KANOVA d.o.o.
za usluge u graditeljstvu

Sarajevska 6, Karlovac 47000
E-mail: ivo@kanova.hr
Tel: +385 (0)47 415 411
Mob: +385 (0)99 252 3355
OIB: 31170307287

PROCJEMBENI ELABORAT
br. 31-21



Vrsta nekretnina:	Stambene i pomoćna zgrada sa pripadajućim zemljištima i poljoprivredna zemljišta
Podaci o nekretninama:	k.č.br. 563, 564, 565, 566, 567, 573, 584, 569/2, 571, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 728, 791, 792, 816, 1022 i 1037, k.o. Kuzma
Naručitelj:	Općinski sud u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 1, Karlovac
Ovrhovoditelj:	Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb
Ovršenik:	Planet Ocean d.o.o., Savska cesta 41/XVI, Zagreb
Svrha procjene:	Ovršni postupak, Ovr-108/2021
Sudac:	Josip Štrucelj, dipl.iur.
Izradio:	Ivan Žuvela, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Datum:	05./2021.

SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJA 3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA 5
3. ZADATAK 5
   3.1. DAN KAKVOĆE: 22.04.2021. 8
   3.2. DAN VREDNOVANJA: 22.04.2021. 8
4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE 8
5. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE 18
6. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA 19
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 20
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA ZA ZEMLJIŠTA 21
9. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM 29
   9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 29
   9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE 29
   9.3. „GRUBO ČIŠĆENJE“ IZVATKA 29
10. IZRAČUN TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA 33
11. ZAKLJUČAK 39
12. PRILOZI 40
13. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI 48

1. OVLAŠTENJA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 546/17
U Karlovcu, 12.listopada 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15)) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 12.listopada 2017.

r i j e š i o j e

Ivan Žuvela, dipl. ing. građevine, rođen 27.travnja 1970., iz Karlovca, Sarajevska 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Žuvela iz Karlovca, Sarajevska 6, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-452/2013 od 25.studenog 2013.godine, imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva, time da je cit. rješenje dopunjeno na način da se vještak Ivan Žuvela imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio 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 i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU URED PREDSJEDNIKA SUDA

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dostavljeno:
1. Ivan Žuvela, Karlovac, Sarajevska 6
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 662/2017
Karlovac, 6.prosinca 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13 i 33/15 i 82/15) te čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) 6.prosinca 2017.

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu sa sjedištem u Karlovcu, M.Vrbanića 6, ispunjava uvjete iz čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak Ivan Žuvela ujedno i direktor zaposlen u društvu.

Obrazloženje

Tvrtka KANOVA d.o.o. iz Karlovca podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka KANOVA registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

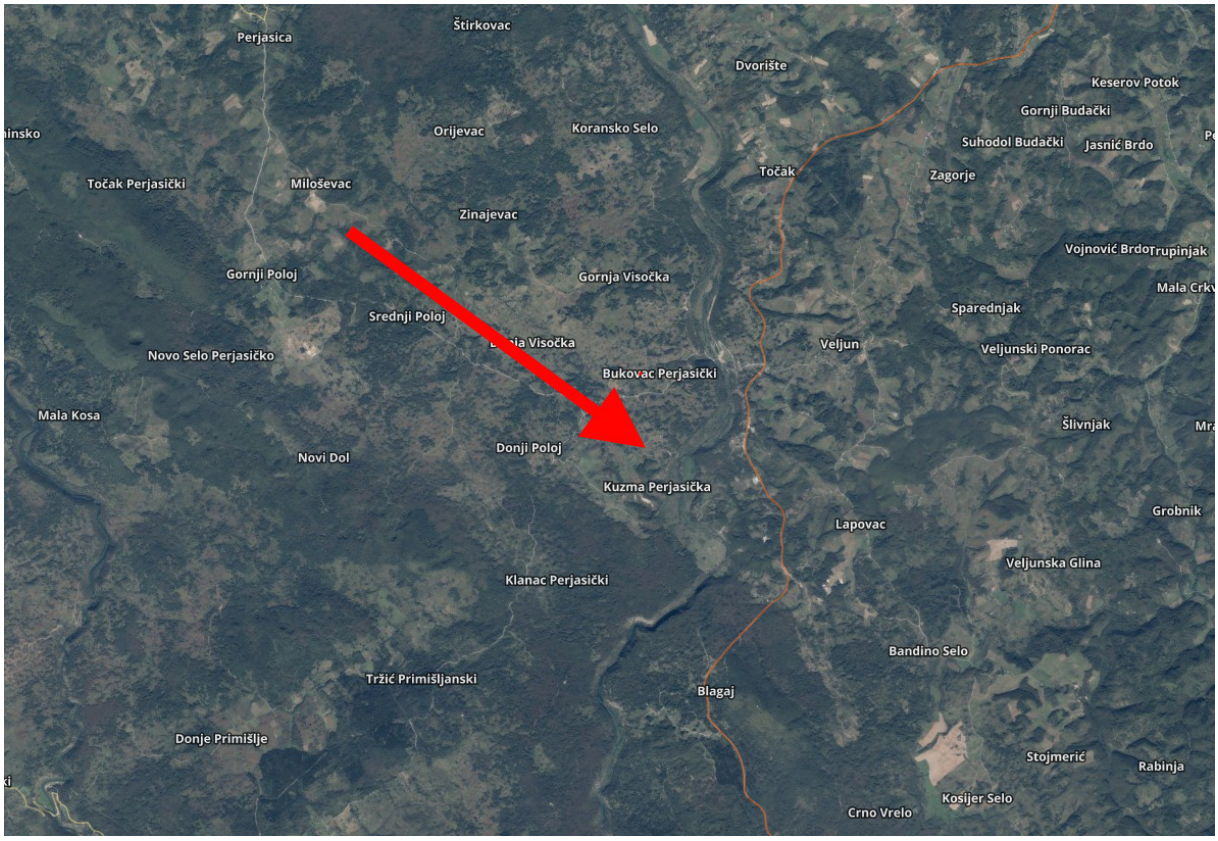
Dostavljeno:
1. KANOVA d.o.o., M.Vrbanića 6, Karlovac
2. MPRH
3. Spis

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

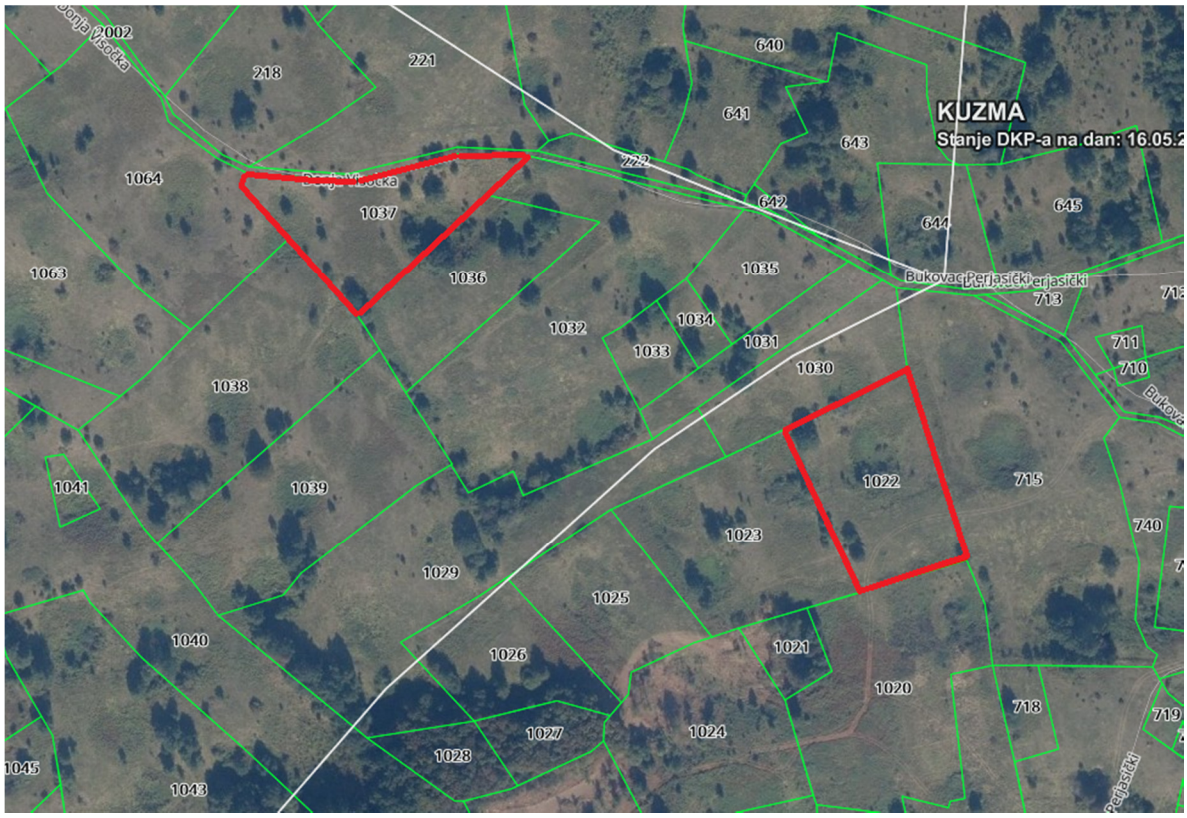
1. Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
6. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3. ZADATAK

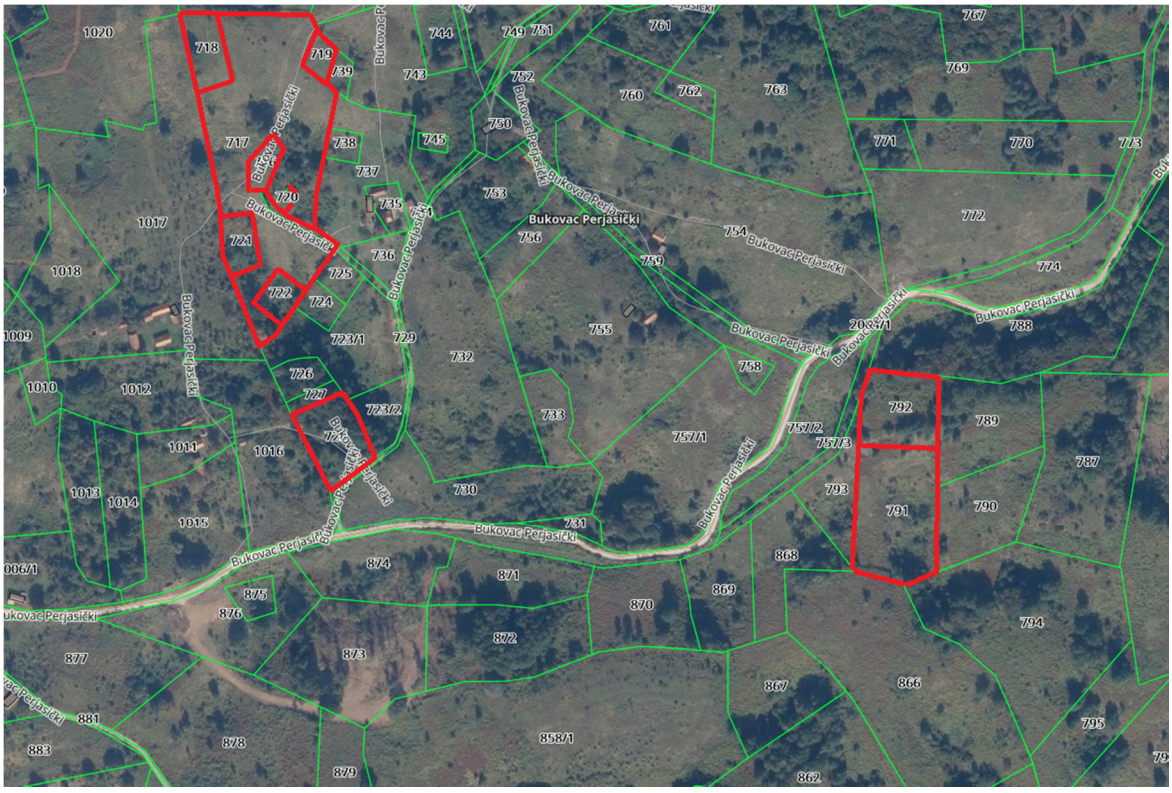
Zaključkom Općinskog suda u Karlovcu, dobili smo zadatak izvršiti procjenu tržišne vrijednosti 22 nekretnine u naselju Kuzma Perjasička koje se nalazi u sastavu Grada Slunja u Karlovačkoj Županiji.



Prikaz područja predmetnih nekretnina



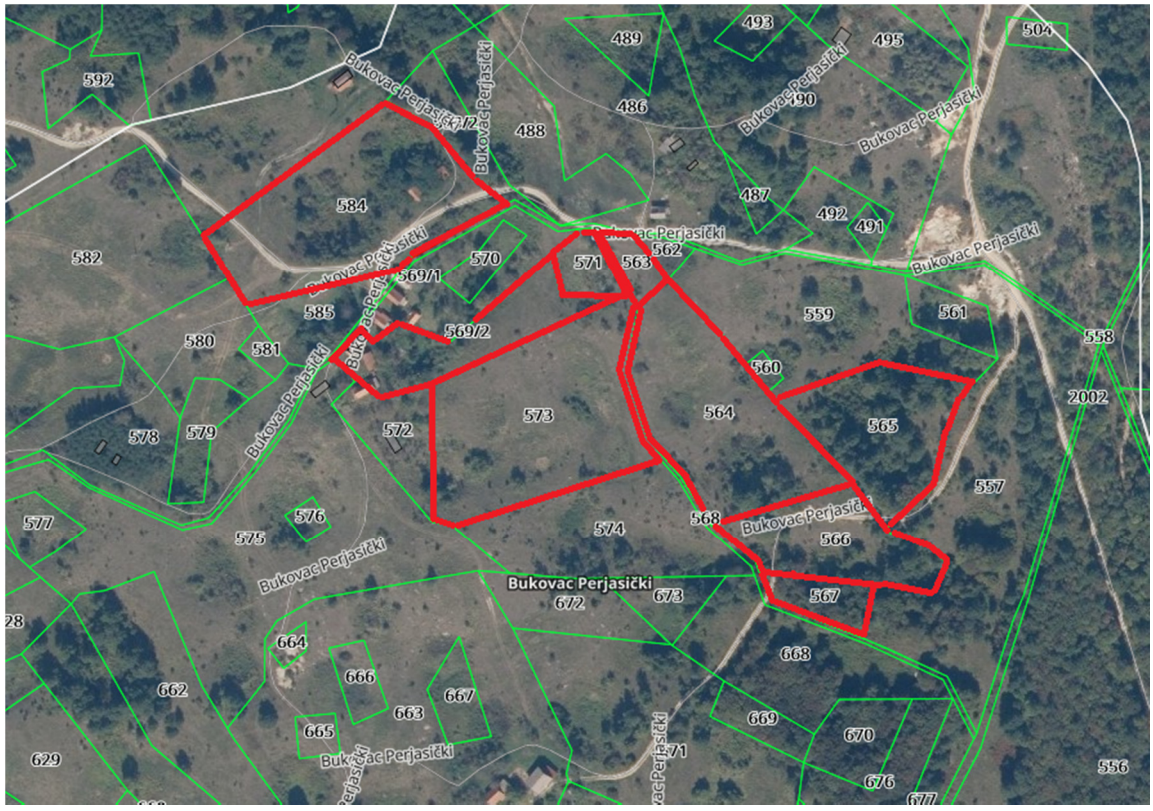
k.č.br. 1037 i 1022, k.o. Kuzma



k.č.br. 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 728, 791 i 792, k.o. Kuzma



k.č.br. 816, k.o. Kuzma



k.č.br. 563, 564, 565, 566, 567, 573, 584, 569/2 i 571, k.o. Kuzma

3.1. DAN KAKVOĆE: 22.04.2021.

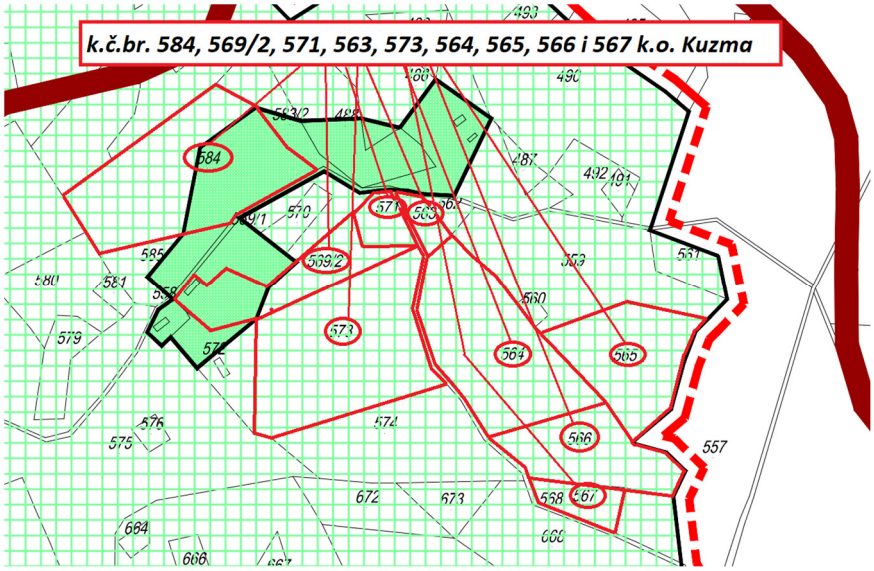
3.2. DAN VREDNOVANJA: 22.04.2021.

4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dana 22.04.2021. izvršen je pregled nekretnina na licu mjesta uz utvrđivanje činjenica, fotografiranje kao i ostale radnje potrebne za utvrđivanje tržišne vrijednosti istih.
Izračun vrijednosti bazira se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik.

Predmet procjene su sljedeće nekretnine: k.č.br. 563, 564, 565, 566, 567, 573, 584, 569/2, 571, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 728, 791, 792, 816, 1022 i 1037 k.o. Kuzma od kojih se na česticama k.č.br. 584 i 569/2 nalaze stambene i pomoćna zgrada dok na ostalim parcelama nema građevina već prevladava niska trava sa pokojim stablom i grmljem.

Kuzma Perjasička je naseljeno mjesto u sastavu grada Slunja u Karlovačkoj županiji. Smješteno je cca. 23 km sjeverno od Slunja te cca. 40-ak km južno od Karlovca. Radi se o zabačenom ruralnom predjelu gdje u blizini nema nikakvih javnih sadržaja već rijetka pojedinačna obiteljska gospodarstva i uglavnom neobrađena poljoprivredna zemljišta i šume. Pristup na čestice na kojima se nalaze objekti k.č.br. 569/2 i 584, k.o. Kuzma omogućen je sa makadamske ceste. Teren je brežuljkast.
Područje predmetnih nekretnina je u gospodarskom smislu u potpuno nerazvijenom kraju iako je sada bolje povezan sa ostatkom Karlovačke županije jer je prije dvije godine pušten u promet novi armirano-betonski most na mjestu nekadašnjeg starog mosta kojeg je odnijela poplava u rujnu 2014. godine. Most spaja perjasički kraj sa Veljunom.
Uvidom u Prostorni plan uređenja grada Slunja – II. izmjene i dopune (PPUG Slunj) utvrđeno je da se predmetne čestice k.č.br. 569/2, 571, 563, 564, 565, 566, 567, 573 i 584 u cijeloj površini nalaze unutar zone R6 – sportsko rekreacijskoj zoni namijenjenoj gradnji autodrom i motocros staze. Ostale predmetne čestice se nalaze izvan građevinskog područja naselja i radi se o poljoprivrednim površinama.



prikaz čestica k.č.br. 569/2, 571, 563, 564, 565, 566, 567, 573 i 584, k.o. Kuzma (omeđeno crvenim linijama)

Sukladno čl. 213. navedenog prostornog plana, za zemljišta koja se nalaze unutar zone R6 tj. sportsko rekreacijskoj zoni namijenjenoj gradnji autodrom i motocros staze (k.č.br. 569/2, 571, 563, 564, 565, 566, 567, 573 i 584) utvrđena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, UPU 18 – Autodrom i motocros staza Gornja Visočka, Donja Visočka i Bukovac Perjasički što znači da do donošenja navedenog urbanističkog plana uređenja nije moguće izdavanje lokacijskih dozvola, rješenja o uvjetima građenja niti rješenja o izvedenom stanju, a to pak znači da nije moguća gradnja dok se ne donese taj plan. Sukladno čl. 10. Pravilnika, ta zemljišta spadaju u 2. kategoriju zemljišta.

Izračun tržišne vrijednosti izvršiti će se sukladno podjeli prema sljedećoj tablici odnosno prema stvarnoj namjeni svakog zemljišta sukladno situaciji na terenu:

k.č.br.	k.o.	m^2	stvarna namjena zemljišta za izračun vrijednosti (Geoportal)	poljopr. kultura u katastru
569/2	Kuzma	3.636	građevinsko zemljište	pašnjak
571		942	građevinsko zemljište	pašnjak
563		651	građevinsko zemljište	oranica
564		8.089	građevinsko zemljište	pašnjak
565		5.258	građevinsko zemljište	pašnjak
566		5.755	građevinsko zemljište	pašnjak
567		1.356	građevinsko zemljište	pašnjak
573		9.621	građevinsko zemljište	oranica
584		9.596	građevinsko zemljište	oranica
716		615	poljoprivredno zemljište	pašnjak
717		12.491	poljoprivredno zemljište	pašnjak
718		1.345	poljoprivredno zemljište	oranica
719		496	poljoprivredno zemljište	livada
720		162	poljoprivredno zemljište	oranica
721		874	poljoprivredno zemljište	oranica
722		784	poljoprivredno zemljište	oranica
728		1.108	poljoprivredno zemljište	šuma
791		5.330	poljoprivredno zemljište	oranica
792		2.867	poljoprivredno zemljište	pašnjak
816		2.140	poljoprivredno zemljište	livada
1022		7.539	poljoprivredno zemljište	pašnjak
1037		6.920	poljoprivredno zemljište	pašnjak
		87.575		



shematski prikaz objekata na česticama k.č.br. 569/2 i 584, k.o. Kuzma

Stambena zgrada 1 se nalazi na k.č.br. 569/2. U tlocrtnom smislu je pravokutnog oblika i ukupnih je maksimalnih dimenzija cca. 10,00 × 5,00 m', maksimalne visine do vijenca cca. 3,85 m' odnosno 6,85 m' do sljemena krova. Radi se o objektu koji se sastoji od podruma koji se prostire u manjem dijelu tlocrta kuće te prizemlja i potkrovlja.
Točan datum izgradnje objekta nismo uspjeli saznati pa ćemo pretpostaviti kako je objekt izgrađen 1930.g. Radi se o tipičnoj tradicijskoj seoskoj kući izvedenoj iz drvene skeletne konstrukcije obložene daskama na kamenim temeljima, pravokutnog oblika, sa trijemom. Zidovi su izvedeni od drvenih dasaka odnosno planjaka, krovište je drveno dvostrešno, a prekriven je glinenim crijepom. Iako u unutarnji dio objekta nismo imali omogućen pristup, možemo pretpostaviti kako se radi o zapuštenom i neodržavanom objektu. Na vanjskim dijelovima zgrade je vidljivo kako se isti već duže vrijeme ne koristi, te je kao takav zapravo u vrlo lošem stanju. Statički gledano ne prijeti mu opasnost od urušavanja, međutim, za normalnu upotrebu potrebna su velika ulaganja kako bi se ova građevina mogla koristiti. Iako se radi o objektu koji u ovom trenutku nema nikakvu uporabnu vrijednost, činjenica je da određenu, barem minimalnu vrijednost ipak ima te će se kod izračuna takvom i valorizirati.

Podaci prikazani u sljedećoj tablici o materijalima i građevnim elementima stambene zgrade 1 koji nisu vidljivi, dobiveni su na osnovi vizualnog pregleda i pretpostavki, temeljem prosudbe, iskustva procjenitelja ili opće poznatih podataka karakterističnih za ovakve objekte.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE STAMBENE ZGRADE 1

Općenito

Namjena:	stanovanje

Približna godina izgradnje:	1930.g.
Približna godina obnove:	-
Tip zgrade:	obiteljska kuća
Katnost:	podrum, prizemlje i potkrovlje

Konstrukcija

Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	skelet izveden od drvenih stupova i greda
Pregradni zidovi:	drveni
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik
Krovište i pokrov:	drveno dvostrešno, glineni crijep

Završni radovi i zatvaranja

Pročelje:	drvene daske i kamen
Limarija:	-
Obrada podova:	drvene daske, zemlja
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

Instalacije i priključci

Vodovod:	priključak na javnu mrežu (pretpostavka)
Kanalizacija:	priključak na septičku jamu (pretpostavka)
Struja:	priključak na javnu mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-

Stambena zgrada 1 – izvana












Pomoćna zgrada se kao i stambena zgrada 1 nalazi na k.č.br. 569/2. U tlocrtnom smislu je pravokutnog oblika i ukupnih je maksimalnih dimenzija cca. 8,00 × 4,00 m', maksimalne visine do vijenca cca. 2,50 m' odnosno 3,75 m' do sljemena krova. Radi se o objektu koji se sastoji od prizemlja i niskog potkrovlja.
Ovo je objekt vrlo sličan stambenoj zgradi 1: pretpostaviti ćemo da je izgrađen 1930. godine, u konstruktivnom smislu je identičan pa i po pitanju stanja zgrade. Ista je u lošem stanju. Evidentno se ovaj objekt nekad koristio ili kao pomoćna zgrada za odlaganje alata, spremanje stvari ili kao staja. Objekt kao takav postoji i ne može se tretirati kao ruševina, međutim, mišljenja smo kako je isti skoro pa neupotrebljiv i tako će se i valorizirati.
Podaci prikazani u sljedećoj tablici o materijalima i građevnim elementima pomoćne zgrade koji nisu vidljivi, dobiveni su na osnovi vizualnog pregleda i pretpostavki, temeljem prosudbe, iskustva procjenitelja ili opće poznatih podataka karakterističnih za ovakve objekte.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE POMOĆNE ZGRADE

Općenito

Namjena:	spremište, staja
Približna godina izgradnje:	1930.g.
Približna godina obnove:	-
Tip zgrade:	pomoćna zgrada
Katnost:	prizemlje + nisko potkrovlje

Konstrukcija

Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	skelet izveden od drvenih stupova i greda
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik
Krovište i pokrov:	drveno dvostrešno, glineni crijep

Završni radovi i zatvaranja

Pročelje:	drvene daske i kamen
Limarija:	-
Obrada podova:	drvene daske, zemlja
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

Instalacije i priključci

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	-
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-

Pomoćna zgrada – izvana














Pomoćna zgrada – iznutra








Stambena zgrada 2 se nalazi na k.č.br. 584 i u tlocrtnom je smislu pravokutnog oblika. Ukupnih je maksimalnih dimenzija cca. 4,30 × 6,70 m', maksimalne visine do vijenca cca. 2,50 m' odnosno 4,10 m' do sljemena krova od najviše kote terena uz objekt. Sastoji se od prizemlja.
Godinu izgradnje objekta nismo uspjeli saznati, no pretpostaviti ćemo kako je isti izgrađen otprilike 2000.g. Objekt nije dovršen i ne koristi se. Praktički izvedena je samo konstrukcija te krovište. Neodržavan je i ne može se koristiti.

Podaci prikazani u sljedećoj tablici o materijalima i građevnim elementima stambene zgrade 2 koji nisu vidljivi, dobiveni su na osnovi vizualnog pregleda i pretpostavki, temeljem prosudbe, iskustva procjenitelja ili opće poznatih podataka karakterističnih za ovakve objekte.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE STAMBENE ZGRADE 2

Općenito

Namjena:	stanovanje
Približna godina izgradnje:	2000.g.
Približna godina obnove:	-
Tip zgrade:	obiteljska kuća
Katnost:	prizemlje

Konstrukcija

Temelji:	armirano betonski
Nosiva konstrukcija:	betonska opeka i drveni stupovi
Pregradni zidovi:	betonska opeka i daske
Međukatna konstrukcija:	armirano-betonska ploča
Krovište i pokrov:	drveno dvostrešno, glineni crijep

Završni radovi i zatvaranja

Pročelje:	drvene daske
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	betonski pod
Obrada zidova:	drvene daske
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

Instalacije i priključci

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	-
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-

Stambena zgrada 2 – izvana i iznutra











Građevina na čestici k.č.br. 584

Na čestici k.č.br. 584 vidljiv je i drugi objekt, vjerojatno stara pomoćna zgrada, potpuno obrasla u korov, radi se o ruševnom objektu zbog čega isti nema nikakvu tržišnu vrijednost te se u nastavku elaborata isti neće razmatrati.



5. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE

k.č.br. 569/2 i 571, k.o. Kuzma

ZK uložak:	e-izvadak
Katastarska općina:	Kuzma
Uložak broj:	213
Poduložak broj:	-
Katastarske čestice i upisane površine:	569/2 – 1.011 čhv, 3.636 m^2 571 – 262 čhv, 942 m^2
Vlasnik:	Planet Ocean d.o.o., Buzinski prilaz 21, Zagreb – udio 1/1
Tereti, upisi:	Pravo zaloga u korist: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb

k.č.br. 563, 564, 565, 566, 567, 573 i 584, k.o. Kuzma

ZK uložak:	e-izvadak
Katastarska općina:	Kuzma
Uložak broj:	212
Poduložak broj:	-

Katastarske čestice i upisane površine:	563 – 181 čhv, 651 m^2 564 – 1 jutro, 649 čhv, 8.089 m^2 565 – 1,462 čhv, 5.258 m^2 566 – 1 jutro, 5.755 m^2 567 – 377 čhv, 1.356 m^2 573 – 1 jutro, 1.075 čhv, 9.621 m^2 584 – 1 jutro, 1.068 čhv, 9.596 m^2
Vlasnik:	Planet Ocean d.o.o., Buzinski prilaz 21, Zagreb – udio 1/1
Tereti, upisi:	Pravo zaloga u korist: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb

k.č.br. 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 728, 791, 792, 816, 1022 i 1037, k.o. Kuzma

ZK uložak:	e-izvadak
Katastarska općina:	Kuzma
Uložak broj:	215
Poduložak broj:	-
Katastarska čestica i upisana površina:	716 – 171 čhv, 615 m^2 717 – 2 jutra, 273 čhv, 12.491 m^2 718 – 374 čhv, 1.345 m^2 719 – 138 čhv, 496m^2 720 – 45čhv, 162 m^2 721 – 243 čhv, 874 m^2 722 – 218 čhv, 784 m^2 728 – 308 čhv, 1.108 m^2 791 – 1.482 čhv, 5.330 m^2 792 – 797 čhv, 2.867 m^2 816 – 595, 2.140 m^2 1022 – 1 jutro, 496 čhv, 7.539 m^2 1037 – 1 jutro, 324 čhv, 6.920 m^2
Vlasnik:	Planet Ocean d.o.o., Buzinski prilaz 21, Zagreb – udio 1/1
Tereti, upisi:	Pravo zaloga u korist: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb

6. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA

Za procjenu tržišne vrijednosti parcela na kojima se nalazi objekti, k.č.br. 569/2 i 584, k.o. Kuzma, sa pripadajućim zemljištima odabrana je troškovna metoda (čl. 53. Pravilnika) čijom se primjenom utvrđuje vrijednost zemljišta i troškovna vrijednost građevine.
Vrijednost zemljišta dobiva se primjenom poredbene metode. Budući da se usporedne nekretnine u nekim karakteristikama razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na

pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.
Troškovna vrijednost građevine proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.
Ukupna vrijednost kompletne nekretnine je zbroj vrijednosti zemljišta dobivene usporednom metodom i izračunate troškovne vrijednosti građevine.
Za procjenu tržišne vrijednosti ostalih parcela na kojima se ne nalaze nikakve građevine, odabrana je poredbena metoda, kao i za izračun tržišne vrijednosti zemljišta gore navedene dvije čestice.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa pa će se primijeniti indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).
Trenutno se koristi bazni indeks iz IV. tromjesečja 2020. godine i iznosi 119,45. Na tržištu nekretnina u potpunosti su zaustavljeni negativni trendovi te se u ostvarenim transakcijama počinje primjećivati porast cijena.
Prikazane usporedne transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45

Indeksi cijena stambenih nekretnina po DZS-u

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA ZA ZEMLJIŠTA

Podaci o izvršenim transakcijama dobiveni su iz zbirke kupoprodajnih cijena Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja tj. portala e-Nekretnine.

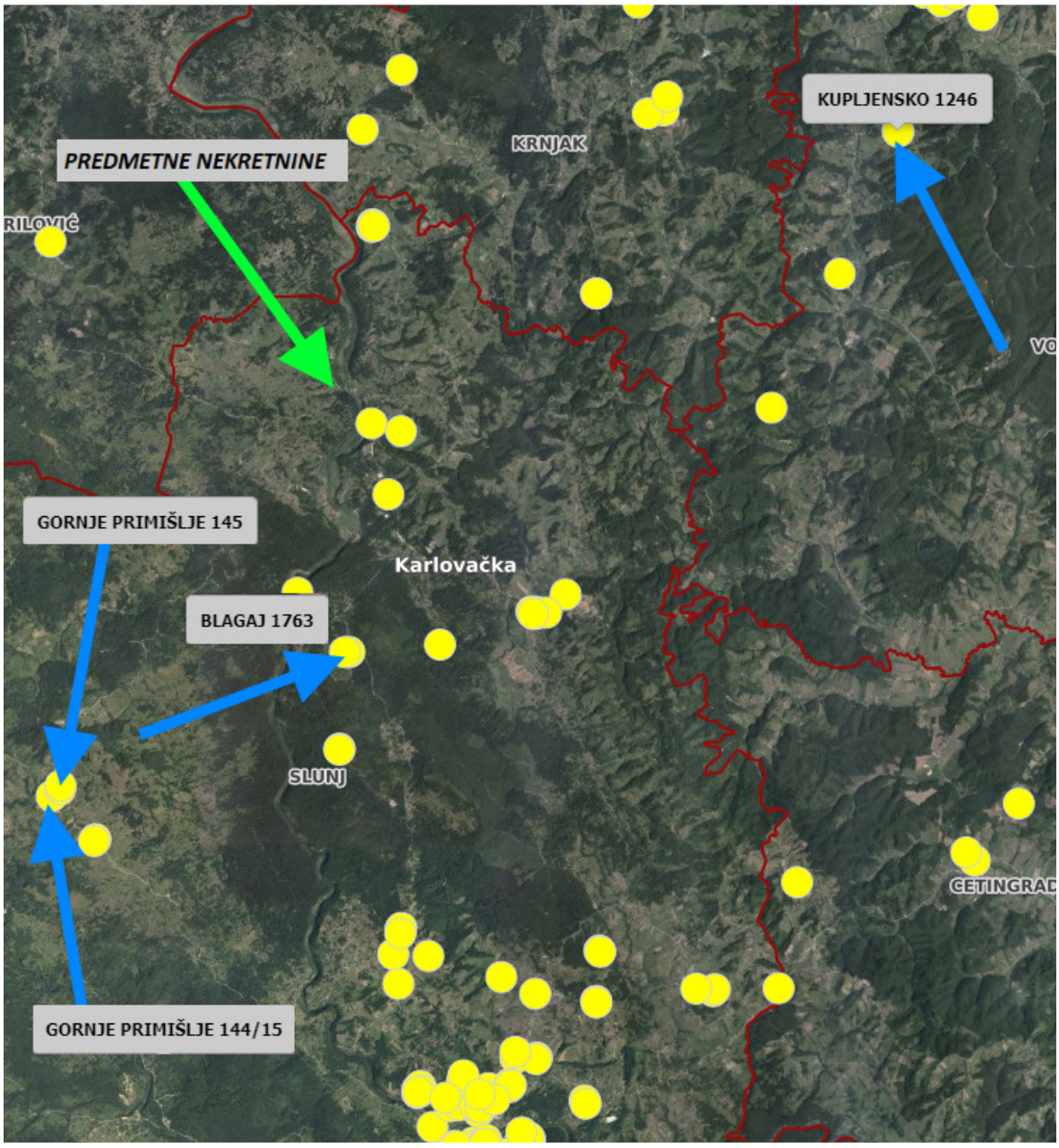
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

PRIVREMENI IZVADAK - Članak 57. i 58. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1	Blagaj	1763	662	2,74	09.07.2020.	građevinsko zemljište	2.
2	Gornje Primišlje	145	554	2,71	28.08.2018.	građevinsko zemljište	1.
3	Gornje Primišlje	144/15	1.061	3,37	09.06.2020.	građevinsko zemljište	1.
4	Kupljensko	1246	4.115	3,36	24.05.2017.	građevinsko zemljište	1.

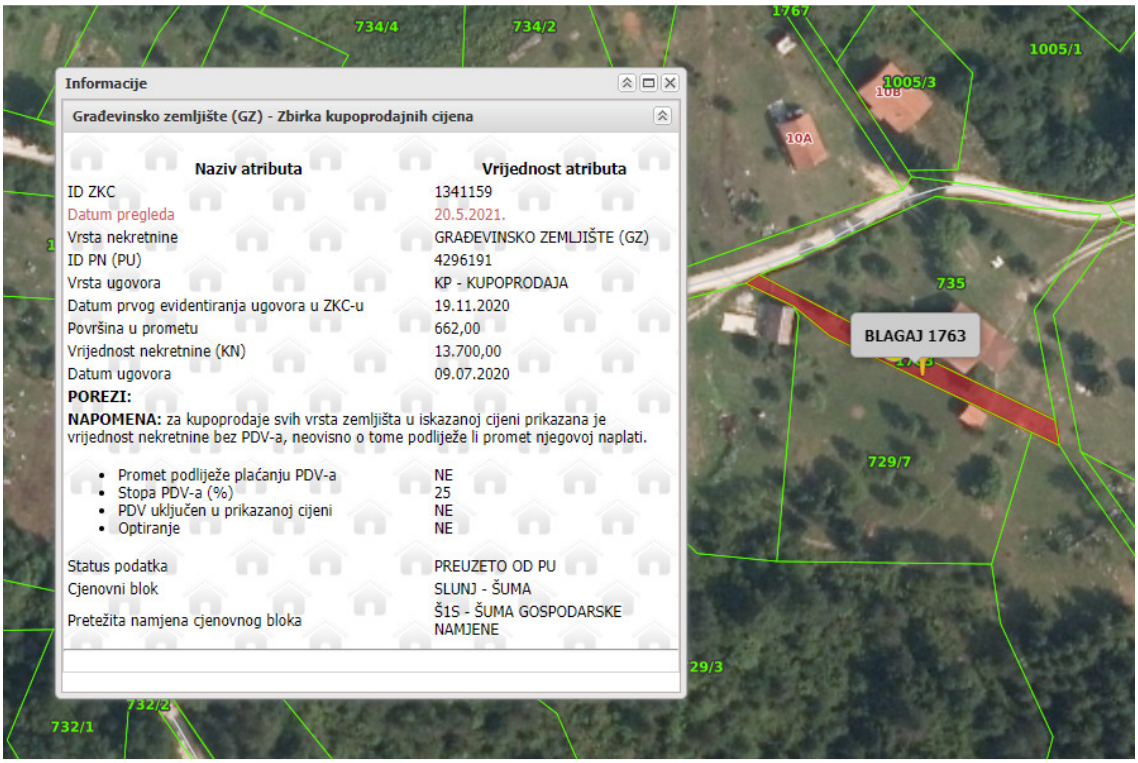
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:	
k.o.	Kuzma
k.č.br. 563	651 m^2
k.č.br. 564	8.089 m^2
k.č.br. 565	5.258 m^2
k.č.br. 566	5.755 m^2
k.č.br. 567	1.356 m^2
k.č.br. 573	9.621 m^2
k.č.br. 584	9.596 m^2
k.č.br. 569/2	3.636 m^2
k.č.br. 571	942 m^2
Ukupno:	44.904 m^2
Vrsta:	građevinsko
Kategorija:	2.
Lokacija:	Kuzma Perjasička, Slunj
Dan vrednovanja:	22.04.2021.

<u>Lokacija usporednih nekretnina (plave strelice) i predmetnih nekretnina (zelena strelica)</u>

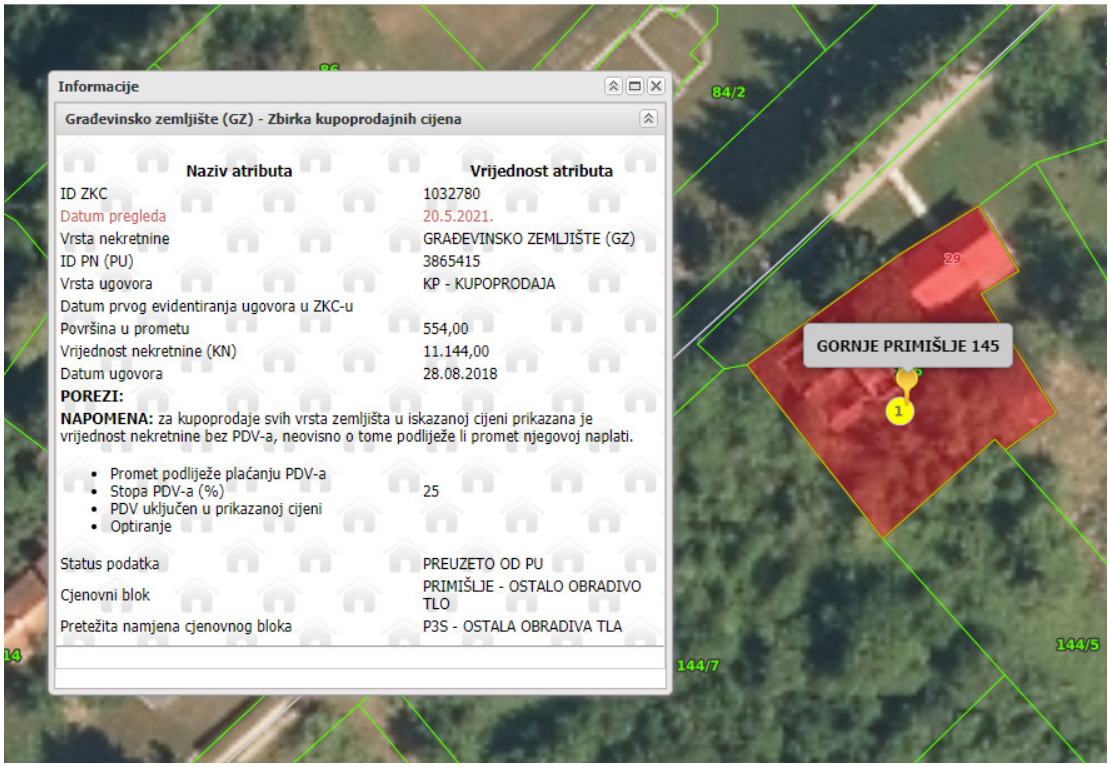


USPOREDNE NEKRETNINE – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

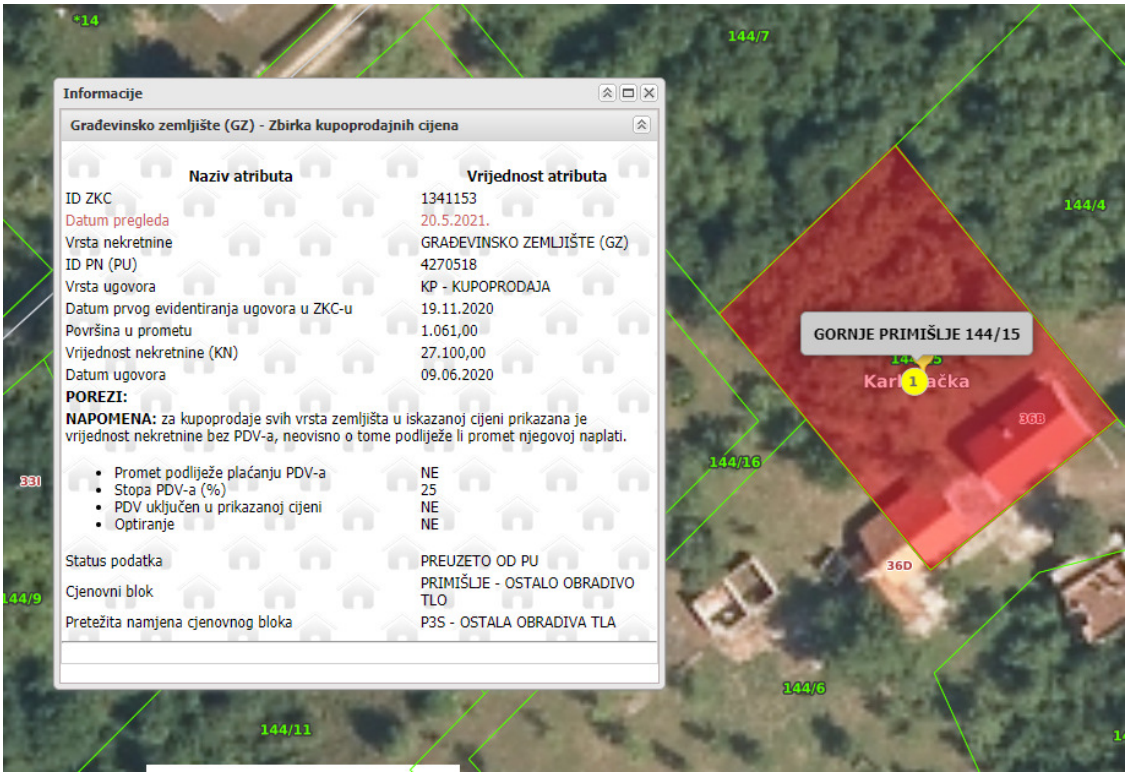
k.č.br. 1763, k.o. Blagaj



k.č.br. 145, k.o. Gornje Primišlje



k.č.br. 144/15, k.o. Gornje Primišlje



k.č.br. 1246, k.o. Kupljensko



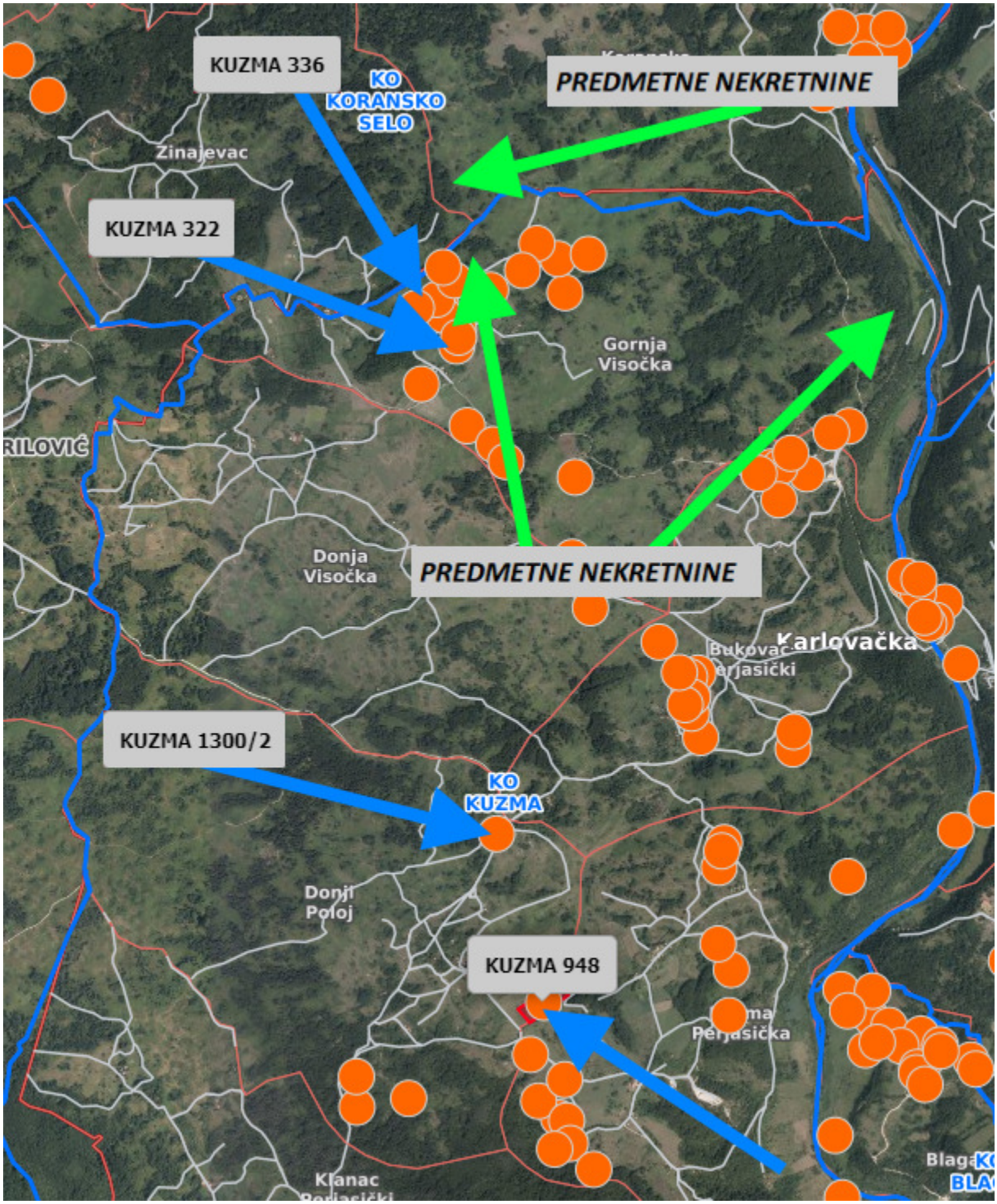
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

PRIVREMENI IZVADAK - Članak 57. i 58. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m^2)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1	Kuzma	322	7.104	0,19	16.01.2020.	negrađevinsko zemljište	4.
2	Kuzma	336	138.321	0,18	23.06.2020.	negrađevinsko zemljište	4.
3	Kuzma	1300/2	88.194	0,17	15.04.2019.	negrađevinsko zemljište	4.
4	Kuzma	948	88.194	0,17	15.04.2019.	negrađevinsko zemljište	4.

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:	
k.o.	Kuzma
k.č.br. 716	615 m^2
k.č.br. 717	12.491 m^2
k.č.br. 718	1.345 m^2
k.č.br. 719	496 m^2
k.č.br. 720	162 m^2
k.č.br. 721	874 m^2
k.č.br. 722	784 m^2
k.č.br. 728	1.108 m^2
k.č.br. 791	5.330 m^2
k.č.br. 792	2.867 m^2
k.č.br. 816	4.140 m^2
k.č.br. 1022	7.539 m^2
k.č.br. 1037	6.920 m^2
Ukupno:	44.671 m^2
Vrsta:	poljoprivredno
Kategorija:	4.
Lokacija:	Kuzma Perjasička, Slunj
Dan vrednovanja:	22.04.2021.

<u>Lokacija usporednih nekretnina (plave strelice) i predmetnih nekretnina (zelena strelica)</u>

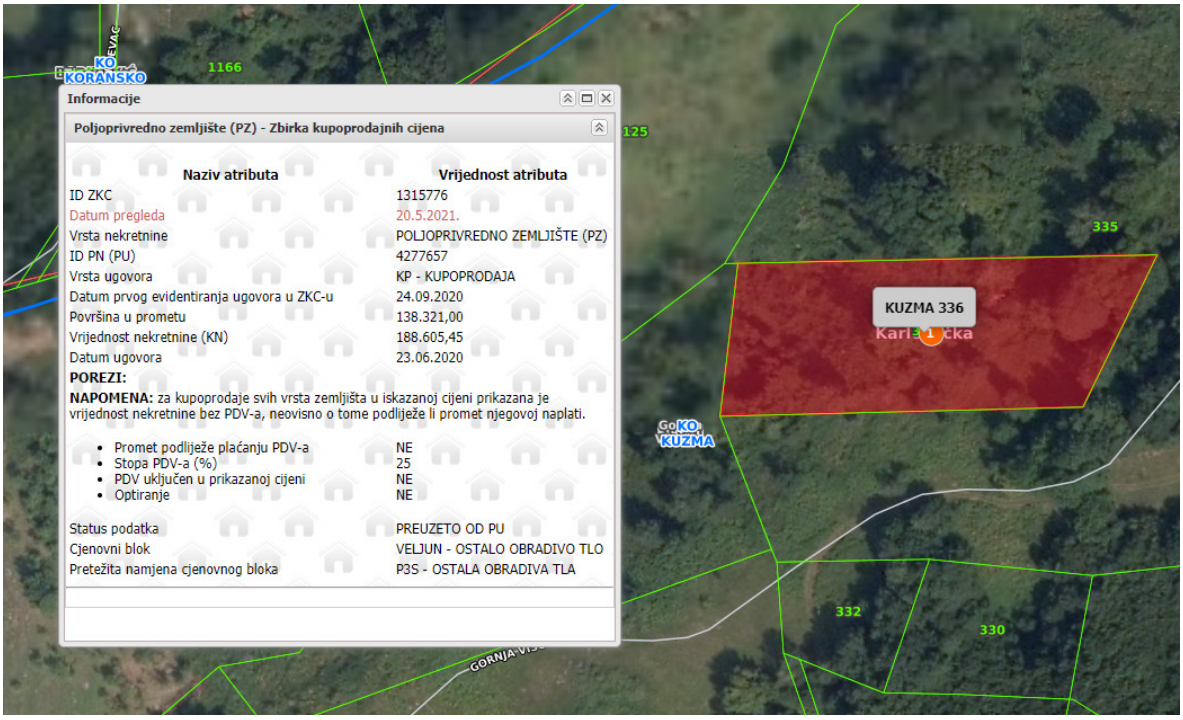


USPOREDNE NEKRETNINE – POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

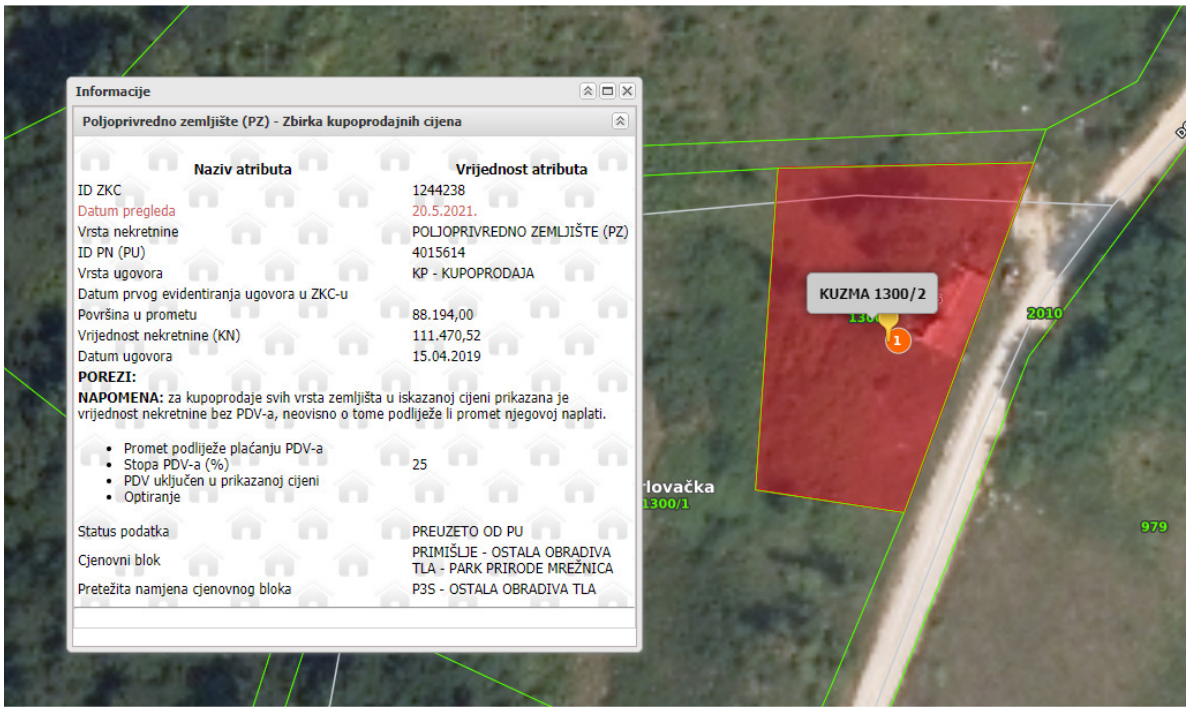
k.č.br. 322, k.o. Kuzma



k.č.br. 336, k.o. Kuzma



k.č.br. 1300/2, k.o. Kuzma



k.č.br. 948, k.o. Kuzma



9. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kako je činjenica da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise od više faktora, na cijene dobivene iz kupoprodajnih ugovora za izvršene transakcije, primijeniti ćemo međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova DZS-a. Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova (čl. 3., st.1., podst. 18. Zakona).

9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje (čl. 4., st.1., podst. 9. Zakona).

9.3. „GRUBO ČIŠĆENJE“ IZVATKA

Temeljem čl. 4. Pravilnika, za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja zbog čega moramo izvršiti tzv. grubo čišćenje odnosno iz daljnjeg razmatranja izbaciti takve transakcije.

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Članak 4. stavak 1. podstavak 18., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	**Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)**
1	Blagaj	1763	662	2,74	113,35	119,45	1,05	**2,89**
2	Gornje Primišlje	145	554	2,71	100,51	119,45	1,19	**3,22**
3	Gornje Primišlje	144/15	1.061	3,37	115,90	119,45	1,03	**3,47**
4	Kupljensko	1246	4.115	3,36	100,93	119,45	1,18	**3,98**

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika

	Procieniivane nekretnine k.č.br. 563, 564, 565, 566, 567, 573, 584, 569/2 i 571, k.o. Kuzma	1 Blagaj 1763	2 Gornje Primišlje 145	3 Gornje Primišlje 144/15	3 Kupljensko 1246
Međuvremenski izjednačena cijena	---	2,89	3,22	3,47	3,98
Lokacija	loša	slična	slična	slična	lošija
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,89	3,22	3,47	4,18
Površina najveće čestice:	9.621	662	554	1.061	4.115
Prilagodba	--	0,80	0,80	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,31	2,58	3,13	4,18
Utjecaj buke i zagađenja	neznatan	sličan	sličan	sličan	veći
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,31	2,58	3,13	4,38
Kategorija zemljišta (Prilog 4 Pravilnika)	2.	2.	1.	1.	1.
1. kateg: 100 % vrijednosti			100%	100%	100%
2. kateg: 50-80 % vrijednosti 1. kateg.	65%	65%			
3. kateg: 26-60 % vrijednosti 1. kateg.	--				
Prilagodba		1,00	0,65	0,65	0,65
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,31	1,67	2,03	2,85
Cestovni pristup	da	da	da	ne	da
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,31	1,67	2,13	2,85
Oblik parcele	pravilan	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	--	1,05	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	2,43	1,67	2,13	2,85
Interkvalitativno izjednačena cijena :	**2,27**	2,43	1,67	2,13	2,85

Kako niti jedna cijena izvršenih transakcija usporedivih nekretnina ne odstupa više od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana), „grubo čišćenje“ nije potrebno provoditi.

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	**Međuvremenski izjednačena cijena (€/m^2)**	**Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m^2)**	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Blagaj	1763	662	2,74	2,89	2,43	-6,81%	-0,15	0,02
2	Gornje Primišlje	145	554	2,71	3,22	1,67	26,25%	0,60	0,36
3	Gornje Primišlje	144/15	1.061	3,37	3,47	2,13	6,05%	0,14	0,02
4	Kupljensko	1246	4.115	3,36	3,98	2,85	-25,49%	-0,58	0,34
					Prosjek (medijan):	**2,27**			0,73
					Standardno odstupanje (±):	0,32	14,25%		
					Pravilo dva-sigma (±):	0,65			

€/m^2:	**2,27**
Vrijednost zemljišta (€) :	**101.969,39**

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Članak 4. stavak 1. podstavak 18., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	**Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)**
1	Kuzma	322	7.104	0,19	109,31	119,45	1,09	**0,21**
2	Kuzma	336	138.321	0,18	115,90	119,45	1,03	**0,19**
3	Kuzma	1300/2	88.194	0,17	102,24	119,45	1,17	**0,20**
4	Kuzma	948	88.194	0,17	102,24	119,45	1,17	**0,20**

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika

	Procjenjivane nekretnine k.č.br. 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 728, 791, 792, 816, 1022 i 1037, k.o. Kuzma	1 Kuzma 322	2 Kuzma 336	3 Kuzma 1300/2	4 Kuzma 948
Međuvremenski izjednačena cijena	---	0,21	0,19	0,20	0,20
Lokacija	loša	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,21	0,19	0,20	0,20
Površina najveće čestice:	12.491	7.104	138.321	88.194	88.194
Prilagodba	--	0,95	1,10	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,20	0,20	0,21	0,21
Utjecaj buke i zagađenja	osrednji	manji	sličan	veći	sličan
Prilagodba	--	0,95	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,19	0,20	0,22	0,21
Kategorija zemljišta (Prilog 4 Pravilnika)	4.	4.	4.	4.	4.
1. kateg: 100 % vrijednosti	100%	100%	100%	100%	100%
2. kateg: 50-80 % vrijednosti 1. kateg.	--				
3. kateg: 26-60 % vrijednosti 1. kateg.	--				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,19	0,20	0,22	0,21
Cestovni pristup	ne	ne	ne	da	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,19	0,20	0,21	0,21
Oblik parcele	pravilan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,19	0,20	0,21	0,21
Interkvalitativno izjednačena cijena :	**0,20**	0,19	0,20	0,21	0,21

Kako niti jedna cijena izvršenih transakcija usporedivih nekretnina ne odstupa više od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana), „grubo čišćenje“ nije potrebno provoditi.

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Članak 4. stavak 1. podstavak 9., članak 23. stavak 4. podstavak 2. Zakona

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m^2)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	**Međuvremenski izjednačena cijena (€/m^2)**	**Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m^2)**	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kuzma	322	7.104	0,19	0,21	0,19	7,24%	0,01	0,00
2	Kuzma	336	138.321	0,18	0,19	0,20	-1,02%	0,00	0,00
3	Kuzma	1300/2	88.194	0,17	0,20	0,21	-2,98%	-0,01	0,00
4	Kuzma	948	88.194	0,17	0,20	0,21	-3,24%	-0,01	0,00
					Prosjek (medijan):	**0,20**			0,00
					Standardno odstupanje (±):	0,01	3,23%		
					Pravilo dva-sigma (±):	0,01			

Tržišna vrijednost zemljišta po jedinici površine (€/m2):	**0,20**
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta (€):	**9.023,75**

10. IZRAČUN TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

STAMBENA ZGRADA 1

Normalni troškovi gradnje:	50 m^2 × 500 €/m^2 = 25.000,00 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:	
Godina procjene:	2021
Godina izgradnje:	1930
Starost zgrade:	91 god.
OVK:	100 god.
Preostali vijek korištenja:	9 god.
Odabrani faktor korištenja FK (in situ)	5 (A: 5,0 B: 4,5 C: 4,0)
Relativna starost:	0,91
OOVK:	20 % × 100 god. = 20 zaokruženo: 20 god.
Zamjenska starost:	100 - 20 = 80 god.
Linearni otpis:	80 / 100 = 80% 1 - 0,80 = 20%
Preostala vrijednost:	5.000,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng:	**25.000,00 €**
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg:	**5.000,00 €**

Napomena: za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

FK Matrica (Prilog br. 10 Pravilnika)	**A - lokacija/tržište**	**B - Zgrada općenito**	**C - Stanje zgrade**
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	5,0	4,5	4,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	5,0		

STAMBENA ZGRADA 1

Bruto razvijena površina	50,00 m^2	**1 € = 7,57 kn**	
Brutto volumen	295,00 m^3		
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	295,00 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,13 € /m^3	1,00 kn /m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**38,97 €**	**295,00 kn**
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	295,00 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,74 € /m^3	5,63 kn /m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**219,40 €**	**1.660,85 kn**
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
Nova građevinska vrijednost Ng		**25.000,00 €**	**37.850,00 kn**
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	**500,00 €**	**3.785,00 kn**
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	**1.000,00 €**	**7.570,00 kn**
TAKSE, DOPRINOSI			
ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	**125,00 €**	**946,25 kn**
Sadašnja građevinska vrijednost Sg		**5.000,00 €**	**37.850,00 kn**

PROMETNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	**EUR**	**HKN**
Vrijednost objekta Sg=	5.000,00 €	37.850,00 kn
Vrijednost komunalnog doprinosa =	38,97 €	295,00 kn
Vrijednost vodnog doprinosa =	219,40 €	1.660,85 kn
Vrijednost priključaka =	500,00 €	3.785,00 kn
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	1.000,00 €	7.570,00 kn
Vrijednost taksi =	125,00 €	946,25 kn
Ukupno =	**6.883,37 €**	**52.107,10 kn**

POMOĆNA ZGRADA

Normalni troškovi gradnje:	32 m^2 × 350 €/m^2 = 11.200,00 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:	
Godina procjene:	2021
Godina izgradnje:	1930
Starost zgrade:	91 god.
OVK:	100 god.
Preostali vijek korištenja:	9 god.
Odabrani faktor korištenja FK (in situ)	5 A: 5,0 B: 5,0 C: 4,5
Relativna starost:	0,91
OOVK:	20 % × 100 god. = 20 zaokruženo: 20 god.
Zamjenska starost:	100 - 20 = 80 god.
Linearni otpis:	80 / 100 = 80% 1 - 0,80 = 20%
Preostala vrijednost:	2.240,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng:	**11.200,00 €**
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg:	**2.240,00 €**

Napomena: za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

FK Matrica (Prilog br. 10 Pravilnika)	**A - lokacija/tržište**	**B - Zgrada općenito**	**C - Stanje zgrade**
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	5,0	5,0	4,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	5,0		

POMOĆNA ZGRADA

Bruto razvijena površina	32,00 m^2	**1 € = 7,57 kn**	
Brutto volumen	100,00 m^3		
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	100,00 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,13 € /m^3	1,00 kn /m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**13,21 €**	**100,00 kn**
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	100,00 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,74 € /m^3	5,63 kn /m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**74,37 €**	**563,00 kn**
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
Nova građevinska vrijednost Ng		**11.200,00 €**	**84.784,00 kn**
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	**224,00 €**	**1.695,68 kn**
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	**448,00 €**	**3.391,36 kn**
TAKSE, DOPRINOSI			
ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	**56,00 €**	**423,92 kn**
Sadašnja građevinska vrijednost Sg		**2.240,00 €**	**16.956,80 kn**

PROMETNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	**EUR**	**HKN**
Vrijednost objekta Sg=	2.240,00 €	16.956,80 kn
Vrijednost komunalnog doprinosa =	13,21 €	100,00 kn
Vrijednost vodnog doprinosa =	74,37 €	563,00 kn
Vrijednost priključaka =	224,00 €	1.695,68 kn
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	448,00 €	3.391,36 kn
Vrijednost taksi =	56,00 €	423,92 kn
Ukupno =	**3.055,58 €**	**23.130,76 kn**

STAMBENA ZGRADA 2

Normalni troškovi gradnje:	29 m^2 × 500 €/m^2 = 14.500,00 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti:	
Godina procjene:	2021
Godina izgradnje:	1970
Starost zgrade:	51 god.
OVK:	100 god.
Preostali vijek korištenja:	49 god.
Odabrani faktor korištenja FK (in situ)	5 — A: 5,0 B: 5,0 C: 4,5
Relativna starost:	0,51
OOVK:	20 % × 100 god. = 20 zaokruženo: 20 god.
Zamjenska starost:	100 - 20 = 80 god.
Linearni otpis:	80 / 100 = 80% 1 - 0,80 = 20%
Preostala vrijednost:	2.900,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng:	**14.500,00 €**
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg:	**2.900,00 €**

Napomena: za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

FK Matrica (Prilog br. 10 Pravilnika)	**A - lokacija/tržište**	**B - Zgrada općenito**	**C - Stanje zgrade**
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	5,0	5,0	4,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	5,0		

STAMBENA ZGRADA 2

Bruto razvijena površina	29,00 m^2	**1 € = 7,57 kn**	
Brutto volumen	95,00 m^3		

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	95,00 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,13 € /m^3	1,00 kn /m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**12,55 €**	**95,00 kn**
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	95,00 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,74 € /m^3	5,63 kn /m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**70,65 €**	**534,85 kn**
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
Nova građevinska vrijednost Ng		**14.500,00 €**	**109.765,00 kn**
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	**290,00 €**	**2.195,30 kn**
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	**580,00 €**	**4.390,60 kn**
TAKSE, DOPRINOSI			
ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	**72,50 €**	**548,83 kn**
Sadašnja građevinska vrijednost Sg		**2.900,00 €**	**21.953,00 kn**

PROMETNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	**EUR**	**HKN**
Vrijednost objekta Sg=	2.900,00 €	21.953,00 kn
Vrijednost komunalnog doprinosa =	12,55 €	95,00 kn
Vrijednost vodnog doprinosa =	70,65 €	534,85 kn
Vrijednost priključaka =	290,00 €	2.195,30 kn
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	580,00 €	4.390,60 kn
Vrijednost taksi =	72,50 €	548,83 kn
Ukupno =	**3.925,70 €**	**29.717,58 kn**

11. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim dobivenim podacima, podacima iz dokumenata i pregleda stanja na licu mjesta, utvrđuje se da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

k.o. Kuzma	Građevinsko zemljište (m^2)	Poljoprivredno zemljište (m^2)	Stambena zgrada 1 (€)	Pomoćna zgrada (€)	Stambena zgrada 2 (€)	Ukupna tržišna vrijednost (€)	Ukupna tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 563	1.478,31	-	-	-	-	1.478,31	11.190,81
k.č.br. 564	18.368,75	-				18.368,75	139.051,45
k.č.br. 565	1.283,02	-				1.283,02	9.712,46
k.č.br. 566	13.068,63	-	-	-	-	13.068,63	98.929,55
k.č.br. 567	3.079,25	-	-	-	-	3.079,25	23.309,90
k.č.br. 573	21.847,66	-	-	-	-	21.847,66	165.386,82
k.č.br. 584	21.790,89	-	-	-	3.925,70	25.716,60	194.674,64
k.č.br. 569/2	8.256,74	-	6.883,37	3.055,58	-	18.195,69	137.741,39
k.č.br. 571	2.139,12	-	-	-	-	2.139,12	16.193,16
k.č.br. 716	-	124,23	-	-	-	124,23	940,44
k.č.br. 717	-	2.523,24	-	-	-	2.523,24	19.100,93
k.č.br. 718	-	271,70	-	-	-	271,70	2.056,74
k.č.br. 719	-	100,19	-	-	-	100,19	758,47
k.č.br. 720	-	32,72	-	-	-	32,72	247,73
k.č.br. 721	-	176,55	-	-	-	176,55	1.336,50
k.č.br. 722	-	158,37				158,37	1.198,87
k.č.br. 728	-	223,82				223,82	1.694,33
k.č.br. 791	-	1.076,68	-	-	-	1.076,68	8.150,50
k.č.br. 792	-	579,15	-	-	-	579,15	4.384,15
k.č.br. 816	-	836,30	-	-	-	836,30	6.330,79
k.č.br. 1022	-	1.522,91	-	-	-	1.522,91	11.528,45
k.č.br. 1037	-	1.397,87	-	-	-	1.397,87	10.581,89
1 € = 7,57 kn						**UKUPNO:**	**864.499,97**

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

procjenjuje se na:

864.499,997 kn

(zaokruženo: 864.000 kn).

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.

IVAN ŽUVELA

Digitalno potpisao:
IVAN ŽUVELA
Datum: 2021.06.02
19:35:31 +02'00'

Karlovac, 31.05.2021.

12. PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329223, KUZMA

Broj ZK uloška: 213

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3296/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	569/2	KUĆA BR.20,DV.ZGRADE I PAŠNJAK POTKUĆNICA		1011	3636	Pripis iz uloška 86
2.	571	PAŠNJAK POTKUĆNICA		262	942	Pripis iz uloška 86
		UKUPNO:		1273	4578	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PLANET OCEAN D.O.O., OIB: 81692917443, ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 21		
1.3	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-3296/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVOG SUDA BR. OVR-108/2021 16.03.2021, -zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb zastup. po punomoćniku OD Hanžeković & partneri d.o.o., OIB: 85127306373, Radnička cesta 22, Zagreb, odvjetnici Dori Hanžeković Žuži protiv protustranke PLANET OCEAN d.o.o., OIB: 81692917443, Savska cesta 41, Zagreb, radi ovrhe na nekretninama.	zabilježba ovrhe na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU ZA FINANCIRANJE TRAJNIH OBRTNIH SREDSTAVA BR. 3257467496, KRED. PARTIJA:5100461872 18.10.2017, u iznosu od 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvijetima iz Ugovora (glavni uložak), a kao ovlaštenik uknjižuje se **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	120.000,00 EUR	Sporedni uložak
5.2	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 212 k.o KUZMA		na 5.1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329223, KUZMA

Broj ZK uloška: 212

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3296/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	563	ORANICA KUĆIŠTE		181	651	Pripis iz uloška 153
2.	564	PAŠNJAK KUĆIŠTE	1	649	8089	Pripis iz uloška 153
3.	565	PAŠNJAK KUĆIŠTE		1462	5258	Pripis iz uloška 153
4.	566	PAŠNJAK KUĆIŠTA	1		5755	Pripis iz uloška 153
5.	567	PAŠNJAK KUĆIŠTE		377	1356	Pripis iz uloška 153
6.	573	ORANICA STARO KUĆIŠTE	1	1075	9621	Pripis iz uloška 162
7.	584	ORANICA TARBUKOVA ZEMLJA	1	1068	9596	Pripis iz uloška 194
		UKUPNO:	4	4812	40326	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PLANET OCEAN D.O.O., OIB: 81692917443, ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 21		
1.3	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-3296/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVOG SUDA BR. OVR-108/2021 16.03.2021, -zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb zastup. po punomoćniku OD Hanžeković & partneri d.o.o., OIB: 85127306373, Radnička cesta 22, Zagreb, odvjetnici Dori Hanžeković Žuži protiv protustranke PLANET OCEAN d.o.o., OIB: 81692917443, Savska cesta 41, Zagreb, radi ovrhe na nekretninama.	zabilježba ovrhe na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU ZA FINANCIRANJE TRAJNIH OBRTNIH SREDSTAVA BR. 3257467496, KRED. PARTIJA:5100461872 18.10.2017, u iznosu od 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvijetima iz Ugovora (glavni uložak), a kao ovlaštenik uknjižuje se **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	120.000,00 EUR	zajednička hipoteka-glavni uložak
4.2	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 213 k.o KUZMA		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 215 k.o KUZMA		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.05.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329223, KUZMA

Broj ZK uloška: 215

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3296/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	716	NEPLODNO I KUĆA BR.8		171	615	Pripis iz uloška 37
2.	717	PAŠNJAK KUĆIŠTE	2	273	12491	Pripis iz uloška 37
3.	718	ORANICA KUĆIŠTE		374	1345	Pripis iz uloška 37
4.	719	LIVADA KUĆIŠTE		138	496	Pripis iz uloška 37
5.	720	ORANICA KUĆIŠTE		45	162	Pripis iz uloška 37
6.	721	ORANICA KUĆIŠTE		243	874	Pripis iz uloška 37
7.	722	ORANICA KUĆIŠTE		218	784	Pripis iz uloška 37
8.	728	ŠUMA ŽIR		308	1108	DIO
9.	791	ORANICA RAVNO BRDO		1482	5330	Pripis iz uloška 37
10.	792	PAŠNJAK RAVNO BRDO		797	2867	Pripis iz uloška 37
11.	816	LIVADA TJEŠNJAK		595	2140	Pripis iz uloška 37
12.	1022	PAŠNJAK KOMAD KOD CERJA	1	496	7539	Pripis iz uloška 37
13.	1037	PAŠNJAK GOJAKOVEW DOLINE	1	324	6920	Pripis iz uloška 37
		UKUPNO:	4	5464	42671	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PLANET OCEAN D.O.O., OIB: 81692917443, PUT CUMBRIJANA 6, 21220 TROGIR		
1.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-3296/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVOG SUDA BR. OVR-108/2021 16.03.2021, -zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb zastup. po punomoćniku OD Hanžeković & partneri d.o.o., OIB: 85127306373, Radnička cesta 22, Zagreb, odvjetnici Dori Hanžeković Žuži protiv protustranke PLANET OCEAN d.o.o., OIB: 81692917443, Savska cesta 41, Zagreb, radi ovrhe na nekretninama.	zabilježba ovrhe na 1 (1.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU ZA FINANCIRANJE TRAJNIH OBRTNIH SREDSTAVA BR. 3257467496, KRED. PARTIJA:5100461872 18.10.2017, u iznosu od 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvijetima iz Ugovora (glavni uložak), a kao ovlaštenik uknjižuje se **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	120.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-10833/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 212 k.o KUZMA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.05.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SLUNJ

Stanje na dan: 19.05.2021. 00:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUZMA (Mbr. 329223)

Posjedovni list: 213

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLANET OCEAN D.O.O., ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 21 (VLASNIK)	81692917443

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
		569/2	**KBR 20, DVOR. ZGRADE**	**3636**			
			PREUZETO IZ ZEM.KNJ.	0			
			PREUZETO IZ ZEM.KNJ.	3636			
		571	**POTKUĆNICA**	**942**			
			PAŠNJAK	942			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4578**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SLUNJ

Stanje na dan: 19.05.2021. 00:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUZMA (Mbr. 329223)

Posjedovni list: 212

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLANET OCEAN D.O.O., ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 21 (VLASNIK)	81692917443

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
		563	**KUĆIŠTE**	**651**			
			ORANICA	651			
		564	**KUĆIŠTE**	**8089**			
			PAŠNJAK	8089			
		565	**KUĆIŠTE**	**5258**			
			PAŠNJAK	5258			
		566	**KUĆIŠTE**	**5755**			
			PAŠNJAK	5755			
		567	**KUĆIŠTE**	**1356**			
			PAŠNJAK	1356			
		573	**STARO KUĆIŠTE**	**9621**			
			ORANICA	9621			
		584	**TARBUKOVA ZEMLJA**	**9596**			
			ORANICA	9596			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**40326**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SLUNJ

Stanje na dan: 19.05.2021. 00:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUZMA (Mbr. 329223)

Posjedovni list: 215

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLANET OCEAN D.O.O., PUT CUMBRIJANA 6, 21220 TROGIR, HRVATSKA (VLASNIK)	81692917443

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
		716	**NPL. I KUĆA BR. 8**	**615**			
			PREUZETO IZ ZEM.KNJ.	615			
		717	**KUĆIŠTE**	**12491**			
			PAŠNJAK	12491			
		718	**KUĆIŠTE**	**1345**			
			ORANICA	1345			
		719	**KUĆIŠTE**	**496**			
			LIVADA	496			
		720	**KUĆIŠTE**	**162**			
			ORANICA	162			
		721	**KUĆIŠTE**	**874**			
			ORANICA	874			
		722	**KUĆIŠTE**	**784**			
			ORANICA	784			
	D	**728**	**ŽIR**	**1108**			
			ŠUMA	1108			
		791	**RAVNO BRDO**	**5330**			
			ORANICA	5330			
		792	**RAVNO BRDO**	**2867**			
			PAŠNJAK	2867			
		816	**TJEŠNJAK**	**2140**			
			LIVADA	2140			
		1022	**KOMAD KOD CERJA**	**7539**			
			PAŠNJAK	7539			
		1037	**GOJAKOVE DOLINE**	**6920**			
			PAŠNJAK	6920			

13. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima te Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam nikakve gospodarske, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.