

PROCJEMBENI ELABORAT

ZEMLJIŠTE

k.č.br. 543/12, 574/5, 574/7, 574/8, k.o. Miholjsko



SVRHA PROCJENE: Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti
procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

VRIJEDNOST (s PDV-om): 2.600,00 EUR
(19.500,00 kn)

naručitelj: Jozo Brčić

PROCJENITELJ:
Nives Tariba, ing.građ.

SADRŽAJ:

- 1. OVLAŠTENJE**
- 2. PROPISI**
- 3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE**
- 4. ZADATAK**
 - 4.1. procjenjivana nekretnina
 - 4.2. prikaz položaja nekretnine na karti
 - 4.3. prostorno planska dokumentacija
- 5. REZULTAT OČEVIDA**
 - 5.1. fotodokumentacija
 - 5.2. stvarno stanje procjenjivane nekretnine
 - 5.3. obilježja okolnih nekretnina i lokacije
 - 5.4. provjera pravnog statusa
 - 5.5. zemljišno knjižno stanje
 - 5.6. stanje katastra
- 6. KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
 - 6.1. stanje nekretnine prema rezultatu očevida
 - 6.2. prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina
- 7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- 8. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**
- 10. ZAKLJUČAK**
- 11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

1. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U KARLOVCU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-604/2020
U Karlovcu, 10. prosinca 2020.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 10. prosinca 2020. donosi

RJEŠENJE

Nives Tariba, ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, Masarykova 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 17. siječnja 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Nives Tariba, ing. građevine sa stanom u Karlovcu, Masarykova 30, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su-52/2013 od 16. siječnja 2017. imenovana je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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



PREDSEDNIK SUDA:

Ante Ujević

Ante Ujević

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Dostavljeno:

1. Nives Tariba, Masarykova 30, Karlovac
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

2. PROPISI

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 78/10...66/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99...112/18)
- Prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina (NN 91/96...94/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96...63/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 78/10...42/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06...55/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 113/08...90/20)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15...68/20)
- Bilten „Standardna kalkulacija“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06...55/12)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 21/98...38/14)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 78/10...15/19)
- Važeće odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora
- Norma HRN ISO 9836:2002

3. Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevitom na licu mjesta izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu rađene analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode i sl.) kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanje instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primjenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenje i pravo služnost.

Tehnička oprema i oprema interijera nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera statusa ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- Predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- Ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (pravo prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost nekretnine, smatra se da isti ne postoje
- Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prenosa vlasništva
- Na poredbeim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- Poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine prema Zakonu o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- Podrazumijeva se da preslici dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- Vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- Predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- Prilikom očevida na licu mjesta naručitelj je dužen osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovito održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore navedenih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može znatno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Informacije sadržane u ovom procjembenom elaboratu su povlaštene i povjerljive. Namijenjene su samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu te se za bilo koju drugu primjenu u bilo koju drugu svrhu ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata zabranjeno je bez pisanog odobrenja od strane Procjenitelja.

4. Zadatak

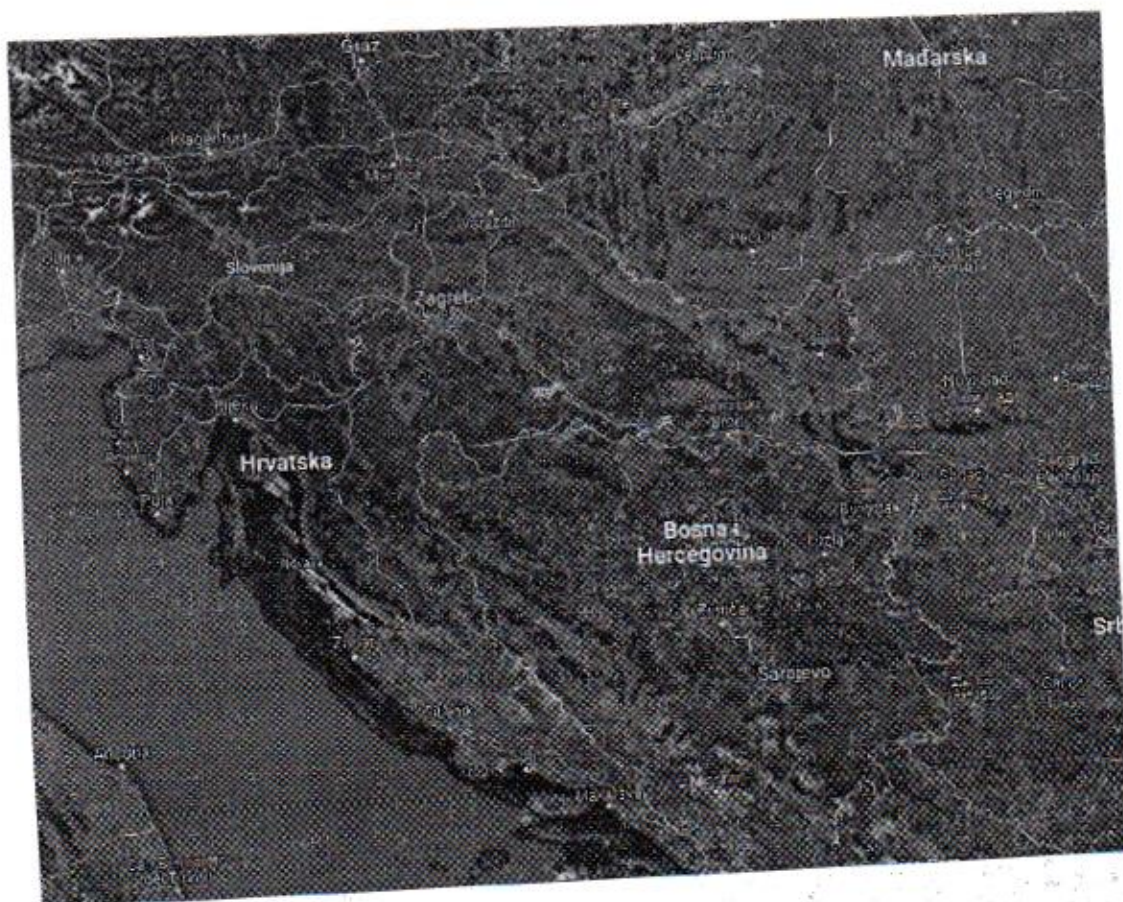
Zahtjevom naručitelja Jozе Brčićа iz Zagreba, Horvaćanska cesta 146, zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, zemljište u Vojniću, naselje Miholjsko, na k.č.br. 543/12, 574/5, 574/7, 574/8 k.o. Miholjsko.

4.1. Procjenjivana nekretnina

Opis:	zemljište – oranica
Ulica i k.br.:	Miholjsko BB
Općina:	Vojnić
Grad:	Karlovac
Županija:	Karlovačka
Katastr. općina:	Miholjsko
zk. uložak:	349, 404
Poduložak br.:	/
k.č.br.:	543/12, 574/5, 574/7, 574/8
Identifikacija z.k.č.br.:	543/12, 574/5, 574/7, 574/8
Dan vrednovanja:	22.10.2021.
Dan kakvoće:	22.10.2021.
Dan očevida:	15.10.2021.

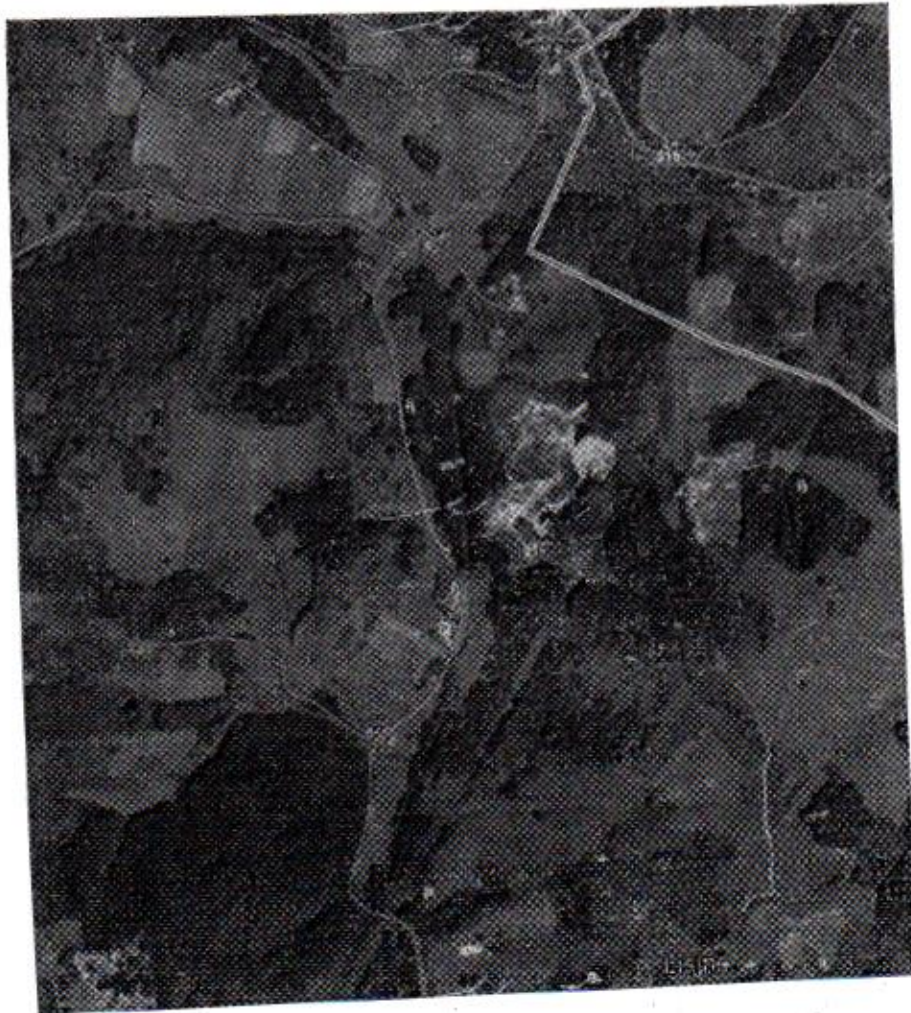
4.2. Položaj nekretnine na karti

- o makrolokacija



- predmetna nekretnina nalazi se u središnjoj Hrvatskoj, Karlovačkoj županiji, u blizini grada Vojnića, naselje Miholjsko. Udaljenost do glavnog grada Republike Hrvatske Zagreba je cca. 80 km, do Jadranske obale cca. 120 km, a do susjedne Bosne i Hercegovine cca. 15 km.

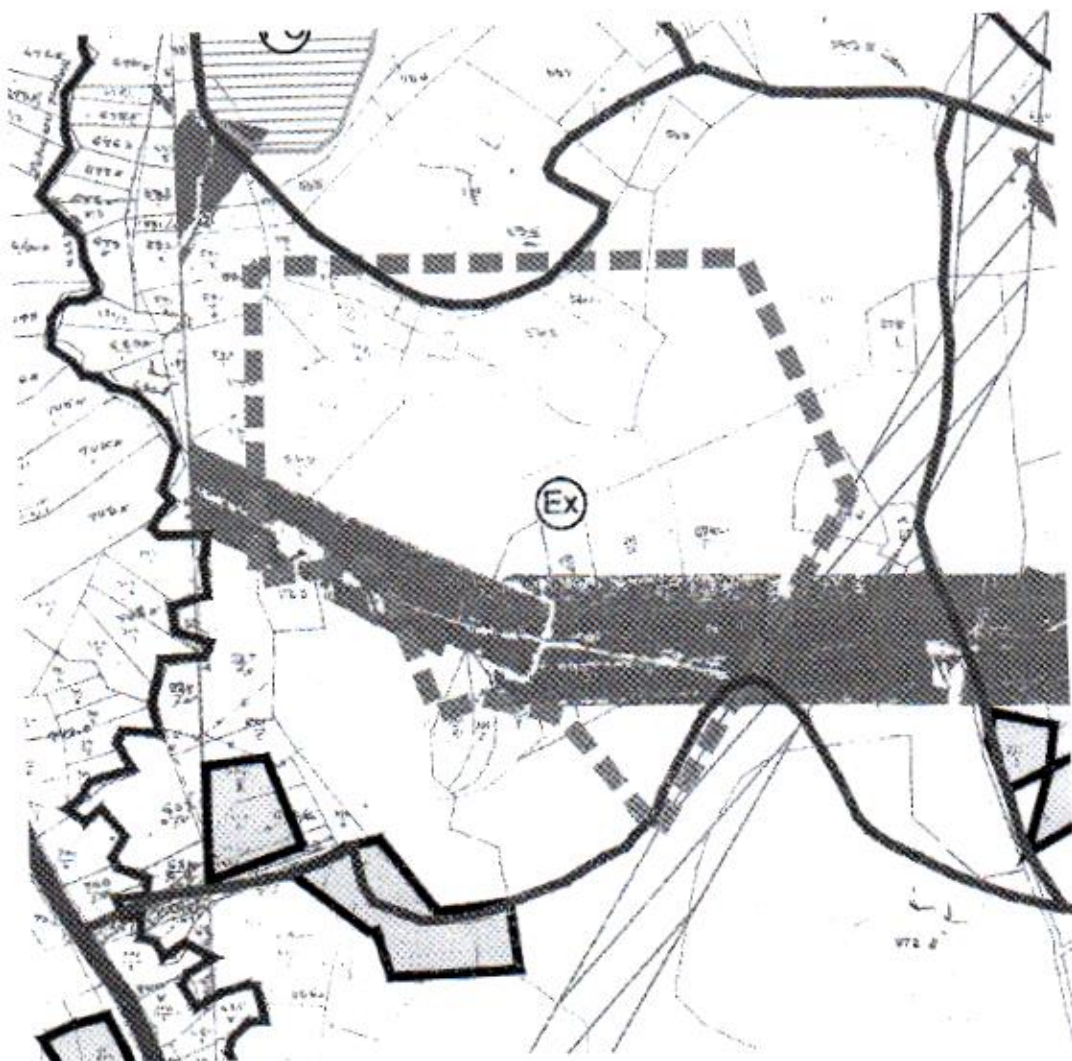
o mikrolokacija



- predmetna nekretnina nalazi se u središnjoj Hrvatskoj, u blizini granice s Bosnom i Hercegovinom te grada Vojića. Od glavne državne ceste udaljena je cca. 300 m. Nalazi se unutar kamenoloma i okružena je šumama i livadama.

4.3. Prostorno planska dokumentacija

- predmetna nekretnina odnosno predmetne čestice nalaze se u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Vojnić, u zoni Ex „površine za iskorištavanje mineralnih sirovina“. Dio k.č.br. 574/5 i 574/7 nalazi se izvan obuhvata Ex.



5. Rezultat očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Predmetna nekretnina nalazi se u Miholjskom, Općina Vojnić, na k.č.br. 543/12, 574/5, 574/7, 574/8 k.o. Miholjsko.

Predmetna nekretnina nalazi se u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Vojnić.

K.č. br. 543/12, 574/5, 574/7, 574/8 k.o. Miholjsko upisane su kao oranica u ukupnoj površini od 2.063,00 m², u vlasništvu Tehnokop d.d. iz Vojnića, Kuplensko BB.

Manji dio predmetnih čestica 547/5 i 547/7 ne nalazi se u zoni Ex određenoj prostornim planom međutim sastavni su dio kamenoloma i u funkciji su kamenoloma.

Kamenolom trenutno nije u funkciji ali se jasno može ocijeniti da dijelovi predmetnih čestica pripadaju kamenolomu.

Zemljište se procjenjuje kao zemljište koje se nalazi izvan granica građevinskog područja ali s uvećanjem vrijednosti za višekratnik 3,75, prema „Tržišnom modelu za procjenu vrijednosti eksploatacijskih polja“.

Zemljište je u naravi sastavni dio kamenoloma ali zbog dužeg prekida rada kamenoloma djelomično je zaraslo travom.

Teren na kojemu je smješteno zemljište je ravan i lako prostupačan s prilazne prometnice.

Do predmetnih čestica ne postoji direktan pristup već se on ostvaruje preko k.č.br. 543/1.

5.1. Fotodokumentacija



5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u dio napuštenog kamenoloma te zemljište zaraslo raslinjem. Okruženo je ostalim sličnim zemljištem te kamenolomom. Nema direktan prilaz s javne površine već se on ostvaruje preko k.č.br. 543/1, k.o. Miholjsko.

U zk ulošku predmetne čestice upisane su kao oranice u ukupnoj površini od 2.063,00 m².

- Održavanje nekretnine nije zadovoljavajuće, nitko ju ne koristi i ne održava
- Zemljište je neizgrađeno, dijelom zaraslo raslinjem, nema pristup s prometne površine
- Prema PPUG Vojnić, veliki dio zemljišta se nalazi unutar zone označene kao Ex iako se nalazi u naravi u kamenolomu

5.3. Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- Okolna zemljišta su neizgrađena i nalaze se izvan građevinskog područja i izvan naselja
- U blizini je državna cesta koja spaja Vojnić s BiH
- Moguć prilaz i parkiranje vozila na području kamenoloma
- Oneščišćenje zraka je sukladno očekivanjima
- Zvučno oneščišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- Mogućnost gradnje na široj lokaciji je ograničena

5.4. Provjera pravnog statusa

Predmet ovog procjembenog elaborata nije provjera imovinsko pravnog statusa.

5.5. Zemljišno knjižno stanje

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIĆ
Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

Katastarska općina: 332836, MINOLJSKO

Broj zadrjega dnevnika: Z-448/2015
Aktivne pioni:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 349

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	543/12	ORANICA		293		
2.	574/5	ORANICA LISINE		316		
3.	574/7	ORANICA		696		
		UKUPNO:		1204		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNOKOP D.D. VOJNIĆ, OIB: 46672213753, VOJNIĆ, KUPLENSKO BB	
2.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-22/11 Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju od 03. siječnja 2011. g. br. OVR-2203/10 zabilježuje se ovršnost tražbine radi čijeg osiguranja je utvrđeno prisilno pravo zalog na C, a koja zabilježba ima učinak da se ovrha na nekretninama u A može provesti i prema trećoj osobi koja bi nekretnine kasnije stekla (sukladno čl. 280 st. 1 Ovršnog zakona)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-22/11 Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju od 03. siječnja 2011. g. br. OVR-2203/10 utvrđuje se prisilno pravo zalog (hipoteka) na nekretninama Tehnokop d.d. Vojnić, 47220 Vojnić, Kuplenko BB, OIB: 46672213753, MB: 3365131, i to na kčbr. 543/12, 574/5, 574/7 u A za iznos od 189.705,90 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, KARLOVAC, TRG M. ŠUFFLAYA 2A	189.705,90 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIĆ
Starije na dan: 22.10.2021. 00:01

Katastarska općina: 332836, MIHOLJSKO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-448/2015
Aktivne plošbe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 404

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	574/8	ORANICA		859		
		UKUPNO:		859		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNOKOP D.D. VOJNIĆ, OIB: 46672213753, VOJNIĆ, KUPLANSKO BB	
2.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-22/11 Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju od 03. siječnja 2011.g. br. OVR-2203/10 zabilježuje se izvršnost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjiženo prisilno pravo zalog na C, a koja zabilježba ima učinak da se ovrha na nekretnostima u A može provesti i prema trećoj osobi koja bi nekretnost kasnije stekla (ukladno čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.		189.705,90 KN	
1.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-22/11 Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju od 03. siječnja 2011.g. br. OVR-2203/10 uknjižuje se prisilno pravo zalog (hipoteka) na nekretnostima Tehnokop d.d. Vojnić, 47220 Vojnić, Kuplensko BB, OIB: 46672213753, MB: 3365131, i to na kčbr: 574/8 u A za iznos od 189.705,90 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za konat: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, KARLOVAC, TRG M. ŠUFFLAYA 2A		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2021.

5.6. Stanje katastra

22. 10. 2021. 14:34

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

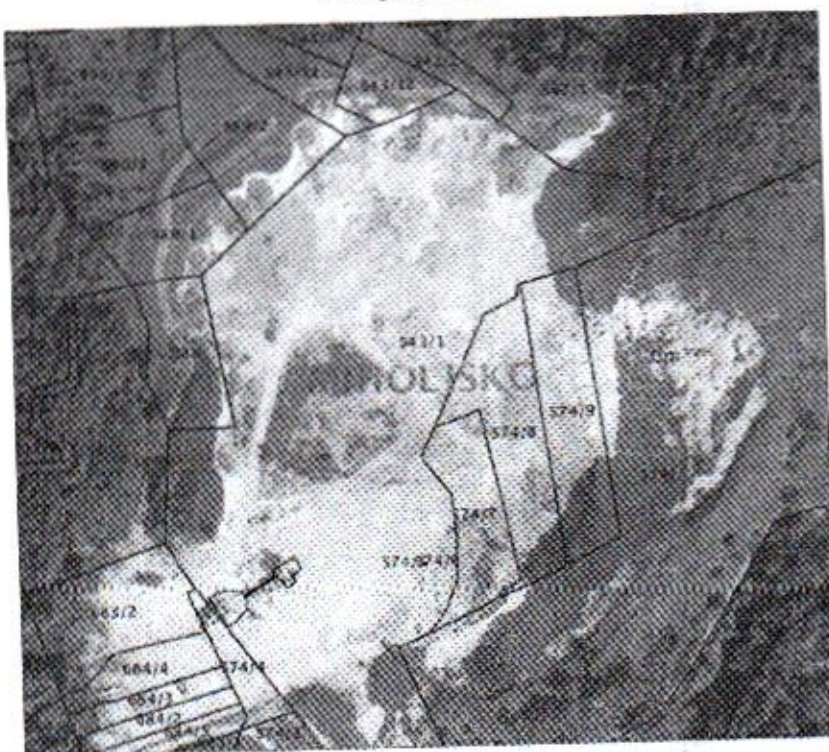


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MIHOLJSKO, 332836
k.č. br. 574/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilobno mjerilo izlaza 1:2000
Izomno mjerilo plana 1:2880



Datum izlaza: 22.10.2021

6. Kakvoća procjenjivane nekretnine

6.1. stanje nekretnine prema rezultatu očevida

Položaj:	izvan naselja
Oblik:	nepravilan
Topografija:	ravno do blago brežuljkasto
Infrastruktura:	/
Pristup na javnu prometnu površinu:	nije moguć direktan pristup
Namjena:	veliki dio u zoni Ex, vrlo mali dio izvan
Prostorno planska dokumentacija:	Prostorni plan uređenja Općine Vojnić
Akti i dozvole:	nisu predložene
Ostalo:	u zemljišnim i katastarskim knjigama je usklađeno stanje
Stanje:	nekretnina je trenutno dijelom kamenolom, a dijelom zarasla niskim raslinjem i travom
Opći dojam:	loš, napušteno i neodržavano

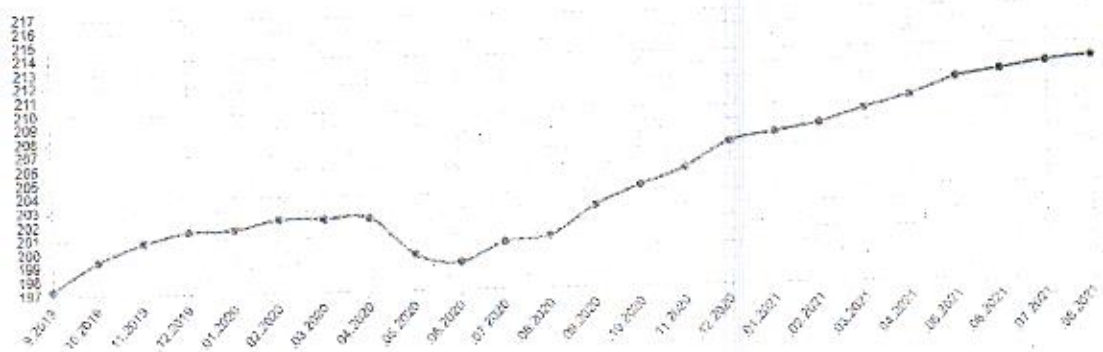
6.3. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

OPĆENITO O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI – Proteklih nekoliko godina zabilježen je kontinuirani pad tržišnih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu. Pojavom krize postala je izražena razlika između traženih i realiziranih cijena. Pad cijena nije linearan, nisu sve nekretnine doživjele isti pad.

BN indeks se u odnosu na početak godine nije promijenio.

Treba naglasiti da nisu svi dijelovi Hrvatske na isti način ušli u krizu, niti su tijekom nje bili na isti način podložni tim promjenama.



BN indeks 05/2021

211.6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0.54%

Promjena u odnosu na godinu dana

4.99%

u odnosu na početak godine

1.98%

tražene i postignute cijene

Danas je polarizacija tržišta najizraženija do sada. Imamo sve više neprodanih stanova koji se već duže vrijeme nalaze na tržištu nekretnina. Broj novosagrađenih zgrada je sve manji i ne nazire se brza promjena stanja. Ponuđene cijene nekretnina na tržištu su, kao što se iz gornjeg grafa vidi, veće nego postignute cijene.

7. Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 – poredbenom, prihodovnom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njenim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnine odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnina.

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost uvećat će se na temelju dostupnih podataka iz dosadašnje prakse za utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednih zemljišta na kojima se vrši eksploatacija mineralnih sirovina za što se koristi višekratnik za preračunavanje tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u tržišnu vrijednost zemljišta za eksploataciju mineralne sirovine, a koji u praksi iznosi 3,75

8. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

- Zemljišta koja služe za usporednu metodu procjenjivanja nalaze se u neposrednoj blizini predmetnih zemljišta, izvan zone kamenoloma prema PPUO Vojnić.

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirna kategoriziranih čestica	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1504771
Datum pregleda	21.10.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4326980
Vrsta upotrebe	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upotrebe u ZKC-u	22.04.2021.
Prostorna u prometu	10.465,07
Vrijednost nekretnosti (NN)	19.006,00
Datum ugovora	14.07.2021.
POREZI:	
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u izdanoj čestici prikazuje se vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome postojati li u ovom razgovorju naplati.	
• Preuzet podizlazi plaćanje PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazani cijeni	NE
• Održavanje	NE
Stavak podataka	PREUZETO OD PU
Cenazna biljka	VOJNIC - OSTALO OBRADIVO TLO
Prethodni nazivni označujući biljka	PZ - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALO OBRADIVO TLO

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirna kategoriziranih čestica	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1504771
Datum pregleda	21.10.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4327013
Vrsta upotrebe	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upotrebe u ZKC-u	22.04.2021.
Prostorna u prometu	1.819,81
Vrijednost nekretnosti (NN)	3.390,00
Datum ugovora	14.07.2021.
POREZI:	
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u izdanoj čestici prikazuje se vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome postojati li u ovom razgovorju naplati.	
• Preuzet podizlazi plaćanje PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazani cijeni	NE
• Održavanje	NE
Stavak podataka	PREUZETO OD PU
Cenazna biljka	VOJNIC - OSTALO OBRADIVO TLO
Prethodni nazivni označujući biljka	PZ - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALO OBRADIVO TLO

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirno iskopanih dijela	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1564228
Datum pregleda	21.06.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4118572
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog autentičnog ugovora u ZHC-u	
Površina u prometu	73.336,83
Vrijednost nekretnosti (PN)	130.000,00
Datum ugovora	12.06.2019
POREZI:	
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cjeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, na osnovu č koje podijete li promet njenoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podijete plaćanja PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanu cjen Ostalo 	25
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	LISINF - EKSPLOATACIJA
Pročista namjena cjenovnog bloka	EX - POVRŠINA ZA ISKOPAVANJE MINERALNIH SIROVINA - RUĐNO TIJELO

9. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

NEKRETNINA	PROCJENJIVANA	USPOREDNA 1	USPOREDNA 2	USPOREDNA 3
naselje	Vojnić	Miholjsko	Miholjsko	Miholjsko
cjenovni blok	Vojnić ostalo	Vojnić ostalo	Vojnić ostalo	Vojnić ostalo
nekretnina	obrađivo tlo	obrađivo tlo	obrađivo tlo	obrađivo tlo
izvor podataka	poljoprivredno	poljopr. zemlj.	poljopr. zemlj.	poljopr. zemlj.
datum transakcije	zemljište	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
površina m2		22.9.2021	22.9.2021	13.9.2019
cijena kn	2.063,00	10.495,07	1.819,91	73.336,03
cijena kn/m2		19.000,00	3.500,00	150.000,00
		1,81	1,92	2,05
protok vremena	22.10.2021	22.9.2021	22.9.2021	13.9.2019
hedonistički indeks HNB	134,19	134,19	134,19	121,36
vremensko usklađenje		0,00	0,00	12,83
korigirana vrijednost po m2		1,81	1,92	2,31
		kn		eur
SREDNJA VRIJEDNOST m2		2,01		0,27
		kn		eur
VRIJEDNOST BEZ UVEĆANJA		4.154,43		553,92
		kn		eur
VRIJEDNOST S UVEĆANJEM (višekratnik 3,75)		15.579,12		2.077,22
		kn		eur
VRIJEDNOST S PDV-om		19.473,91		2.596,52
		kn		eur

10. Zaključak

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovom procjembenom elaboratu, a nakon obrade i izračuna slijedi zaključak:

Broj elaborata: 2210-21

Dan očevida: 15.10.2021.

Dan vrednovanja: 22.10.2021.

Dan kakvoće: 22.10.2021.

Procjenitelj: Nives Tariba, ing. građ.

LOKACIJA NEKRETNINE

Županija: Karlovačka

Naselje: Miholjsko

Grad: Vojnić

Adresa: Miholjsko BB

PODACI O NEKRETNINI

Predmet procjene: zemljište

Ukupna površina: 2.063,00 m²

ZK Odjel: Vojnić ZK uložak: 349 i 404 poduložak: / teret: pravo zaloge

Katastarska općina: Miholjsko katastarska čestica: 543/12, 574/5, 574/7, 574/8
identifikacija (z.k.č.br.): 543/12, 574/5, 574/7, 574/8, k.o.: Miholjsko

U vlasništvu: Tehnokop d.d. iz Vojnića, Kuplensko BB

Naručitelj: Jozo Brčić iz Zagreba, Horvaćanska cesta 146

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

19.500,00 KN

2.600,00 EUR

Tečaj: 7,50 kn (srednji tečaj HNB na dan 22.10.2021.)

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjembeni elaborat izradila Nives Tariba, ing.građ., kao stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o stanju na tržištu nekretnina, posebice na području na kojem se nalazi procjenjivana nekretnina. Također potvrđujem da posjedujem znanje, vještinu i sposobnost za izraditi kvalitetan procjembeni elaborat

Ovom izjavom, ja Nives Tariba, ing.građ., stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, OIB: 34517917965, Karlovac, Masarykova 30, izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se procjenjuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano za porocjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Karlovac, 22.10.2021.

Nives Tariba, ing.građ.