

za projektiranje, nadzor, vještačenje u graditeljstvu
i upravljanje zgradama
47000 Karlovac
OIB: 08290645350
MOB: 098-402-490
TEL: 047-601-534

MAIL: davor@petracic-projekt.hr

WEB: www.petracic-projekt.hr

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

br.2023033



NARUČITELJ : **Renata Plešnar**
NEKRETNINA: **Građevinsko zemljište**
ADRESA : **Donja Švarča brdo**
KATASTARSKA ČESTICA: **2552**
KATASTARSKA OPĆINA: **Karlovac II**
GRAD: **47000 Karlovac**

PETRAČIĆ-projekt d.o.o.
Domobranska 3
Karlovac



SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić **dipl.ing.građ.**
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

DATUM: **28.06.2023. godine**

Sadržaj

Strana	Poglavlje
1	Naslovnica
2	Sadržaj
3	Registracija tvrtke
5	Rješenje vještaka
6	A UVOD
1	ZADATAK
2	STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
7	B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
8	C LOKACIJA
9	D OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
10	E PROCJENA
1	DAN KAKVOĆE
10	METODA PROCJENE
11	3 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda
	F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK
15	G PRILOZI
16	DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE
0	FOTO DOKUMENTACIJA
1	OPĆI UVIJETI PROCJENE

Registracija tvrtke

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

Tt-08/257-2 MBS:020042873

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Karlovcu po sucu pojedincu Goranki Boljkovac u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Karlovac, Domobranska 3, 17.04.2008 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, sa sjedištem u Karlovcu, Domobranska 3, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020042873, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

U Karlovcu, 17. travnja 2008. godine



S U D A C

Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Tt-14/5766-2

MBS: 020042873
Datum: 04.03.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za
vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

* - Vještačenje iz područja građevinarstva

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Odlukom osnivača od 3.3.2014. izmijenjena je Izjava o
osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni
tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.

U Karlovcu, 04. ožujka 2014.

S U D A C
Jadranka Maderuh



Rješenje vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su -34/2021
U Karlovcu, 15.siječnja 2021.

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), 15.siječnja 2021.donosi

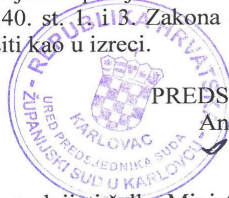
RJEŠENJE

Davor Petračić, dipl.ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, M.Krleže 6b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine počam od 21.veljače 2021.pa nadalje.

Obrazloženje

Davor Petračić, dipl.ing. građevine, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su-12650/2013 od 20.veljače 2017. imenovan je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, 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.



PREDSJEDNIK SUDA:

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. Davor Petračić, Karlovac, M.Krleže 6b
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

A UVOD

1 ZADATAK

Naručitelj : Renata Plešnar
Nekretnina : Građevinsko zemljište
Adresa: Donja Švarča brdo, Karlovac
Čestica: 2552 k.o.Karlovac II

Temeljem naloga naručitelja, Renata Plešnar, dobio sam zadatak utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine -Građevinsko zemljište na adresi Donja Švarča brdo, Karlovac koja se nalazi na k.č.br.2552 k.o.Karlovac II

2 STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu sam izradio kao nezavisni, ovlašteni sudski vještak i ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti za izradu kvalitetne procjene

Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakvih osobnih ili poslovnih interesa vezanih uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog naloga izvršio sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.


Kako bi se razumjelo procjenu i izbjegli mogući nesporazumi ili dovođenje u zabludu skrećem pažnju na prilog ovom elaboratu (Opći uvjeti procjene)

ZA PETRAČIĆ-projekt d.o.o.:

SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić **dipl.ing.građ.**
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

U Karlovcu; 28.06.2023.

 PETRAČIĆ-projekt d.o.o.
Domobranska 3
Karlovac



B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija : Donja Švarča brdo, Karlovac kč.br.2552 k.o.Karlovac II
Naručitelj: Renata Plešnar
Korisnik procjene: Naručitelj
Dan kakvoće : 28.06.2023
Dan vrednovanja: 28.06.2023

Osnova procjene : tržišna vrijednost
Metodologija za zemljište : usporednom metodom

Namjena procjene :
Regija : Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona : 0410 Karlovačka županija – zona 1
Tržišni položaj : ZONA II - Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije : III kategorija - dobra
Tip lokacije : TIP C - regionalni centar
Z.K. izvadak : e-izvadak od 28.06.2023
Općinski sud : Karlovac, z.k. Karlovac

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čestice (m2)
k.o.	z.k.ul.	k.č.br.	podul	k.o.	k.č.br.	pos. list	
Karlovac II	3032	2552	-	isti	isti		1.104
UKUPNO:							1.104

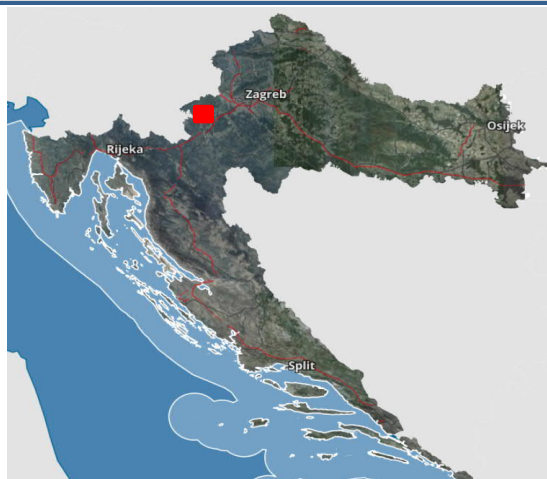
Opis nekretnine : Građevinsko zemljište
Površina čestica : 1.104 m2
Vlasnik : zk.ul. 3032 Eko M&D J.D.O.O. U STEČAJU
Teret : NEMA sukladno upisu u ZK

Evidencija nekretnine: Čestice upisane u ZK i ucrtane u katastar
Pristup na javnu površinu: Nekretnina NEMA direktni pristup na JPP
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Klasifikacija nekretnine : 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Tržišna vrijednost : 28.100,00 €

C LOKACIJA

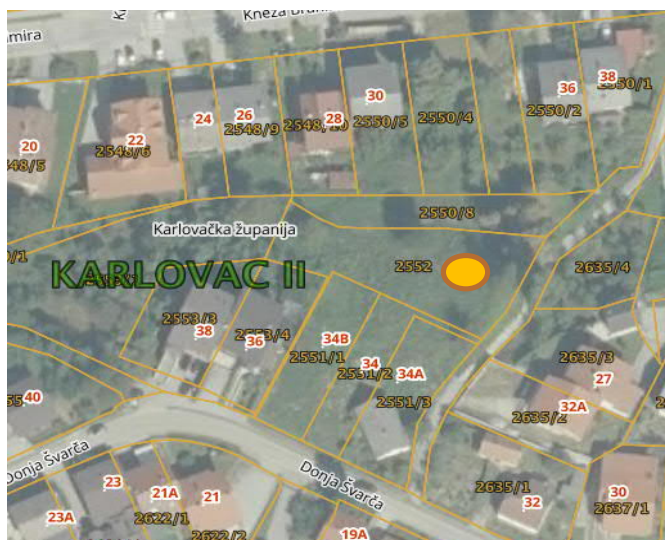
MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u naselju Karlovac. Nekretnina je u naravi Građevinsko zemljište. U neposrednom susjedstvu su stambeni objekti. Nekretnina NEMA direktni pristup na JPP. "

D OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 7,34%, a u odnosu na početak godine 7,02%.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020. i 2021. godine nastavili su se i u 2022. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

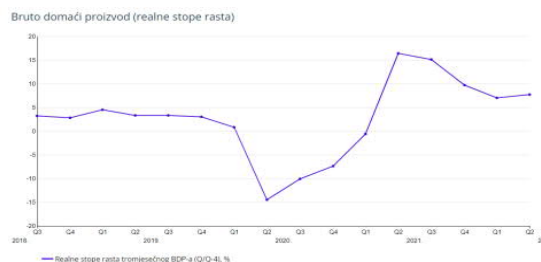
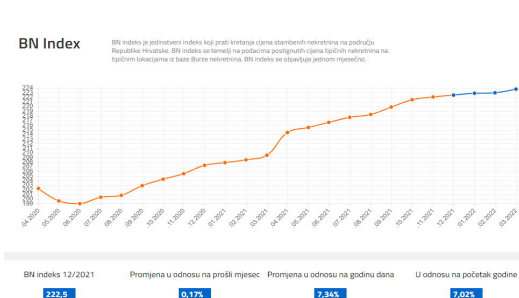
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.



E PROCJENA

1 DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao: 28.06.2023., te napravio fotodokumentaciju koja se nalazi u prilogu elab. Nije rađena posebna izmjera nekretnine. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnih knjiga i katastra.

2 METODA 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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

PROCJENA ZEMLJIŠTA

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo **usporednom metodom**. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom nekretninom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka s tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

3 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Nekretnine nisam pregledavao nego sam se služio javno dostupnim izvorom stvarno prodanih nekretnina (ISPU) Informacijski sustav prostornog uređenja - modul e-nekretnine gdje su vidljive sve prodaje u RH

Nekretnina 1

€	cijena	površina (m ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	tečaj na datum ugovora
15.008	112.711,63 kn	709,16	21,16	2569/32	01.08.2022	7,51

Građevinsko zemljište u mjestu Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 709,16 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 01.08.2022. za iznos od 15.008,00 €. Zemljište se nalazi u naselju Donja Švarča.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1866593
Datum pregleda	29.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4800662
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.04.2023
Površina u prometu	709,16
Vrijednost nekretnine (KN)	112.711,63
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	01.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠVARČA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE

Nekretnina 2

€	cijena	površina (m ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	tečaj na datum ugovora
10.686	81.000,00 kn	378,00	28,27	2568/6	16.03.2021	7,58

Građevinsko zemljište u mjestu Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 378 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 16.03.2021. za iznos od 10.686,00 €. Zemljište se nalazi u naselju Donja Švarča

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1541847
Datum pregleda	29.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4454969
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2021
Površina u prometu	378,00
Vrijednost nekretnine (KN)	81.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.676,30
Datum ugovora	16.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠVARČA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE

Nekretnina 3

€	cijena	površina (m ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	tečaj na datum ugovora
15.008	112.711,63 kn	709,16	21,16	2569/2	01.08.2022	7,51

Građevinsko zemljište u mjestu Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 709,16 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 01.08.2022. za iznos od 15.008,00 €. Zemljište se nalazi u naselju Donja Švarča.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1866592
Datum pregleda	29.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4800662
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.04.2023
Površina u prometu	709,16
Vrijednost nekretnine (KN)	112.711,63
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	01.08.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

ŠVARČA - STAMBENO 1

S1 - STAMBENA NAMJENA -

OBITELJSKE ZGRADE

Lokacije procjenjivane i usporednih nekretnina



Izračun vrijednosti zemljišta

$P_g = 4.928 \text{ m}^2$ Ukupna površina građevinske parcele

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	PROCJENJIVANA	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Zagrad	Vučjak	Jamadol	Borlin
kč.br.	528,0	2569/32	2568/6	2569/2
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		01.08.2022	16.03.2021	01.08.2022
Kvartal transakcije	2Q2023	3Q2022	1Q2021	3Q2022
Površina (m2)	4.928	709	378	709
Cijena (€)	-	15.008	10.686	15.008
Cijena po m2	-	21,2	28,3	21,2
Protok vremena	2Q2023	3Q2022	1Q2021	3Q2022
DZS indeksi cijena nekretnina	139,65	139,65	115,71	139,65
Vremensko usklađenje	-	0,0%	20,7%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	21,16	34,12	21,16
Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja		21,16	34,12	21,16
Kis- koeficijent iskoristivosti	0,80	0,80	0,80	0,80
Koef. za preračunavanje KP	0,90	0,90	0,90	0,90
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	21,16	34,12	21,16
Lokacija-kategorija	Vrlo dobra	Slična	Slična	Slična
korekcija		0%	0%	0%
Utjecaj buke	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan
korekcija		0%	0%	0%
Veličina	4.928	709	378	709
korekcija	>3000	0%	0%	0%
Oblik	Nepravilni	Nepravilni	Nepravilni	Nepravilni
korekcija		0%	0%	0%
Topografija	Koso	Koso	Koso	Koso
korekcija		0%	0%	0%
Namjena	Niske zgrade S1,M1	Niske zgrade S1,M1	Niske zgrade S1,M1	Niske zgrade S1,M1
korekcija		0%	0%	0%
Infrastruktura	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele
korekcija		0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	25,48	21,16	34,12	21,16

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK PROCJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Površina građevinskog zemljišta: **1.104 m²**
Jedinična vrijednost građevinskog zemljišta: **25,48 €/m²**
Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta: **28.133,03 €**

F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavk. koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

Nekretninu: Građevinsko zemljište

Na adresi: Donja Švarča brdo, Karlovac kč.br.2552 k.o.Karlovac II

Naručitelja: Renata Plešnar

Mišljenja sam da je na dan : 28.06.2023 . godine

Tržišna vrijednost (TV) procjenjivane nekretnine, zaokruženo:

28.100,00 €

ili

211.719,45 kn

NAPOMENA: Zemljište nema direktan pristup javnoj prometnoj površini



PETRAČIĆ-projekt d.o.o.
Domobranska 3
Karlovac

SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić, dipl.ing. građ.
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

U Karlovcu, 28.06.2023. godine

G PRILOZI

- 1 DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 2 DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA
- 3 FOTO DOKUMENTACIJA
- 4 OPĆI UVIJETI PROCJENE

DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 28.06.2023. 11:57

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3032

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11573/2022
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	2552	121	DONJA ŠVARČA BRDO LIVADA	1104 1104	
		UKUPNO:		1104	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13. Vlasnički dio: 1/1		
EKO M&D J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61363118788, ŠTRUCLJEVO 80, ŠTRUCLJEVO 49223 SVETI KRIŽ ZAČRETJE		
13.5	Zaprimljeno 16.08.2022.g. pod brojem Z-11573/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU SS U KARLOVCU BR. ST-1099/2022-3 10.05.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU SS U KARLOVCU BR. ST-1099/2022-15 01.08.2022, - zabilježuje se pokretanje prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom EKO M&D j.d.o.o., OIB: 61363118788, Ozalj, Tomašnica 31 koji postupak se vodi pod br. St-1099/2022.	zabilježba

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2023.



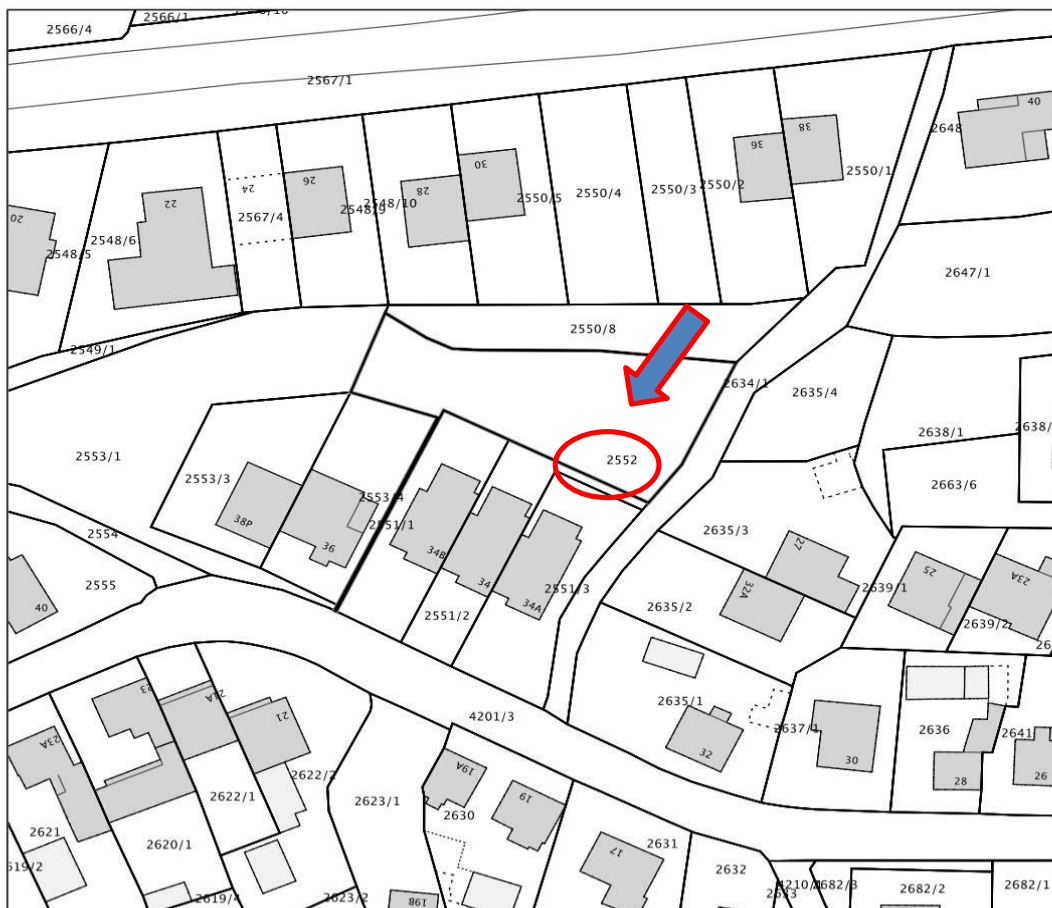
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KARLOVAC II
k.č.br.: 2552

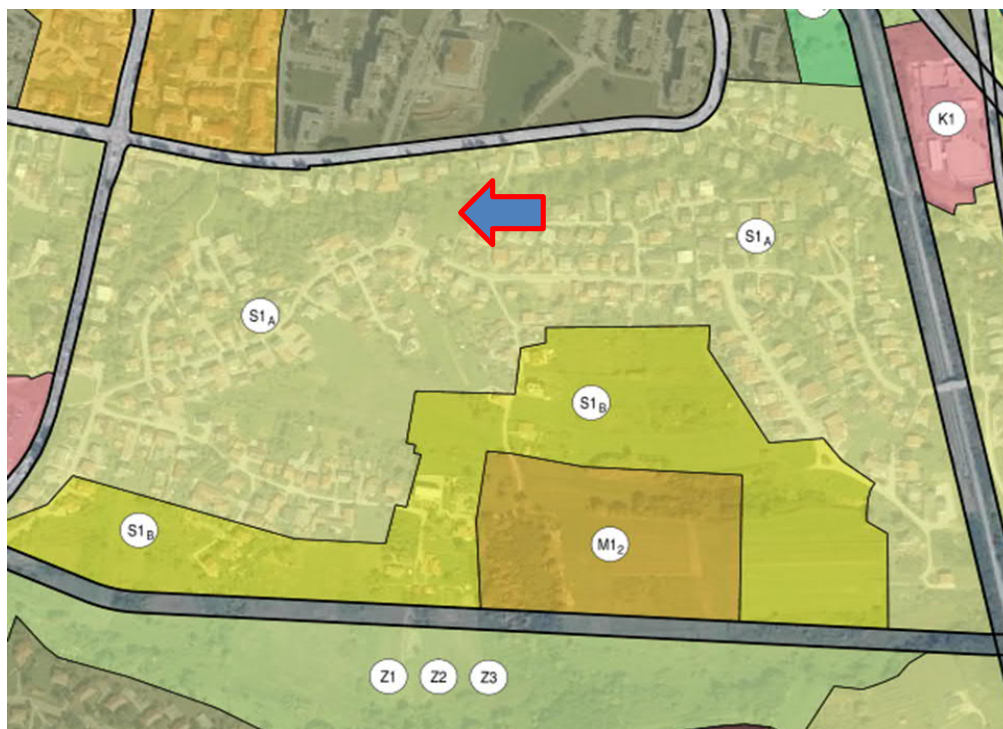
Stanje na dan: 28.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorom mjerilo 1:1



DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA



PERIVOJNE I PEJSAŽNE POVRŠINE (Z)

Z1	Z1- javni perivoji i šetališta
Z2	Z2- dječja igrališta
Z3	Z3- gradski gajevi i šume
Z4	Z4- krajobrazni nasadi
Z-	Z- zaštitne i ostale pejzažne površine

STAMBENA NAMJENA (S)

S1A	OBITELJSKE ZGRADE
S1B	INDIVIDUALNE ZGRADE
S2	VIŠE ZGRADE
S3	VIŠOKE ZGRADE

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

M1	MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA
M3	MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENO - JAVNA (GRADSKI PROJEKTI)

INDEKS KOD MJEŠOVITE NAMJENE OZNAČUJE VISINU KOJA SE PLANIRA GUP-om, A UPUĆUJE NA VISINU POJEDINE STAMBENE NAMJENE, ODNOSNO NA PLANIRANU GUSTOĆU STANOVANJA UKOLIKO JE UTVRĐENA OBLJEZA IZRADE PODROBNIJEG PLANA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

D1	D1- uprava
D2	D2- socijalno zbrinjavanje
D3	D3- zdravstvo
D4	D4- predškolsko obrazovanje
D5	D5- školsko obrazovanje
D6	D6- visoko učilište, znanost, istraživački centri
D7	D7- kultura
D8	D8- vjerske građevine
D9	D9- dječji i/ili studentski dom
D-	D- sve vrste javnih i društvenih namjena

FOTO DOKUMENTACIJA



OPĆI UVIJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, 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.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim. U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

KOMENTARI

„procjenjeni iznos“ za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
- * Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)