zadovoljava
2	-0,52	10,03%	0,27	zadovoljava	zadovoljava
3	0,67	12,96%	0,45	zadovoljava	zadovoljava

površina koja se koristi za izračun:

3.701 m²

vrijednost:

19.168,53 €

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, kao i tehnička opremljenost, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (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
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

(I) ZEMLJIŠTE	19.169 €
---------------	----------

(II) TROŠKOVI GRAĐENJA					1.509.254 €
brutto površina [m ²]:	2.863,86	uobičajeni troškovi:	850,00 €/m ²		1.509.254 €
građevina	udio [%]	stupanj dovršenosti [%]	vrijednost radova [€]	izgradnja (prosječna)	1975. god.
konstrukcija	40,00%	100,00%	973.712 €	starost zgrade	46. god.
zatvaranje	30,00%	100,00%	730.284 €	vrsta prostora	proizvodne građevine
završni radovi	20,00%	100,00%	486.856 €	OVK	
instalacije	10,00%	100,00%	243.428 €	(prilog 15. Pravilnika)	
cen.pogon.uređaji	0,00%	100,00%	0 €	60. god.	MATRICA
ugrađena oprema	0,00%	100,00%	0 €	relativna starost	A (lokacija/tržište) 1,0
ukupno	100,00%	ukupno	2.434.281 €	76,67%	B (zgrada općenito) 1,0
		zamjenska starost	23. god.	OOVK	C (stanje zgrade) 1,0
		umanjenje	38,00% 925.027 €	62%	odabrano 1,0
		SV sadašnja vrijednost	1.509.254 €	37. god.	

(III) DOPRINOSI				5.857 €
doprinos	jedinična cijena [kn/m ³]	obujam građevine [m ³]	vrijednost [€]	
komunalni doprinos	3,00	12.025,31	4.880,75	
vodni doprinos	0,60		976,15	

(IV) PRIKLJUČCI			38.745 €
jedinična cijena [kn/m ²]	jedinična cijena [€/m ²]	brutto površina [m ²]	
100,00	13,53	2.863,86	

(V) STRUČNE I OSTALE OSLUGE					67.587 €
uluge	jedinična cijena	dovršenost	brutto površina [m ²]	NV-nova vrijednost	
projekti	10,00 €/m ²	100,00%	2.863,86	2.434.281 €	
nadzor	1,00%	100,00%			
konzalting	0,50%	100,00%			
ostalo	0,10%	100,00%			

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		2.434.281 €
UKUPNO:		1.640.612 €
koeficijent prilagodbe:		1,00
SVEUKUPNO:		1.640.612 €
PROCJENJENI TROŠAK SANACIJE: 500 €/m ²		-1.431.930 €
SVEUKUPNO:		208.682 €

C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

1.570.000,00 kn

208.682 €

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez zbog prijenosa vlasništva, niti troškovi prodaje.

svibanj, 2021. godine

Za KB studio, obrt za usluge:

KB STUDIO
obrt za usluge
vl. Krešimir Bačun
Zagreb, Primorska ulica 24
OIB:97104068186

IZRADIO Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



D. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 10.05.2021. 23:53

Katastarska općina: 319368, OGULIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7229/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5520

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5025/1	PUT		77		
2.	5033/3	MLIN, RADIONA I DVORIŠTE		1003		
		UKUPNO:		1080		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HYPO-LEASING KROATIEN DRUŠTVO ZA FINANCIRANJE D.O.O. PODRUŽNICA RIJEKA, JADRANSKI TRG 4/1, RIJEKA	PRETHODNO VLASNIŠTVO
2.1	Primljeno 19. srpnja 2004.g. broj Z-1077/04 Na temelju Sprazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama od 14.07.2004.g. predbilježuje se pravo vlasništva potonjeg vlasnika na nekretninama upisanim u A do podmirenja novčane tražbine u iznosu od 5.039.787,63 kn sa imena i vlasništva: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	PREDBILJEŽBA - POTONJE VLASNIŠTVO

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.05.2021. 23:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OGULIN (Mbr. 319368)

Posjedovni list: 4534

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KROMOPOL D.O.O., KNEŽIJA 7, ZAGREB (VLASNIK)	

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
		5726/2	LOMOST	94	27		
			PUT	94			
		5726/3	ŠKRILE	3607	27		
			DVORIŠTE	2689			
			3 ZGRADE	918			
Ukupna površina katastarskih čestica				3701			

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