

Broj elaborata : PE - 31/2025
Ogulin, lipanj 2025. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: stambena zgrada i pripadajuće građevinsko zemljište

Lokacija: Centar 84, Štikada, Gračac

Naručitelj: PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina

Vlasnik: PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, OIB 33060950430, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina, udio 1/1

Procjenitelj: Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

1. UVOD

2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. OPĆENITO

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. POREDBENA METODA

5.2. PRIHODOVNA METODA

5.3. TROŠKOVNA METODA

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

6.2. VRIJEDNOST ZGRADE - određuje se troškovnom metodom

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - stambene zgrade i pripadajućeg građevinskog zemljišta u Štikadi, Centar 84**, u vlasništvu PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišno knjižnih čestica broj 4541 i 4543, k.o. Štikada, upisanih u ZK uložak 1794 k.o. Štikada, oznake zemljišta: Latica pod cestom - kuća i dvorište, ukupne površine 805,00 m².

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN, 88/17)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje objekta iz Biltena XII-2021, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta IGH d.d. Zagreb
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- podaci ovlaštenih distributera o naknadi za priključke na objekte i komunalnu infrastrukturu
- Prostorni plan uređenja Općine Lovinac (Županijski glasnik Ličko - senjske županije, 6/03 i Glasnik Općine Lovinac, 4/05, 20/10, 18/13, 10/15, 3/18, 1/19 i 1/24)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Lovinac

Dan vrednovanja : 30.06.2025.

Dan kakvoće: 30.06.2025.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

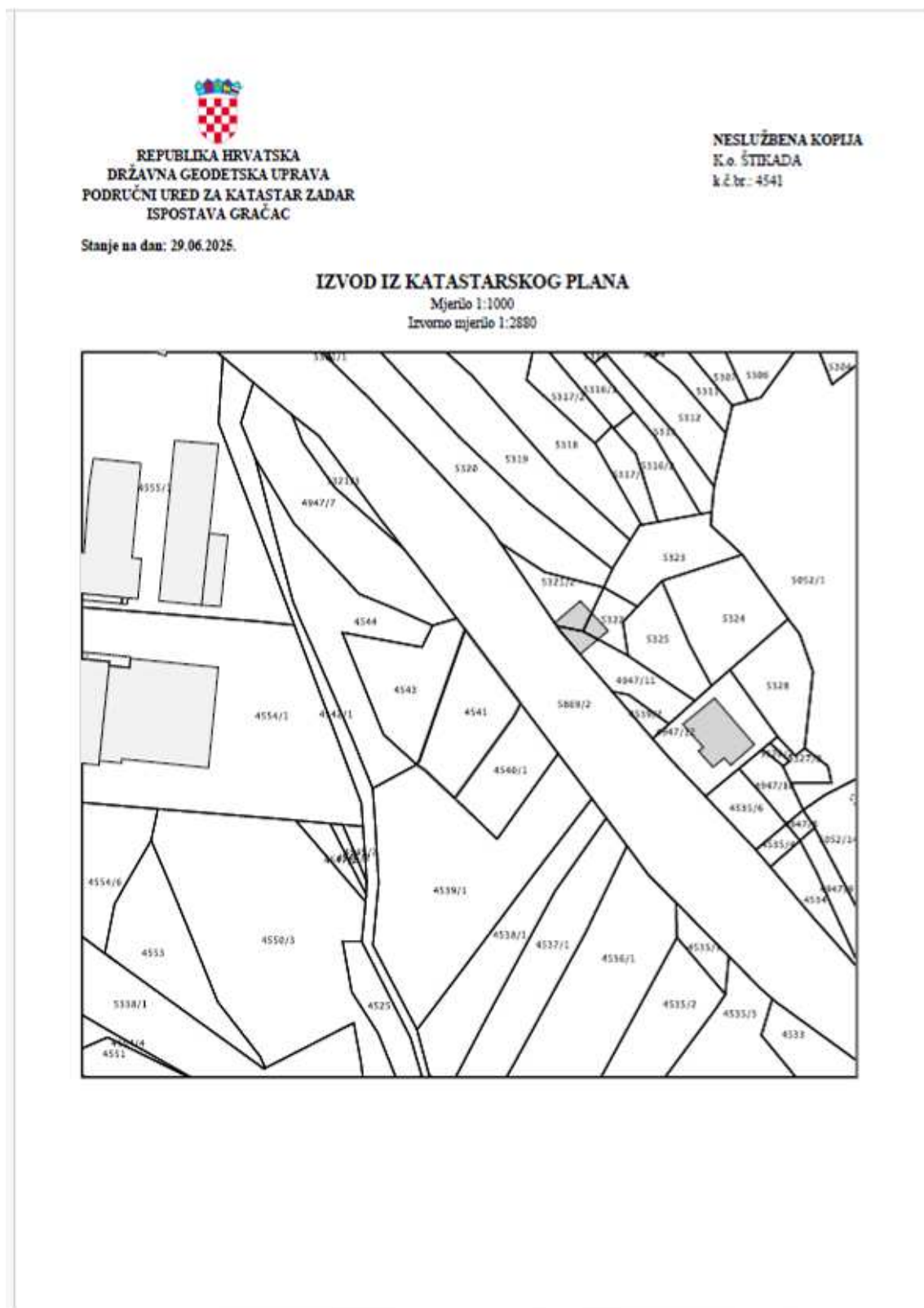
2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADA

Z.K. izvadak:	Izvadak Općinskog suda u Gospiću, z.k.odjel Gračac, od 29.06.2025.
Općinski sud:	Općinski sud u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gračac
Katastarska općina:	Štikada
ZK čestice:	4541, 4543 k.o. Štikada
Uložak broj:	1794
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	Latica pod cestom - kuća i dvorište
Površina parcela:	805 m ²
Vlasnik:	PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	Stambena zgrada je izgrađena 1980. godine i nema dokaza legalnosti, ali je za istu moguće ishoditi građevinsku dozvolu ukoliko je izgrađena i smještena na predmetnom zemljištu sukladno odredbama važeće prostorno planske dokumentacije
Opis lokacije:	Predmetna parcela na kojoj je izgrađena stambena zgrada nalazi se neposredno uz javnu prometnu površinu na koji ostvaruje direktan prilaz. Građevinska parcela je uređena, te komunalno opremljena.


Lokacija:




Izvod iz katastarskog plana :



Izvadak iz zemljišne knjige :

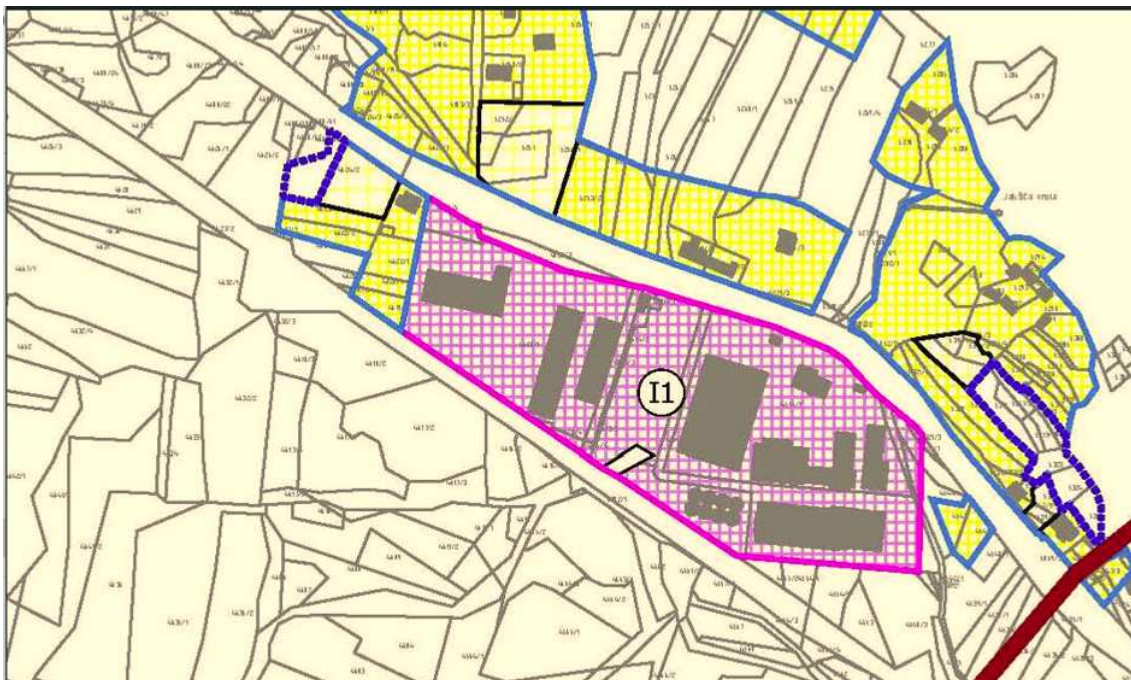
			NESLUŽBENA KOPIJA		
REPUBLIKA HRVATSKA					
Općinski sud u Gospiću ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GRAČAC Stanje na dan: 29.06.2025. 20:26					
Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA			Broj ZK uložka: 1794		
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3809/2025 Aktivne plombe:					
Izvadak iz BZP-a					
A Posjedovnica 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.	4541		LATICA POD CESTOM KUĆA I DVORIŠTE	442 442	
2.	4543		LATICA POD CESTOM KUĆA I DVORIŠTE	363 363	
UKUPNO:				805	
B Vlastovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PROIZVODNJA MAUN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33060950430, ULICA ŽRTAVA DOMOVINSKOG RATA 23, 44400 GLINA				
C Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa			Iznos	Primjedba
Tereta nema!					
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.06.2025.					
Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 29.06.2025. 20:35:10 Stranica: 1					

Izvadak iz katastra :

		NESLUŽBENA KOPIJA			
REPUBLIKA HRVATSKA					
Područni ured za katastar Zadar					
ISPOSTAVA GRAČAC					
Stanje na dan: 29.06.2025. 20:26					
Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA		Broj ZK uložka: 1794			
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3809/2025					
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	PFR
1.	4541		LATICA POD CESTOM	442	
			KUĆA I DVORIŠTE	442	
2.	4543		LATICA POD CESTOM	363	
			KUĆA I DVORIŠTE	363	
			UKUPNO:	805	
B					
Vlastovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1					
PROIZVODNJA MAUN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33060950430, ULICA ŽRTAVA DOMOVINSKOG RATA 23, 44400 GLINA					
C					
Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa			Iznos	Primjedba
Tereta nema!					
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.06.2025.					
Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)					
29.06.2025. 20:35:55					
Stranica: 1					

Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Obe predmetne zemljišno - knjižne čestice u k.o. Štikada se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prema Prostornom planu uređenja Općine Lovinac (Županijski glasnik Ličko - senjske županije, 6/03 i Glasnik Općine Lovinac 4/05, 20/10, 18/13, 10/15, 3/18, 1/19 i 1/24).



Županija: LIČKO-SENJSKA	
Općina: LOVINAC	
Naziv plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LOVINAC	
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA ŠTIKADA	
Broj kartografskog prikaza: 410	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi: Glasnik Općine Lovinac, 9/21	Odluka o donošenju: Glasnik Općine Lovinac, 1/24
Javna rasprava objavljena: U "24 sata" 12.1.2023. U "24 sata" 3.6.2023. U "24 sata" 9.9.2023.	Javni uvid održan: od 13.1.2023. do 20.1.2023. od 5.6.2023. do 12.6.2023. od 11.9.2023. do 18.9.2023.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Ksenija Kardić, struč. spec. oec., v.r.	
Mišljenje na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23); Klasa: 350-02/21-01/10, Urbroj: 2125/04-23-08, Datum: 11.12.2023.	
Pravna osoba koja je izradila plan:	
A KTERACIJA ARHITEKTI D.O.O. - Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
Ivan Kapović, mag.ing.arch.	
Voditelj izrade plana:	
Ivan Kapović, mag.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arch. Petar Cigetić, struč. spec. ing. arh. Jelena Rajčević, mag.ing.arch.	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća:
Josip Vrhijan	
Ispravnost ovog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA	
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
	GRANICA OPĆINE
	GRANICA NASELJA
GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENIH DIOLOVA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA POSTOJEĆE I PLANIRANO	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I - poljoprivredna)
	GROBLJE
	INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE (I - električna na suhoj energiji - foto ćelije)
INFRASTRUKTURNI KORIDORI POSTOJEĆE I PLANIRANO	
	TRASA MAGISTRALNOG PUKOVODA
	KORIDOR ZABRANE GRADNJE UZ MAGISTRALNI PUKOVOD
	ZASTITNI POJAS (200-200 m)
UVJETI KORISTENJA I ZAŠTITE PROSTORA PODRUČJA I DIOLOVA PRIMJENE PLANSKOG MJERA ZAŠTITE	
	OBAVEZA IZRADE UP-a
OGRAĐENOST	
	POSTOJEĆA BUMA, ZELENILO zaštićeno kao javno zelenilo unutar UP-a
	OZNAKA IZMJENE I DOPUNE PLANA (promjena građevinskog područja naselja)
	OZNAKA IZMJENE I DOPUNE PLANA (promjena građevinskog područja)
	OZNAKA IZMJENE I DOPUNE PLANA (promjena izdvojenog građevinskog područja izvan naselja)
	OZNAKA IZMJENE I DOPUNE PLANA (promjena druge vrste UP-a)

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Za potrebe procjene vrijednosti, površine prostora se proračunavaju korištenjem koeficijenata korisne vrijednosti iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN, 105/15).

STAMBENA ZGRADA

ISKAZ NETO KORISNE POVRŠINE (NKP)

PRIZEMLJE

1. kuhinja i blagovaonica	14,10 x 1,00	=	14,10 m ²
2. hodnik	6,10 x 1,00	=	6,10 m ²
3. spavaća soba	14,30 x 1,00	=	14,30 m ²
4. spavaća soba	13,90 x 1,00	=	13,90 m ²
5. spavaća soba	3,90 x 1,00	=	3,90 m ²
6. sanitarni čvor	4,30 x 1,00	=	4,30 m ²
7. vanjske stepenice	8,00 x 0,25	=	2,00 m ²
UKUPNO :		=	58,60 m ²

ISKAZ ZAPREMINE (V)

1. prizemlje	8,00 x 8,70 x 2,80	=	194,90
2. potkrovlje	8,00 x 8,70 x 2,55	=	177,50
UKUPNO :		=	372,40 m ³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

Stambena zgrada je izgrađena 1980. godine načinom gradnje toga vremena. Temelji su trakasti, a konstruktivni sistem čini blok opeka. Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna s pokrovom - crijepom. Međukatna konstrukcija iznad prizemlja je ab ploča. Vanjska stolarija je PVC s eslinger roletama.

Lokacija nekretnosti je u vrlo mirnom ruralnom naselju Štikada, koje je u sastavu Općine Lovinac u Ličko-Senjskoj županiji. Predmetna parcela na kojoj je stambena zgrada izgrađena nalazi se neposredno uz javnu prometnu površinu na koji ostvaruje direktan prilaz. Predmetno zemljište je uređeno i komunalno opremljeno.

Instalacije: električna energija, vodovod, kanalizacija - septička jama.

Sve navedeno zorno prikazuju fotografije u prilogu.

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

5.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima : podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju **cijene zemljišta po poredbenoj metodi**.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne zgrade koristit ćemo troškovnu metodu. Razlog odabira ove metode je nepostojanje podataka o realiziranim kupoprodajama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama, pa se ne može primijeniti poredbena metoda.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA – određuje se poredbenom metodom

Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojavanja **obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine**, sukladno članku 68. stavak 1. točka 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15):

1. Vrsta građevinskog korištenja/namjena: izgrađeni dio građevinskog područja naselja
2. Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): 1. kategorija
3. Mjera građevinskog korištenja, koeficijent iskoristivosti : -
4. Uređenje površina: neuređeno
5. Prava i tereti : nema
6. Akt o gradnji : nema
7. Doprinosi : nema
8. Priklučki : ima

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja obavljen je uvid u e-Nekretnine, a radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što je parcela koja je predmetom procjene. S obzirom da u neposrednoj blizini predmetne građevinske parcele ne postoje podaci o kupoprodajnim ugovorima, procjenitelj je odabrao najsličniju lokaciju.

USPOREDBA 1

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1845113
Datum prijava	9.3.2025
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4954648
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2023
Površina u prometu	4.974,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	14.02.2023

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
- Opterećenje

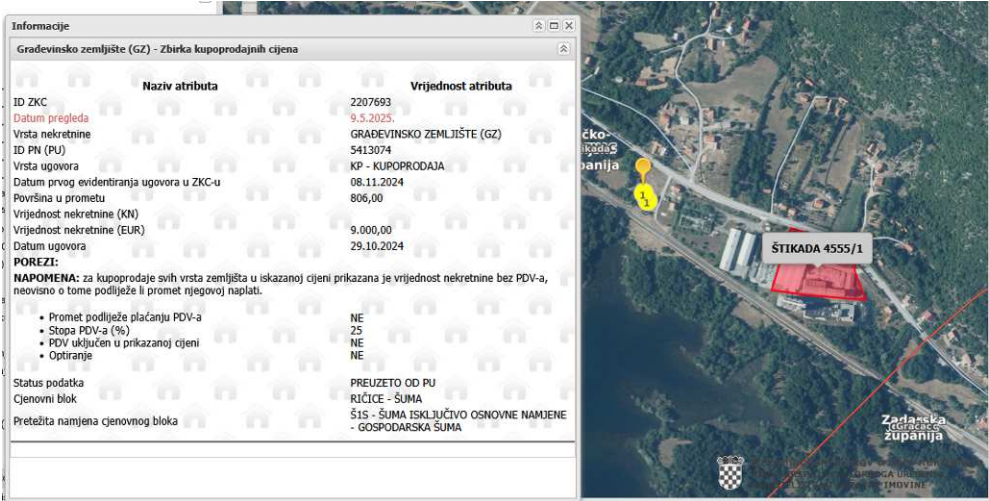
Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
RIČICE - ŠUMA
Š15 - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- GOSPODARSKA ŠUMA

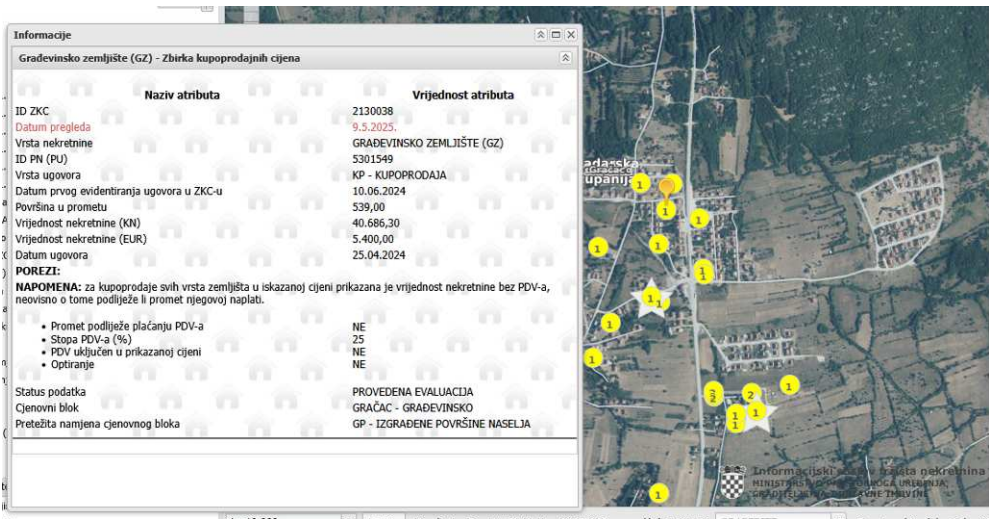
Ličko-
SOVINA
Maan

4555

USPOREDBA 2



USPOREDBA 3



Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m2	ID nekretnine (porezni broj)	Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m2
14.02.2023.	4.974,00	4954648	6,03
29.10.2024.	806,00	5413074	11,17
25.04.2024.	539,00	5310549	10,02

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Hedonistički indeks cijena nekretnina iz Biltena HNB :

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²
6,03	14.02.2023.	154,22	189,95	1,23	7,42
11,17	29.10.2024.	189,95	189,95	1,00	11,17
10,02	25.04.2024.	180,96	189,95	1,05	10,52

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

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.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina):

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	
Kategorija:	1	-	
Redni broj	1	2	3
Katastarska čestica:			
Međuvrem. izjednač. cijena:	7,42	11,17	10,52
Kategorija	1	1	1
Mjera korištenja:	-	-	-
Veličina:	4.974,00	806,00	539,00
INTERKVALITATIVNO			
Kategorija:	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	7,42	11,17	10,52
STATISTIKA			
Prosjek:	9,70		
Odstupanja od prosjeka:	-2,28	1,47	0,82
Kvadrat odstupanja:	5,21	2,15	0,67
suma	8,03		
Standardno odstupanje:	1,64	16,86%	
Pravilo dva-sigma (\pm)	3,27		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:			
Prosječna vrijednost (€/m2):	9,70		

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) propisuje ukupno četiri kategorije zemljišta:

- Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).
- Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).
- Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).
- Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

Člankom 9. utvrđuju se vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta i s obzirom da su predmetne parcele 1. kategorije, kao i poredbene nekretnine, nisu se trebali koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika:

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je neznatan pa nema umanjenja.

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je nizak, odnosno smanjenje vrijednosti nekretnine je 0% prema ocjeni procjenitelja, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Utjecaj buke kao i utjecaj zagađenja zraka na vrijednost predmetne nekretnine primijenjeni su također u tablično prikazanoj analizi.

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

Izračun vrijednosti predmetnog zemljišta

broj zk čestice	ZK uložak broj	površina m ²	jedinična vrijednost €/m ²	vrijednost zemljišta €
4541	1794	442,00	9,70	4.287,40
4543	1794	363,00	9,70	3.521,10
UKUPNO :				7.808,50

6.2. VRIJEDNOST ZGRADE - određuje se troškovnom metodom

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja, završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Priključci i doprinos

KOMUNALNI DOPRINOS

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i javne rasvjete. Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Knina od 30.01.2019. godine, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena.

Visina komunalnog doprinosa (Kd) u Općini Lovinac u II. zoni iznosi 0,66 €/m³ (prostornom metru) građevine.

VOLUMEN ZGRADE (V) = 372,40 m³

KOMUNALNI DOPRINOS $Kd = BVO \times Jc/m^3 = 372,40 \times 0,66 = 245,78 \text{ €}$

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda, je određena visina naknade za priključke. Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu od 4.000 €.

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNOSTI	
Starost objekta prosječno	45
Tip nekretnine	zgrada - gradnja na licu mjesta
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	56,25%
OOVK (%)	44
OOVK (god)	35,20
Zamjenska starost zgrade	44,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (€)
Zemljište	7.808,50
ZGRADE	
NKP objekta 58,60 m ²	
V objekta 372,40 m ³	
Jedinična cijena izgradnje objekta 1.556,07 €/m ²	
*** Ulazna cijena prema podacima iz Biltena XII-2021 Instituta IGH d.d., u cijeni je obračunat PDV	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	91.185,70 €
Umanjenje vrijednosti	
Starost objekta	45
Održivi vijek korištenja	80
Relativna starost	56,25%
Obračunska površina (NKP) m ²	58,60
OOVK (%)	44
OOVK (god)	35,20
Zamjenska starost zgrade	44,80
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	56,00%
Preostala vrijednost zgrada	40.121,71
UZGREDNI TROŠKOVI	
Komunalni doprinos 0,66 €/m ³	245,78
Troškovi komunalnih priključaka	4.000,00
Tehnička dokumentacija	0,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)	0,00
Ukupni troškovi	4.245,78
Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrada	40.121,71
Vrijednost zemljišta	7.808,50
Uzgredni troškovi	4.245,78
Troškovi vanjskog uređenja	0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija	0,00
Troškovna vrijednost nekretnine	52.175,99

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 12.06.2025. godine:

$T_v =$ 52.175,99 €

Nova građevinska vrijednost nekretnine za potrebe osiguranja iznosi:

površina (m ²)	cijena €/m ²	nova građevinska vrijednost NGV
58,60	1.556,07	91.185,70 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **stambene zgrade i pripadajućeg građevinskog zemljišta u Štikadi, Centar 84**, u vlasništvu PROIZVODNJA MAUN d.o.o. u stečaju, Ulica žrtava domovinskog rata 23, 44400 Glina, udio 1/1, iznosi:

52.000,00 €

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023. godine.

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

ELABORAT IZRADILA



Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.

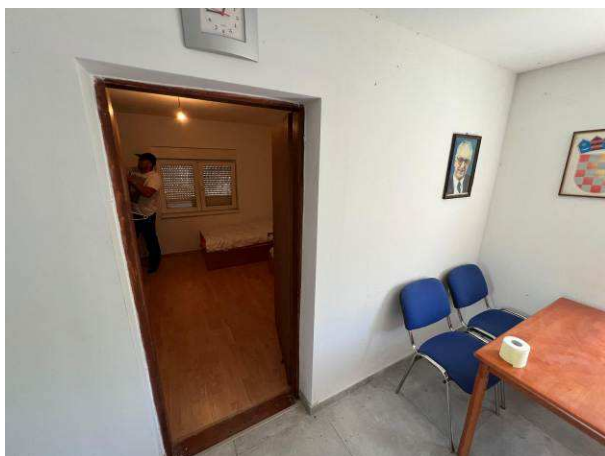
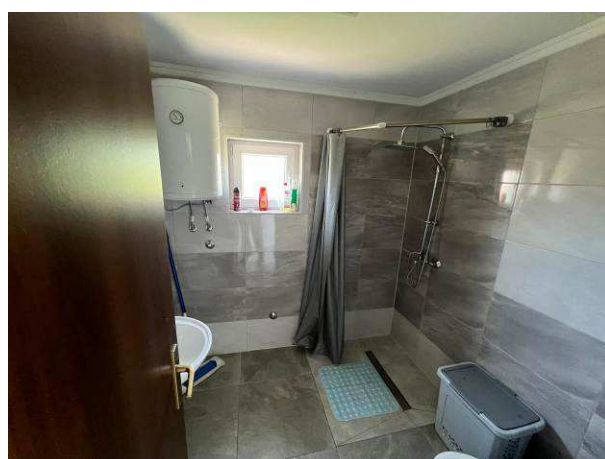
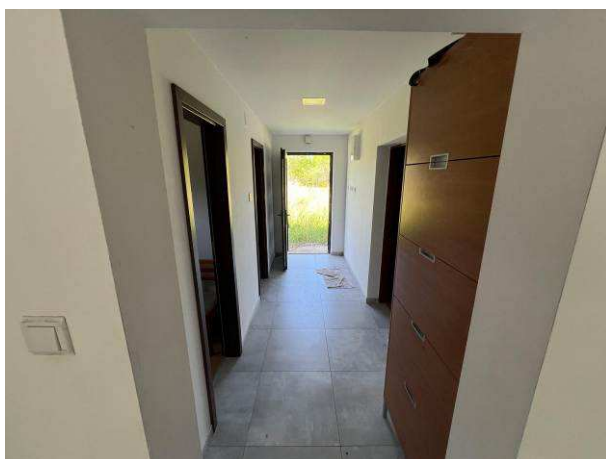
U Ogulinu, 30. lipnja 2025.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su 402/2021
U Karlovcu, 3. kolovoza 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), 3. kolovoza 2021.

RJEŠENJE

Vedrana Sabljak, sa stanom u Ogulinu, Klanci 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 29. kolovoza 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Vedrana Sabljak, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-450/2017 od 28. kolovoza 2017. imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

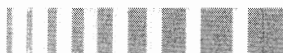
Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim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

PREDSEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
03-08-2021
09:27:30

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#130D4852303353932323631363230
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=ANTE UJEVIĆ



Dostavljeno:

1. Vedrana Sabljak, Klanci 11, Ogulin
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

Broj zapisa: **eb2fe-61609**

Kontrolni broj: **0db96-4f7d0-44334**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANTE UJEVIĆ, L=KARLOVAC, O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.