



KARLOLINE - KLing d.o.o
za građevinarstvo

Adresa: Markovići 28, 51 000 Rijeka, Hrvatska
Tel / fax: 051 227 582 • **Gsm:** 098 442 708
E-mail: kling@kling.hr • **Web:** www.kling.hr

Mjesto i datum : Lič, 15.02.2022.g

**Procjembeni
elaborat broj :** 743/22-PROM

Naručitelj: PERGAMENT d.o.o. u stečaju
Bjelopolje 65
53230 Korenica
OIB: 12636320646

Predmet: Procjena vrijednosti (PV) nekretnina

Objekt procjene: Poslovno proizvodne zgrade i građevinska zemljišta pilane na k.č.
134/3, k.o. Bjelopolje

Svrha elaborata: Stečajni postupak

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje	7.080.000,00 kn	ili	936.507,94 €
--	------------------------	------------	---------------------

Procjenitelj:
Marinko
Prostran d.i.g.

Izvoditelj:

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	--

SADRŽAJ

1.	ISPRAVE I RJEŠENJA	3
1.1.	Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.....	3
1.2.	Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-230/2020-2 od 11.11.2020.g.....	4
1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	5
2.	OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE	6
3.1.	Identifikacija i prikaz položaja predmetnih nekretnina	7
3.	REZULTATI OČEVIDA	8
3.1.	Iskaz geometrijskih podataka	8
4.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	9
5.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA.....	10
5.1.	Troškovna metoda	10
5.2.	Poredbena metoda.....	10
5.3.	Prihodovna metoda	11
5.4.	Odabrana metoda – poredbena metoda.....	11
7.4.1.	Poredbena metoda za građevinsko zemljište I. kategorije	13
7.5.	Troškovna metoda za građevine pilane	14
7.5.1.	Komunalni doprinos	16
7.5.2.	Vodni doprinos	16
6.	ZAKLJUČAK PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA	18
7.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	19
8.	PRILOZI.....	20

1. ISPRAVE I RJEŠENJA

1.1. Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U RIJECI	
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA	
POSREDOVANJE:	040101511
OIB:	74360083856
TVRKA:	4 KARLOLINE - Kling za građevinarstvo društvo s ograničenom odgovornošću
4 KARLOLINE - Kling d. o. o.	
SJEDIŠTE/ADRESA:	1 Lič (Općina Fužine) Lič 14
PRAVNI OBLIK:	1 društvo s ograničenom odgovornošću
PREDMET POSLOVANJA:	1 45 - Građevinarstvo 1 50 - Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila 1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima 1 52.1 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod. 1 * - zasnivanje i izrada nacrtu (projektiranje) zgrada i nadzor nad gradnjom, izrada nacrtu strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti 1 * - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti 4 * - energetska certificiranja, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi 4 * - djelatnost procjene vrijednosti nekretnina 4 * - djelatnost procjene vrijednosti pokretnina 4 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina 4 * - posredovanje u prometu nekretnina 4 * - poslovanje nekretninama 4 * - stručni poslovi zaštite okoliša 4 * - djelatnost druge obrade otpada 4 * - djelatnost oporabe otpada 4 * - djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom 4 * - djelatnost prijevoza otpada 4 * - djelatnost sakupljanja otpada 4 * - djelatnost trgovanja otpadom 4 * - djelatnost zbrinjavanja otpada 4 * - gospodarenje otpadom
OSNOVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:	
4 Marinko Prostran, OIB: 17019381297	Rijeka, Markovići 28
1 - jedini osnivač d.o.o.	
OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:	
1 Marinko Prostran, OIB: 17019381297	Lič, Lič 14
1 - direktor	
1 - zastupnik samostalno i pojedinačno	
TEMELJNI KAPITAL:	
4 20.000,00 kuna	
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 1 od 4	


REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U RIJECI	
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA	
OSNOVAČKI AKT:	
1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine.	
3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmjenjene su određene izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. izjava o osnivanju izmjenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.	
Promjene temeljnog kapitala:	
3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn za iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.	
OSTALI PODACI:	
1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.	
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:	
Predano eu 23.03.16	God. 2015
Na razdoblje 01.01.15 - 31.12.15	Vrsta izvještaja GPI-POD izvještaj
Upise u glavnu knjigu proveli su:	
RSD Tt	Datum
0001 Tt-95/8898-7	12.11.1997
0002 Tt-95/8898-9	15.01.1998
0003 Tt-97/4735-7	07.09.1998
0004 Tt-16/542-2	08.02.2016
eu	27.03.2009
eu	26.03.2010
eu	16.03.2011
eu	27.03.2012
eu	26.03.2013
eu	05.04.2014
eu	27.03.2015
eu	23.03.2016
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 3 od 4	

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U RIJECI	
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA	
POSLOVANJE:	
4 *	- djelatnost ispitivanja i analize otpada
4 *	- poljoprivredna djelatnost
4 *	- integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
4 *	- poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
4 *	- proizvodnja i usvojeno valjanosti životinja
4 *	- oplodivanje domaćih životinja
4 *	- trgovina usvojeno valjanosti životinja i genetskima materijalom
4 *	- turističke usluge u nautičkom turizmu
4 *	- ostale turističke usluge (iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, sunčobrani, ležaljke i sl.)
4 *	- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
4 *	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
4 *	- pripremanje i usluživanje pića i napitaka
4 *	- pružanje usluga smještaja
4 *	- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na pripremanju i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
4 *	- sportska priprema
4 *	- sportska rekreacija
4 *	- sportska poduka
4 *	- organiziranje športskog natjecanja
4 *	- vođenje športskih natjecanja
4 *	- upravljanje i održavanje športskom građevinom
4 *	- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
4 *	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
4 *	- tehničko ispitivanje i analiza
4 *	- promidžba (reklama i propaganda)
4 *	- čišćenje svih vrsta objekata
OSNOVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:	
4 Marinko Prostran, OIB: 17019381297	Rijeka, Markovići 28
1 - jedini osnivač d.o.o.	
OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:	
1 Marinko Prostran, OIB: 17019381297	Lič, Lič 14
1 - direktor	
1 - zastupnik samostalno i pojedinačno	
TEMELJNI KAPITAL:	
4 20.000,00 kuna	
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 2 od 4	

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U RIJECI	
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA	
OSNOVAČKI AKT:	
1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine.	
3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmjenjene su određene izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. izjava o osnivanju izmjenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.	
Promjene temeljnog kapitala:	
3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn za iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.	
OSTALI PODACI:	
1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.	
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:	
Predano eu 23.03.16	God. 2015
Na razdoblje 01.01.15 - 31.12.15	Vrsta izvještaja GPI-POD izvještaj
Upise u glavnu knjigu proveli su:	
RSD Tt	Datum
0001 Tt-95/8898-7	12.11.1997
0002 Tt-95/8898-9	15.01.1998
0003 Tt-97/4735-7	07.09.1998
0004 Tt-16/542-2	08.02.2016
eu	27.03.2009
eu	26.03.2010
eu	16.03.2011
eu	27.03.2012
eu	26.03.2013
eu	05.04.2014
eu	27.03.2015
eu	23.03.2016
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 3 od 4	

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U RIJECI	
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA	
OSNOVAČKI AKT:	
1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine.	
3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmjenjene su određene izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. izjava o osnivanju izmjenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.	
Promjene temeljnog kapitala:	
3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.	
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn za iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.	
OSTALI PODACI:	
1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.	
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:	
Predano eu 23.03.16	God. 2015
Na razdoblje 01.01.15 - 31.12.15	Vrsta izvještaja GPI-POD izvještaj
Upise u glavnu knjigu proveli su:	
RSD Tt	Datum
0001 Tt-95/8898-7	12.11.1997
0002 Tt-95/8898-9	15.01.1998
0003 Tt-97/4735-7	07.09.1998
0004 Tt-16/542-2	08.02.2016
eu	27.03.2009
eu	26.03.2010
eu	16.03.2011
eu	27.03.2012
eu	26.03.2013
eu	05.04.2014
eu	27.03.2015
eu	23.03.2016
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 4 od 4	

1.2. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-230/2020-2 od 11.11.2020.g.


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3
URED PREDSEDNICE SUDA
Broj: 4 Su-238/2018-2
Rijeka, 16. listopada 2018.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/16 i 67/18), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17), kao i odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", br. 38/14, 123/15, 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. za građevinarstvo, Lič, Lič 14, za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, 16. listopada 2018. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

KARLOLINE – Kling za građevinarstvo, d.o.o. Lič, Lič 14, OIB: 74360083856, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. listopada 2018. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.


Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenik tvrtke Karoline – Kling d.o.o. Lič 14, Lič: Marinko Prostran, d.i.g.


Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 12. listopada 2018. godine tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. dostavila je zahtjev za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Uz zahtjev, dostavljeno je rješenje o imenovanju Marinka Prostrana, d.i.g. stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i procjenu nekretnina od 9. prosinca 2016., izvadak iz sudskog registra za tvrtku KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, polica osiguranja.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. iz Liča za imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, ispunjava uvjete za imenovanje, te je na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.


PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović


Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-230/2020-2
Rijeka, 11. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 11. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

MARINKO PROSTRAN, dipl.ing. grad. iz Rijeke, Markovići 28, OIB: 17019381297, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNOSTI na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 9. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje


Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 6. listopada 2020. godine obratio se Marinko Prostran iz Rijeke, sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovani je dostavio: popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, policu osiguranja, potvrdu o radnom odnosu i uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovani ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dokument je elektronički priopćen:
IKA MOHOROVIC
Vrijeme potpisivanja:
11.11.2020.



Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

Opći akti:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)**
- **Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/10)**
- **Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 23/19)**
- **III. izmjene i dopune PPU Općine Plitvička Jezera**

Korištena literatura:

- **Uhlir, Majčica; 2016.g.; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**
- **IGH; lipanj 2018.g.; Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji; Bilten VI**
- **Tkalec, Vizek, Žilić; kolovoz 2018.g.; Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb**
- **prema normi HRN ISO 9836:2017**

Isprave:

- **Zemljišnoknjižno stanje**
- **Katastarsko stanje**
- **eNekretnine**

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

2. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE

Na temelju narudžbe od Naručitelja (PERGAMENT d.o.o. u stečaju) od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je procjena vrijednosti (PV) nekretnina:

- poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje

Nekretnine se procjenjuju za potrebe stečajnog postupka.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za procjenu ove imovine daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

Nije predmet ovog procjembenog elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova, niti identifikacija katastarskog u odnosu na vlasničko stanje, a sve prema zahtjevu i narudžbi Naručitelja, iako je ovaj sudski vještak i procjenitelj pregledom dijela postojeće dokumentacije utvrdio da postoji Odobrenje za gradnju od 20.11.1974.g. URBROJ: UP/I-02-580/1974 za izgradnju hale za pilanu, kao i Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/15-01/14096, URBROJ: 403-02-2-1/0086-17-34, Zagreb 20.07.2017. za nelegalno dograđene objekte.

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je 10.12.2020.g. sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Jerčinović, mag.ing.aedif, te stečajnog upravitelja g. Zdravka Čupkovića.

Preuzimanjem ovog procjembenog elaborata Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj procjembeni elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

DAN VREDNOVANJA:

13.01.2021.

DAN KAKVOĆE:

10.12.2020.

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

3.1. Identifikacija i prikaz položaja predmetnih nekretnina

Prema III. izmjeni i dopuni PPU Općine Plitvička Jezera za k.č. 134/2, 134/3 i 134/4, k.o. Bjelopolje:

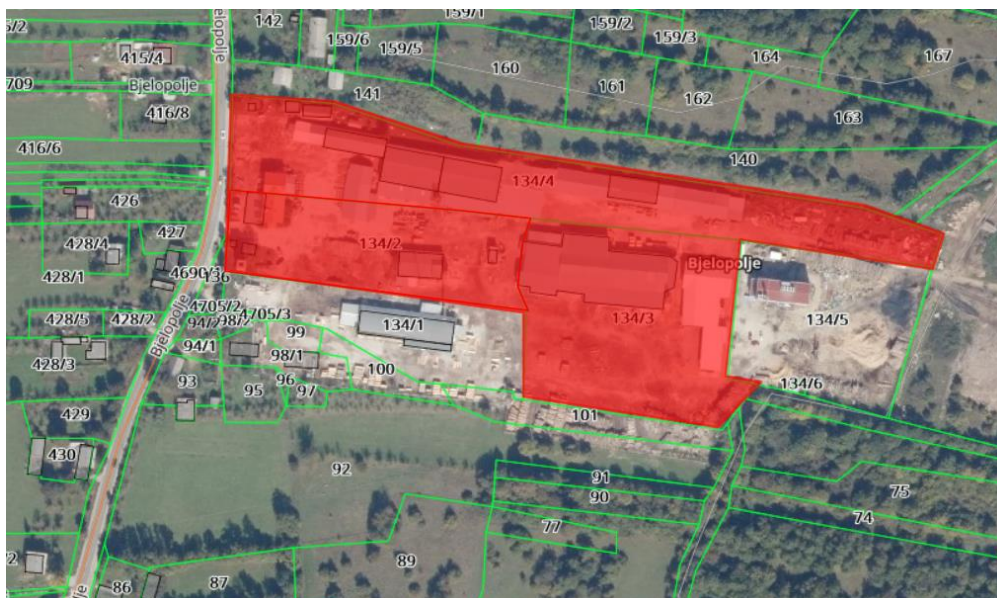
NAMJENA: Građevinsko područje naselja; izgrađeni dio

MOGUĆNOSTI GRADNJE: kis = 0,60; kig = 0,40

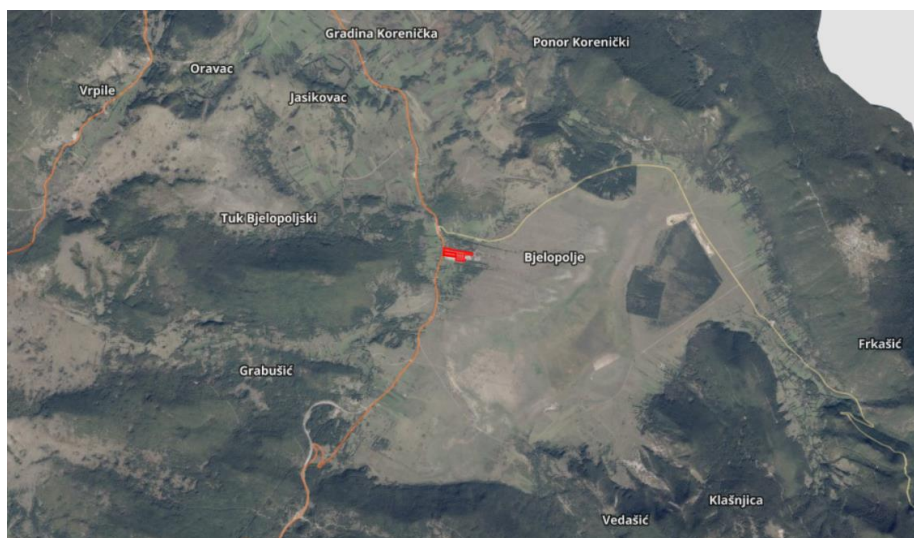
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 1.

Pilana Pergament nalazi se uz državnu cestu D1, u naselju Bjelopolje, 5 km udaljenom od Korenice, nadomak Nacionalnog parka Plitvička jezera. Poslovno proizvodne zgrade izgrađene su na k.č. 134/2, 134/3 i 134/4, k.o. Bjelopolje, prema prostornom planu u građevinskom području naselja.

Poslovno proizvodni kompleks sastoji se od 26 objekata: upravne zgrade, hala, proizvodnog prostora za sječu, skladišta... (svi tlocrti u prilogu).



Slika 1. Satelitski snimak predmetne čestice (Izvor: Geoportal)



Slika 2. Satelitski snimak šireg područja (Izvor: Geoportal)

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

3. REZULTATI OČEVIDA

3.1. Iskaz geometrijskih podataka

Geometrijski podaci za građevine pilane dobiveni su izmjerom na licu mjesta sa očevida 10.12.2020.g. od strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegovih suradnika Ane Jerčinović, mag.ing.aedif. i Mattea Šepića, mag.ing.aedif. i u korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2017, evidentirana je korisna površina u iznosu:

k.č. (k.o. Bjelopolje)	Namjena	P [m ²] iz vlasničkog lista
134/3	građ. zemljište	12.612,00

Namjena	Netto površina (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
21. SUŠARA	202,29	1,00	202,29
22. SUŠARA	178,00	1,00	178,00
23. SUŠARA	168,78	1,00	168,78
24. HALA/SKLADIŠTE	1.184,00	1,00	1.184,00
25. NADSTREŠNICA/PILANA	457,00	1,00	457,00
26. HALA/SUŠARA	1.091,00	1,00	1.091,00

4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit se se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostalo. Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2020. godine i za Ostalo iznosi 115,90.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Tablica J3. Indeksi cijena stambenih nekretnina

Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>).

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA

Stupanjem na snagu **Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)** kao i prema **Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)**, po prvi puta u Republici Hrvatskoj detaljno je propisana norma procjene vrijednosti nekretnina.

Prometna - tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. **Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.**

Metoda se odabire prema vrsti procijenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

5.1. Troškovna metoda

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

5.2. Poredbena metoda

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

5.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

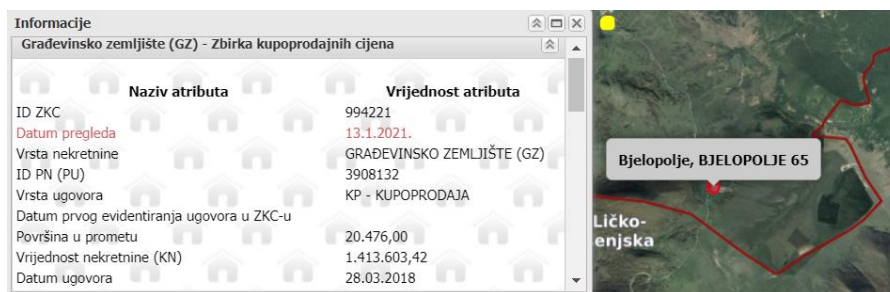
Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

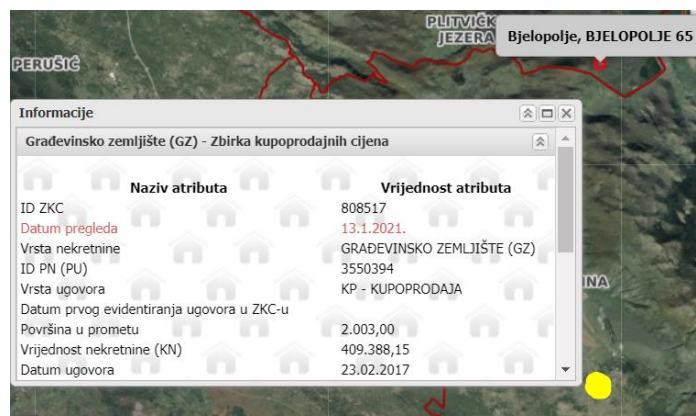
5.4. Odabrana metoda – poredbena metoda

Poredbena metoda odabrana je kao osnovna-glavna metoda za građevinska i poljoprivredna zemljišta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), zbog mogućnosti uporedbe nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom ili sličnom području u bliskom vremenskom razdoblju, a koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja (izgled, vrsta, veličina, namjena, pozicija, prometna povezanost, pristup).

Sukladno navedenom uzeti će se u obzir uporedne nekretnine prema dobivenim podacima o uporednim realiziranim kupoprodajama od nadležnih institucija (eNekretnine).



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	994221
Datum pregleda	13.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3908132
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	20.476,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.413.603,42
Datum ugovora	28.03.2018

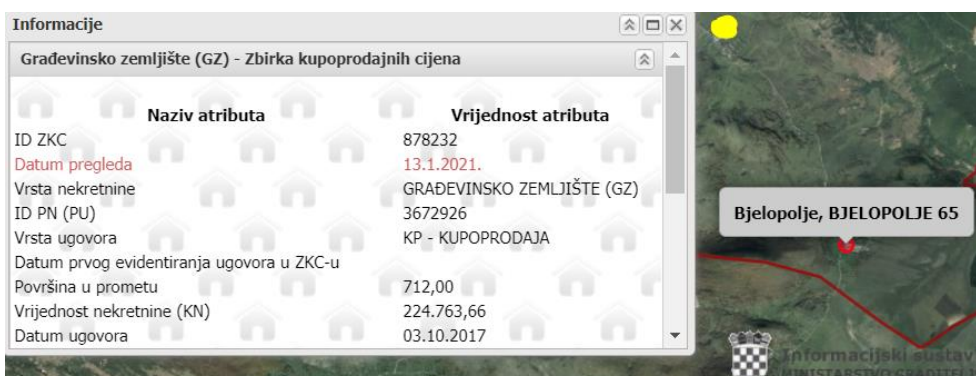
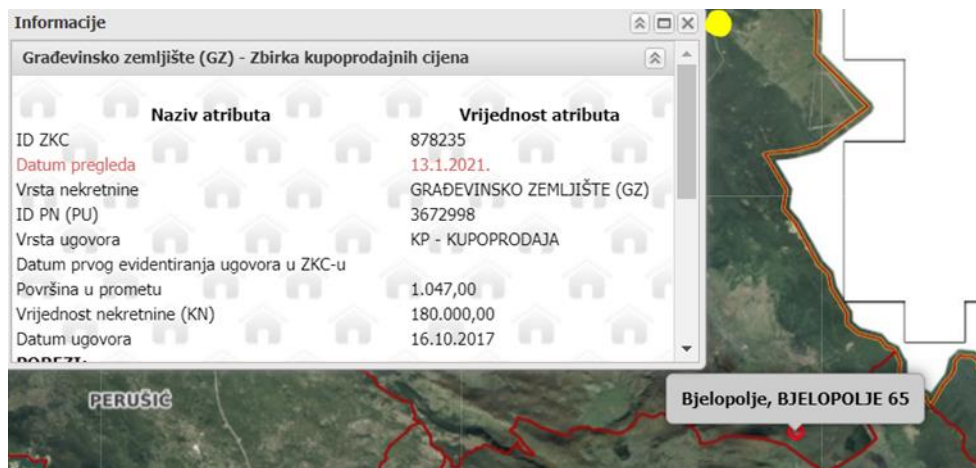
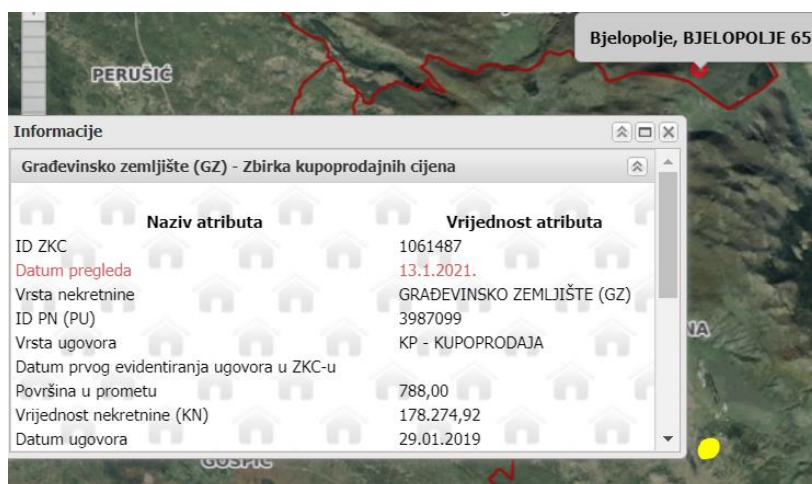


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	808517
Datum pregleda	13.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3550394
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)	409.388,15
Datum ugovora	23.02.2017

Procjembeni elaborat:
Predmet:

743/22-PROM

Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje



Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

7.4.1. Poredbena metoda za građevinsko zemljište I. kategorije

ULAZNI PODATCI - UPOREDNE NEKRETNOSTI	R.br. transakcije	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	LOKACIJA	Plitvička jezera	Udbina	Udbina	Plitvička jezera	Plitvička jezera	Plitvička jezera
	k.č.	11739	4152	4106	893/2	168/1	12028
	k.o.	Korenica	Udbina	Udbina	Prijeboj	Ličko Petrovo selo	Korenica
	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m ²)	20.476,00	2.003,00	788,00	1.126,00	1.047,00	712,00
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	69,04	204,39	226,24	330,15	171,92	315,68
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.03.2018.	23.02.2017.	29.01.2019.	23.01.2020.	16.10.2017.	03.10.2017.
	NAMJENA	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1	1
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA KUPOPRODAJE (A)	115,90	115,90	115,90	115,90	115,90	115,90
	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE (B)	99,57	95,53	100,59	109,31	102,26	102,26
	KOREKTIVNI FAKTOR (A/B)	1,16	1,21	1,15	1,06	1,13	1,13
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	80,36	247,97	260,67	350,05	194,85	357,79
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis) PN	0,6					
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) PN	0,78					
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) UN	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (PN)	1					
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (PN)	100,00%					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (UN)	1	1	1	1	1	1
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (UN)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	80,36	247,97	260,67	350,05	194,85	357,79
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	248,62					
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-67,68	-0,26	4,85	40,80	-21,63	43,91
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-168,25	-0,64	12,06	101,44	-53,77	109,17
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	NE
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI		247,97	260,67		194,85	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,42	145,38		2.890,72	
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn/m ²)	234,50					

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

7.5. Troškovna metoda za građevine pilane

Troškovna metoda odabrana je kao osnovna-glavna metoda za procjenu objekata pilane sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), zbog toga što iz svih mogućih dostupnih izvora (Zbirka kupoprodajnih ugovora, eNekretnine, ostali izvori) za uporednu metodu nismo došli do dovoljnog broja adekvatnih uporednih podataka, koji bi bili primjenjivi po namjeni objekta (proizvodne hale, skladišta...), veličini i lokalitetu, te izgledu i stanju.

Slijedom navedenog u prvom stavku ove točke, odabrana ja troškovna metoda – glavna metoda kao jedini ispravan slijed, temeljem koje će se izračunati će nova građevinska vrijednost (NGV) i preostala vrijednost (PV).

Primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izračun preostale vrijednosti izračunati će se putem smanjenja nove građevinske vrijednosti (NGV) zbog starosti i trošnosti. Iz navedenog Pravilnika koristiti će se Prilog 9. (Održivi vijek korištenja-OVK -građevina) i Prilog 10. (Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja-OOVK- građevina i FK matrice).

Procjena nove građevinske vrijednosti za građevine pilane (NGV)

Prema članku 23., stavku 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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 procijenjivane nekretnine.

Posebna značajna obilježja procijenjivane nekretnine su prema članku 4. stavku 30. Zakona su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Jedinične cijene građenja odabrane su prema Biltenu Instituta građevinarstva Hrvatske – Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji – tip objekta I. (Bilten VI., 2018.g., u prilogu) za radove:

Radovi	R.br. objekta 2,3,5,6	R.br. objekta 4,7,14	R.br. objekta 8,9,12	R.br. objekta 15,16,17,18	R.br. objekta 13,24,25,26	R.br. objekta 19,21,22,23	R.br. objekta 20	R.br. objekta 10,11
Zemljani radovi	66,14	66,14	66,14	66,14	66,14	66,14	66,14	66,14
Betonski	53,18	53,18	53,18	53,18	53,18	53,18	53,18	53,18
AB	494,59	494,59	494,59	494,59	494,59	494,59	494,59	494,59
Mont. konst.el.	823,19	823,19	823,19	823,19	823,19	823,19	823,19	823,19
Armirački	638,32	638,32	638,32	638,32	638,32	638,32	638,32	638,32
Tesarski	509,19	509,19	509,19	509,19	509,19	509,19	509,19	509,19
Zidarski	711,19	711,19	711,19	711,19	711,19	711,19	711,19	711,19
Grad. za instalacije	79,57	79,57	79,57	79,57	79,57	79,57	79,57	79,57
Krovopokrivački	16,53	16,53	16,53	16,53	16,53	16,53	16,53	16,53
Limarski	161,52	161,52	161,52	161,52	161,52	161,52	161,52	161,52
Stolarski	399,08	399,08	399,08	399,08	399,08	399,08	399,08	399,08
Bravarski	385,40	385,40	385,40	385,40	385,40	385,40	385,40	385,40
Staklarski	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95
Podovi	160,12	160,12	160,12	160,12	160,12	160,12	160,12	160,12
Elektroinstalacije	360,38	360,38	360,38	360,38	360,38	360,38	360,38	360,38
Instalacije hladne i tople vode	239,29	239,29	239,29	239,29	239,29	239,29	239,29	239,29
Ukupno:	2.408,76	3.752,28	1.266,24	959,04	2.484,72	3.710,44	2.115,49	2.328,70

Procjembeni elaborat:
Predmet:

743/22-PROM

Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje

POVRŠINA: bruto razvedena (m²) 5.700
 netto korisna (m²) 4.243

VRSTA RADA		UKUPNO KUNA	kn/m ² NETTO	UČEŠĆE	
				u grupi	ukupno
ZEMLJANI RADOVI	• predradnje	685,59	0,16	0,24%	0,00%
	• iskop	79.587,96	18,76	28,36%	0,29%
	• nasipavanje i razastiranje	133.408,32	31,44	47,54%	0,48%
	• transporti	66.962,90	15,78	23,86%	0,24%
	UKUPNO	280.644,77	66,14	100,00%	1,01%
KONSTRUKCIJA I FAZA	• betonski radovi	225.643,08	53,18	1,61%	0,81%
	• armiranobetonski radovi	2.098.529,33	494,59	14,95%	7,55%
	• mont. konstr. i elementi	3.492.792,78	823,19	24,88%	12,56%
	• armirani radovi	2.708.384,79	638,32	19,29%	9,74%
	• tesarski radovi	2.160.490,18	509,19	15,39%	7,77%
	• zidarski radovi	3.017.561,06	711,19	21,49%	10,85%
	• građ. radovi za instalacije	337.597,48	79,57	2,40%	1,21%
	UKUPNO	14.040.998,70	3.309,21	100,00%	50,50%
KONSTRUKCIJA II FAZA	• izolaterski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• krovopokrivački radovi	70.134,43	16,53	1,68%	0,25%
	• limarski radovi	685.317,31	161,52	16,42%	2,46%
	• stolarski radovi	1.693.278,59	399,08	40,58%	6,09%
	• bravarski radovi	1.635.240,96	385,40	39,19%	5,88%
	• staklarski radovi	88.886,55	20,95	2,13%	0,32%
	• podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	4.172.857,84	983,47	100,00%	15,01%
ZAVRŠNI RADOVI	• teracerski radovi	61.599,19	14,52	2,00%	0,22%
	• keramičarski radovi	626.948,36	147,76	20,40%	2,26%
	• podovi	679.397,88	160,12	22,10%	2,44%
	• ličil. i soboslikarski radovi	1.705.991,52	402,07	55,50%	6,14%
	• tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• oblaganja	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	3.073.936,95	724,47	100,00%	11,06%
ELEKTROINSTALACIJE	• jaka struja	825.717,84	194,61	54,00%	2,97%
	• razvodni uređaji	366.985,70	86,49	24,00%	1,32%
	• rasvjetna tijela	61.164,28	14,42	4,00%	0,22%
	• slaba struja, telefon	275.239,28	64,87	18,00%	0,99%
	UKUPNO	1.529.107,10	360,38	100,00%	5,50%
VODOVOD I KANALIZACIJA	• instalacije hladne vode	1.012.419,12	238,61	46,28%	3,64%
	• instalacije tople vode	2.886,52	0,68	0,13%	0,01%
	• instalacije kanalizacije	643.754,02	151,72	29,43%	2,32%
	• sanitarni uređaji i armature	528.420,72	124,54	24,16%	1,90%
	• požarna zaštita u objektima	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• uređaji za povišenje tlaka	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	2.187.480,38	515,55	100,00%	7,87%
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	• instalacija centralnog grijanja	1.762.179,50	415,31	70,00%	6,34%
	• automatska regulacija	503.479,86	118,66	20,00%	1,81%
	• oprema klima uređaja	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• instalacija klime i ventilacije	251.739,93	59,33	10,00%	0,91%
	UKUPNO	2.517.399,29	593,31	100,00%	9,05%
OSTALO	• instalacija plina	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• dizala	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	• ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%	0,00%
SVEUKUPNO		27.802.425,03	6.552,54	100,00%	100,00%

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

7.5.1. Komunalni doprinos

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se ovisno o zoni u kojoj se nalazi građevna čestica, ovisno o namjeni građevine i obujmu građevine te vrijednosti prosječnih troškova gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj.

Predmetna građevina nalazi se u I. zoni (prema Odluci o komunalnom doprinosu Općine Plitvička jezera), proizvodne namjene i jedinična cijena iznosi **20,00 kn/m³**.

Članak 3.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture određena u kunama po m³ građevine, kako slijedi:

- za poslovne objekte i ostale gospodarske objekte, – 20,00 kn.
- za stambene objekte – 15,00 kn,
- za pomoćne građevine uz stambeni objekt (garaža, ostava, spremište, drvarnica) i poljoprivredni gospodarski objekti – 5,00 kn

7.5.2. Vodni doprinos

Iz Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj 78/2010, 76/2011, 19/2012 i 151/2013), članak 3. u svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone: Zonu A, Zonu B i Zonu C.

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Iz Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj 83/2015) **visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici** prikazanoj u tablici kako slijedi: predmetna nekretnina se nalazi u Zoni B (proizvodne građevine) i za nju vodni doprinos iznosi 1,80 kn/m³.

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73	10,05	5,03
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75	9,86	4,95
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine	m ³	3,00	1,80	0,60
6.	Prometne građevine	m ²	1,39	0,41	0,23
7.	Produktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m ²	4,91	2,96	0,98

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

Predmetna nekretnina:	Sušara	Sušara	Sušara	Hala (skladište)	Nadstrešnica (pilana)	Hala (sušara)
K.č.	134/3	134/3	134/3	134/3	134/3	134/3
R.br.	21	22	23	24	25	26
Godina procjene:	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Godina izgradnje:	2008	2008	2008	2008	2008	2008
Starost građevine (G):	12	12	12	12	12	12
Održivi vijek korištenja (OVK):	60	60	60	30	30	30
Preostali vijek korištenja:	48	48	48	18	18	18
Odabrani faktori korištenja (FK-prema uvjetima "in situ"; A,B,C)	4,2,1	4,2,1	4,2,1	4,2,1	4,2,1	4,2,1
Odabrani FK	4	4	4	4	4	4
Relativna starost (G/OVK) u %:	20%	20%	20%	40%	40%	40%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) u %:	36,00	36,00	36,00	33,00	33,00	33,00
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) u god:	21,6	21,6	21,6	9,9	9,9	9,9
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) u god:	38,40	38,40	38,40	20,10	20,10	20,10
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK) u %:	64%	64%	64%	67%	67%	67%
Površina nekretnine u m ² :	202,29	178,00	168,78	1.184,00	457,00	1.091,00
Jedninična cijena u kn/m ² :	3.710,44	3.710,44	3.710,44	2.484,72	2.484,72	2.484,72
Jedninična cijena u kn/m ² s PDVom:	4.638,05	4.638,05	4.638,05	3.105,90	3.105,90	3.105,90
NGV	938.231,13	825.572,90	782.810,08	3.677.385,60	1.419.396,30	3.388.536,90
Preostala vrijednost	337.763,21	297.206,24	281.811,63	1.213.537,25	468.400,78	1.118.217,18
V u m ³ (prema tlocrtu):	1.417,17	1.513,00	575,19	7.950,56	1.690,90	5.613,90
Komunalni doprinosi za Bjelopolje (V x 20,00 kn/m ³):	28.343,40	30.260,00	11.503,80	159.011,20	33.818,00	112.278,00
Priključci [kn]:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vodni doprinos (V x 1,80 kn/m ³):	2.550,91	2.723,40	1.035,34	14.311,01	3.043,62	10.105,02
Ukupno (kn):	368.657,51	330.189,64	294.350,77	1.386.859,46	505.262,40	1.240.600,20
Ukupno (kn) po k.č.:	368.657,51	330.189,64	294.350,77	1.386.859,46	505.262,40	1.240.600,20

REKAPITULACIJA

Namjena	Netto površina (m ²)	Jed. cijena kn/m ²	Cijena po objektu (kn)	Cijena po objektu (Euro)
21. SUŠARA	202,29	1.822,42	368.657,51	48.764,22
22. SUŠARA	178,00	1.855,00	330.189,64	43.675,88
23. SUŠARA	168,78	1.743,99	294.350,77	38.935,29
24. HALA/SKLADIŠTE	1.184,00	1.171,33	1.386.859,46	183.447,02
25. NADSTREŠNICA/PILANA	457,00	1.105,61	505.262,40	66.833,65
26. HALA/SUŠARA	1.091,00	1.137,12	1.240.600,20	164.100,56
Grad. zemljište na k.č. 134/3	12.612,00	234,50	2.957.514,00	391.205,56
SVEUKUPNO:			7.083.433,98	936.962,17

*tečaj na dan vrednovanja 23.12.2020.

1 € = 7,56

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

6. ZAKLJUČAK PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

Primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ovaj sudski vještak i procjenitelj kroz ovaj procjembeni elaborat, primjenom glavnih metoda (poredbena i troškovna za nekretnine) zaključuje procjenu vrijednosti (PV) nekretnina kako slijedi :

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje	7.083.433,98 kn	ili	936.962,17 €
--	------------------------	------------	---------------------

Primjenom čl. 68., st.5, toč.c, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procijenjena vrijednost (PV) iznosi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje	7.080.000,00 kn	ili	936.507,94 €
--	------------------------	------------	---------------------

NAPOMENA: Sukladno članku 68., stavku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procijenjena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE-KLing" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja i ispisan je na ukupno 22 stranice.

Sudski vještak i procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Lič, 15.02.2022.g.

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	--

7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata poštovao sam načelo nepristranosti i neovisnosti , nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne procjenjivane nekretnine
2. Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake i procjenitelje , odnosno prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Ovaj procjembeni elaborat je izveden samostalno, uz stručnu pomoć snimanja objekta od navedenih kolega iz ureda kao i u prikupljanju i obradi podataka, ali bez utjecaja na izradu procjenjene vrijednosti, kao i bez utjecaja drugih zainteresiranih osoba.
4. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja i ostalih institucija, a u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata, tretiraju se kao stambena tajna te se na takav način reguliraju važećim zakonskim aktima.
5. Ovaj procjembeni elaborat služi samo Naručitelju za namjenu procjene vrijednosti nekretnine, te bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti je parcijalno i od strane Naručitelja i od strane ostalih interesenata nije važeće niti primjenjivo.
6. Svi navedeni podaci u ovom procjembenom elaboratu su točni, dobiveni in situ, ili od Naručitelja ili od nadležnih institucija ili iz dostupne dokumentacije i zakonske regulative
7. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.
Naručitelj je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine i bio prisutan u toku fotografiranja i dao dozvolu za fotografiranje.
8. Izjavljujem da imam potrebitu stručnu spremu, iskustvo i znanje i potrebno ovlaštenje- Rješenje o imenovanju koje je sastavni dio ovog procjembenog elaborata
9. Vrijednost izvršene usluge ne ovisi o zaključku –procijenjenoj vrijednosti nekretnine

Sudski vještak i procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

Procjembeni elaborat: Predmet:	743/22-PROM Procjena vrijednosti (PV) nekretnine: poslovno proizvodnih zgrada i građevinskih zemljišta pilane na k.č. 134/3, k.o. Bjelopolje
-----------------------------------	---

8. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KORENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.01.2021. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BJELOPOLJE (Mbr. 330388)
Posjedovni list: 656

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PERGAMENT D.O.O., BJELOPOLJE 65, BJELOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	12636320646

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
		134/2	PILANA	8285	8		
			DVORIŠTE	7670			
			5 ZGRADA	615			
		134/3	BJELOPOLJE	12612	8		
			POSLOVNA ZGRADA, BJELOPOLJE	2660			
			DVORIŠTE	9952			
		134/4	PILANA	14682	8		
			7 ZGRADA	2482			
			DVORIŠTE	12200			
Ukupna površina katastarskih čestica				35579			

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