

87  
684-1143/18-21

MIVIT-ING d.o.o. u stečaju  
47300 Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190, MBS: 020037503  
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: 6 St-1143/18  
Stečajni upravitelj: Vinko Ljubičić

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
ZAGREBAČKA 2  
31000 OSIJEK

Stečajni postupak: 6 St-1143/2018

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU	
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)	
26-02-2019	god. u 2 primjeraka sa 12 priloga
i _____ rubrika.	
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom	
Predan na poštu preporučeno dana _____ god	
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje	
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.	
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____	
Potpis delatnika: _____	

## Obrazac 20

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE (za izvještajno ročište zakazano za 06.03.2019. g.)

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28.12.18. do 25.02.19. g.

##### Uvod

Stečajni postupak otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 St-1143/18-19 od 28. prosinca 2018. godine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-1143/18 od 25. rujna 2018. g. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MIVIT-ING d.o.o. za proizvodnju, trgovinu, ugostiteljstvo, građenje i usluge putničke agencije, OIB: 86257920190, MBS: 020037503, Ogulin, Bukovica 5 u kojem sam utvrdio slijedeće:

##### a) Nekretnine i pokretnine

Prema bilanci za 2017. godinu, dužnik u poslovnima knjigama na pozicijama nekretnina nema zabilježene iste. S obzirom na to da je posljednje financijsko izvješće dužnik predao za 2017. godinu, temeljem bilančnih podataka za prethodne godine, utvrđuje se da isti u posljednje 3 godine nije imao promet nekretninama i nije ih na bilo koji način otuđio. Dužnik u predmetnoj bilanci nema evidentiranih pokretnina.

##### b) Ostala kratkotrajna imovina

Dužnik u poslovnim knjigama iskazuje kratkotrajnu imovinu u iznosu od 1.527.413,00 kn od čega se 245.345,00 kn odnosi na zalihe sirovina i materijala, proizvodnju u tijeku te trgovačku



robu. Potraživanja od kupaca iskazana su u iznosu od 594.839,00 kn, dok su sporna i nenaplativa potraživanja iskazana u iznosu 632.895,00 kn, a ulaganja u vrijednosne papire 54.334 kn. Kako se dužnik nalazi u dugotrajnoj blokadi bez zaposlenih radnika, te u posljednje dvije godine nije ostvario prihode, može se zaključiti da predmetna zaliha više ne postoji ili je fizički propala (s obzirom na pretežitu djelatnost koja se odnosi na pripremu i posluživanje hrane i pića), a kako nova potraživanja uslijed nedostatka prihoda nisu nastala može se također zaključiti da su ista u zastari ili su do sada naplaćena. Evidentirana ulaganja u vrijednosne papire isto tako vjerojatno nisu naplativa jer se u nepromijenjenom iznosu vode u bilanci dužnika dulje od 5 godina i kao takva nemaju nikakvu utrživu vrijednost, s obzirom na opće stanje na financijskim tržištima u posljednjih nekoliko godina.

Dužnik ne iskazuje novac u banci i blagajni.

Dužnik iskazuje kratkoročne obveze u bilanci za 2017. g. u iznosu od 2.258.156,00 kn. Ovaj iznos odnosi se na obveze prema dobavljačima, prema poreznoj upravi i na ostale kratkoročne obveze.

Dužnik se na dan 4. prosinca 2018. nalazi u neprekidnoj blokadi više od 365 dana te time više od 60 dana kasni u ispunjenju svojih novčanih obveza, iz navedenog razloga na strani dužnika nedvojbeno je ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje u smislu odredbe čl. 6. st. 2. Stečajnog zakona.

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB: 18683136487, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku Podneskom /Prijedlogom vjerovnika od 24. prosinca 2018. godine obavijestila je Trgovački sud u Osijeku o postojanju imovine u vlasništvu stečajnog dužnika koja je dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka i djelomično namirenje vjerovnika i to nekretninu upisane u zk.ul.br 259, k.o. Vitunj, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin i to kč.br. 1742 u naravi livade krč ispod Kleka, površine 4 jutra i 962 čhv. Slijedom navedenog sud je došao do uvjerenja da su u potpunosti ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

### **Osnovni podaci o dužniku**

Uvidom u sudski registar Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu utvrđeno je kako je dužnik ustrojen kao društvo s ograničenom odgovornošću, s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kuna. Sjedište društva je u Ogulin (Grad Ogulin), Bukovica 5.

Osnivači društva su:

- Milan Turković, OIB: 41504669208, Zagreb, Bukovačka cesta 210
- Ivica Turković, OIB: 89850668539, Puškarići, Puškarići 13/B

Osobe ovlaštene za zastupanje su:

- Milan Turković, OIB: 41504669208, Zagreb, Bukovačka cesta 210, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- Ivica Turković, OIB: 89850668539, Puškarići, Puškarići 13/B, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno



Osnovni je predmet poslovanja dužnika:

- Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- Poslovanje nekretninama
- Kupnja i prodaja roba
- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- Pružanje usluga smještaja
- Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama i slično) i opskrba tom hranom (catering)
- Proizvodnja kruha, peciva, svježe tjestenine i kolača
- Proizvodnja dvopeka i keksa; proizvodnja trajnog peciva i kolača
- Pružanje usluga putničkih agencija
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga i dr.
- Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Mjenjački poslovi
- Djelatnosti pakiranja
- Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- Zastupanje stranih tvrtki
- Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo

### **Uvjeti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika**

Iz financijsko-knjigovodstvene dokumentacije, godišnjih financijskih izvješća za 2016. i 2017. godinu, vidljivo je kako dužnik nije imao nikakvih primitaka, tako da je djelatnost u potpunosti obustavljena.

Dužnik je u potpunosti prestao s obavljanjem registrirane djelatnosti, stoga nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

### **Poduzete radnje**

Sukladno odredbi članka 218. stečajnog zakona ugašen je žiro račun dužnika.

Napravljen je novi pečat sa sufiksom „u stečaju“.

Pribavljena je nova Obavijest o razvrstavanju prema NKD-u Državnog zavoda za statistiku.

Hrvatskoj gospodarskoj komori poslan je Zahtjev za oslobađanje plaćanja članarine za vrijeme stečaja, sukladno odredbi članka 8. Odluke o financiranju Hrvatske gospodarske komore broj klasa: 023-02/17-01/03, URBROJ: 311-05-17-05 od 13.12.2017. godine.



Ministarstvu poljoprivrede RH poslan je Zahtjev za oslobađanje plaćanja naknade za općekorisnu funkciju šuma, budući da je dužnik prestao sa obavljanjem gospodarske djelatnosti.

Poslan je zahtjev zakonskom zastupniku za dostavu dokumentacije za 2018 godinu.

Radi dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka i vođenja knjigovodstva dužnika u stečaju angažirao sam knjigovodstveni servis Fides obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje iz Osijeka. Ugovorena je mjesečna naknada za knjigovodstveno računovodstvene poslove u iznosu od 500,00 kuna uvećano za pripadajući PDV, mjesečno do drugačije odluke skupštine vjerovnika.

Za procjenu nekretnine angažirao sam HABIGO d.o.o. Bjelovar, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ovlašteni inženjer građevinarstva Igor Habalija, dipl.ing.građ.

Stečajni upravitelj ispitao je pristigle tražbine stečajnih vjerovnika, te su sukladno odredbama stečajnog zakona sačinjene tablice: Popis vjerovnika, Tablice prijavljenih tražbina, Popis predmeta stečajne mase, Pregled imovine i obveza.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### Stanje stečajne mase – Pregled imovine i obveza (čl. 223 SZ)

#### Imovina društva

Red. br.	Naziv	Procijenjena vrijednost
1.	Nekretnina upisana u zk.ul. Br. 259, k.o. Vitunj, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin i to kč.br. 1742 u naravi livada krč ispod Kleka, površine 4 jutra i 962 čhv	79.500,00 kn
2.	<b>Ukupno imovina</b>	<b>79.500,00</b>

Na navedenoj nekretnini nema upisanih tereta.

#### Tražbine vjerovnika

##### **I viši isplatni red**

Do dana sastavljanja Izvješća stečajni upravitelj nije zaprimio prijave tražbina vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Prema knjigovodstvenoj dokumentaciji ne postoje obveze prema radnicima.





## II viši isplatni red

Stečajni upravitelj zaprimio je dvije prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda:

Red. br.	Vjerovnik	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos prijavljene tražbine
1.	GRAD OGULIN OIB 58264108511 Ogulin, Bernardina Frankopana 11	Izvadak iz poslovnih knjiga, Rješenje Spomeničke rente i poreza na korištenje javne površine	11.266,00
2.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC OIB 18683136487 Zagreb, Katančićeve 5/a	PDV (1201), Porez na dohodak (1627), članarina HGK (5262)	658.199,17
	<b>Ukupno II viši isplatni red</b>		<b>669.465,17</b>

## Razlučna prava

Stečajni upravitelj nije obaviješten o postojanju razlučnih prava

## Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije obaviješten o postojanju izlučnih prava.

## Podaci o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe)

Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

## Ostali podaci

Predvidivi troškovi stečajnog postupka:

R.b.	Vrsta troška	Opis troška	Iznos u kunama
1.	Poslovni račun	Naknada za vođenje žiro računa i izvršenje platnih naloga (60,00kn mjesečno), naknada za zatvaranje žiro računa	970,00
2.	Pečat u stečaju	Izrada pečata za potrebe otvaranja poslovnog računa, ovjere poreznih evidencija i sl.	150,00



R.b.	Vrsta troška	Opis troška	Iznos u kunama
3.	Procjena nekretnina	Izrada procjembenog elaborata u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnina (šumskog zemljišta)	2.500,00
4.	Nagrada stečajnom upravitelju	16% od očekivanog unovčenja stečajne mase od 100.000,00kn prema čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima – 16.000,00kn + doprinosi 7,5%	13.674,00
5.	Arhiviranje dokumentacije	Pohrana dokumentacije u skladu s Zakonom o arhivskom gradivu i arhivima prema cjeniku	3.000,00
6.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju	Jednokratna nagrada privremenom stečajnom upravitelju za obavljene poslove u prethodnom stečajnom postupku prema čl. 4 . Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) – 4.000,00kn bruto + doprinosi 7,5%	4.300,00
7.	Naknada troškova stečajnom upravitelju	Predvidivi putni troškovi stečajnog upravitelja	6.000,00
8.	Knjigovodstvene usluge u stečaju	Izrada svih knjigovodstvenih i poreznih evidencija i izvještaja u stečaju (prosječna cijena usluge knjigovodstvenog servisa x 12 mjeseci) – 500,00 + PDV	7.500,00
9.	Naknada FINA-i za e-fina karticu	Naknada za korištenje e-servisa Fine kojima se pristupa putem FINA e-kartice ili USB tokena, iznosi 50,00 kn mjesečno (uvećano za PDV) predvidivo do okončanja stečajnog postupka (12 mjeseci x 62,50).	750,00
10.	Trošak uvjerenja Stanice za tehnički pregled vozila		17,94
11.	Troškovi poštarine, uredskog materijala i sl.		500,00
12.	UKUPNO		39.361,94

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, ovisno o odlukama skupštine vjerovnika, poduzetni će se radnje vezane za unovčenje nekretnina.

Sa ranijim zakonskim zastupnikom pokušati će se naći rješenje o pohrani gradiva koje se odnosi na razdoblje prije stečaja.



## Prijedlozi odluka

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika, te se obustavlja poslovanje stečajnog dužnika.
3. Prihvaća se predračun troškova stečajnog upravitelja.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za angažiranje knjigovodstvenog servisa Fides vl. Zvezdana Križanec i Marijana Granoša iz Osijeka, za obavljanje računovodstvenih i administrativnih poslova u stečaju, uz mjesečnu naknadu od 500,00 kn + PDV.
5. Prihvaća se procjena nekretnine Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina ovlašteni inženjer građevinarstva Igor Habadija, dipl.ing.građ na iznos od 79.500,00 kn.
6. Odbor vjerovnika u ovom stečajnom postupku neće se osnivati zbog malog broja vjerovnika, te činjenice da vrijednost stečajne mase iznosi 79.500,00 kn

U Osijeku, 25.02.2019. godine

Stečajni upravitelj:  
Vinko Ljubičić, mag. iur.

**MIVIT-ING d.o.o.**  
u stečaju  
Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190



E-1143/18-21 94

**MIVIT-ING d.o.o. u stečaju**  
Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190, MBS: 020037503  
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: 6 St-1143/18  
Stečajni upravitelj: Vinko Ljubičić

---

**TABLICA PRIJAVLJENIH TRAZBINA (čl. 259. st.1. SZ)**  
za ročište 6. ožujka 2019. godine

**II viši isplatni red**

Red. br.	Vjerovnik	Iznos prijavljene tražbine	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine	Iznos osporene tražbine
1.	GRAD OGULIN Ogulin, Bernardina Frankopana 11 OIB 58264108511	11.266,00	Izvadak iz poslovnih knjiga, Rješenje Spomeničke rente i poreza na korištenje javne površine	11.266,00	-
2.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC Zagreb, Katančičeva 5/a OIB 18683136487	658.199,17	PDV (1201), Porez na dohodak (1627), članarina HGK (5262)	658.199,17	-
	<b>Ukupno II viši isplatni red</b>	<b>669.465,17</b>		<b>669.465,17</b>	-





95

**MIVIT-ING d.o.o. u stečaju**  
Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190, MBS: 020037503  
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: 6 St-1143/18  
Stečajni upravitelj: Vinko Ljubičić

---

**POPIS VJEROVNIKA (ČL. 222 SZ)**  
za ročište 6. ožujka 2019. godine

**a) Vjerovnici I višeg isplatnog reda**

Nema pristiglih tražbina I višeg isplatnog reda

**b) Vjerovnici II višeg isplatnog reda**

Red. br.	Vjerovnik	Pravna osnova priznate tražbine	Iznos
1.	GRAD OGULIN Ogulin, Bernardina Frankopana 11 OIB 58264108511	Izvadak iz poslovnih knjiga, Rješenje Spomeničke rente i poreza na korištenje javne površine	11.266,00
2.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC Zagreb, Katančičeva 5/a OIB 18683136487	PDV (1201), Porez na dohodak (1627), članarina HGK (5262)	658.199,17
<b>Ukupno II viši isplatni red</b>			<b>669.465,17</b>

**POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE (članak 221. SZ)**  
za ročište 6. ožujka 2019. godine

Red. br.	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Napomena
1.	Nekretnina upisana u zk.ul. br. 259, k.o. Vitunj, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin i to kč.br. 1742 u naravi livada krč ispod Kleka, površine 4 jutra i 962 čhv	-	79.500,00 kn	Elaborat izradio HABIGO d.o.o. Bjelovar, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ovlašteni inženjer građevinarstva Igor Habadija, dipl.ing.građ.
2.	<b>Ukupno imovina</b>	-	<b>79.500,00 kn</b>	-



94

**MIVIT-ING d.o.o. u stečaju**  
Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190, MBS: 020037503  
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: 6 St-1143/18  
Stečajni upravitelj: Vinko Ljubičić

---

**PREGLED IMOVINE I OBVEZA (članak 223. SZ)**  
za ročište 6. ožujka 2019. godine

a) Predmeti stečajne mase

Red. br.	Opis	Procijenjena vrijednost
1.	Nekretnine - šumsko zemljište	79.500,00
2.	<b>Ukupno imovina</b>	<b>79.500,00</b>

b) Obveze stečajne mase

Red. br.	Opis	Iznos
1.	Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase	39.361,94
2.	Tražbine I. isplatnog reda	-
3.	Tražbine II. isplatnog reda	669.465,17
5.	<b>Ukupno obveze (1+2+3+4)</b>	<b>708.827,11</b>



97

**MIVIT-ING d.o.o. u stečaju**  
Ogulin, Bukovica 5  
OIB: 86257920190, MBS: 020037503  
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: 6 St-1143/18  
Stečajni upravitelj: Vinko Ljubičić

---

Predračun troškova stečajnog postupka (čl. 89. SZ)  
za ročište 6. ožujka 2019. godine

R.b.	Vrsta troška	Opis troška	Iznos u kunama
1.	Poslovni račun	Naknada za vođenje žiro računa i izvršenje platnih naloga (60,00kn mjesečno), naknada za zatvaranje žiro računa	970,00
2.	Pečat u stečaju	Izrada pečata za potrebe otvaranja poslovnog računa, ovjere poreznih evidencija i sl.	150,00
3.	Procjena nekretnina	Izrada procjemenog elaborata u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnina (šumskog zemljišta)	2.500,00
4.	Nagrada stečajnom upravitelju	16% od očekivanog unovčenja stečajne mase od 100.000,00kn prema čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima – 16.000,00kn + doprinosi 7,5%	13.674,00
5.	Arhiviranje dokumentacije	Pohrana dokumentacije u skladu s Zakonom o arhivskom gradivu i arhivima prema cjeniku	3.000,00
6.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju	Jednokratna nagrada privremenom stečajnom upravitelju za obavljene poslove u prethodnom stečajnom postupku prema čl. 4 . Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) – 4.000,00kn bruto + doprinosi 7,5%	4.300,00
7.	Naknada troškova stečajnom upravitelju	Predvidivi putni troškovi stečajnog upravitelja	6.000,00
8.	Knjigovodstvene usluge u stečaju	Izrada svih knjigovodstvenih i poreznih evidencija i izvještaja u stečaju (prosječna cijena usluge knjigovodstvenog servisa x 12 mjeseci) – 500,00 + PDV	7.500,00
9.	Naknada FINA-i za e-fina karticu	Naknada za korištenje e-servisa Fine kojima se pristupa putem FINA e-kartice ili USB tokena, iznosi 50,00 kn mjesečno (uvećano za PDV) predvidivo do okončanja stečajnog postupka (12 mjeseci x 62,50).	750,00
10.	Trošak uvjerenja Stanice za tehnički pregled vozila		17,94
11.	Troškovi poštarine, uredskog materijala i sl.		500,00
12.	UKUPNO		39.361,94

Stečajni upravitelj:  
Vinko Ljubičić dipl.iur.



---

VLASNIK: MIVIT-ING d.o.o. u stečaju,  
OGULIN, Bukovica 5

NARUČITELJI  
PROCJENE: MIVIT-ING d.o.o. u stečaju,  
OGULIN, Bukovica 5

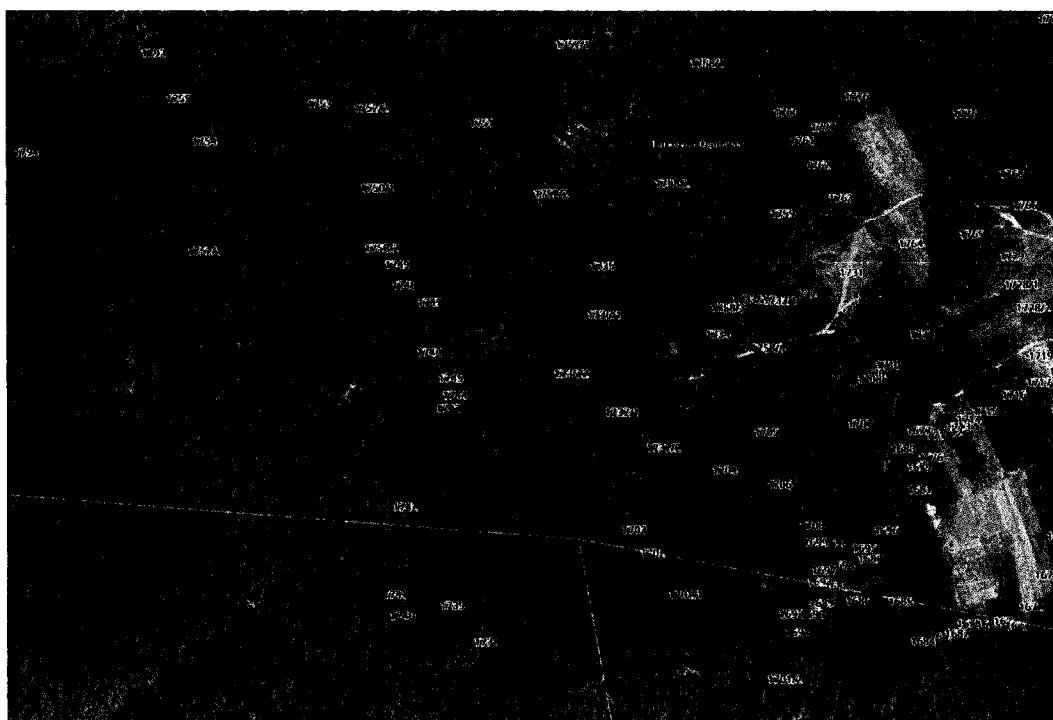
GRAĐEVINA: šumsko zemljište

LOKACIJA: kat. čest. br. 1734, 1735 i 1742,  
z.k.ul. br. 259, k.o. Vitunj

SVRHA: Za potrebe stečaja

---

**PROCJEMBENI ELABORAT  
U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



**ELABORAT IZRADIO:**  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, siječanj 2019.





## Sadržaj

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE .....	3
2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA.....	4
3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA .....	5
4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA .....	6
5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	7
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE ..	8
7. OPĆENITO .....	9
7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	9
7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	10
7.3. LOKACIJA NEKRETNINA .....	11
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	12
8.1. GEOMETRIJSKI PODACI .....	14
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	15
8.3. REKAPITULACIJA .....	16
9. ZAKLJUČAK .....	17
10. PRILOZI .....	18
10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE .....	18
10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU.....	20
10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) .....	23
10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.....	26
10.5. PRILOG V – IZVOD IZ eNEKRETNINA – KUPOPRODAJA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA.....	27
10.6. PRILOG VI – PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZRAĐENA PO MR. SC. IVAN GRGINČIĆ dipl. ing. šum.....	28



100

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4-Su-665/95  
Bjelovar, 8. veljače 2016.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

## RJEŠENJE

**Igor Habalija, dipl. ing. građevinarstva** iz Bjelovara, Ul. Matice hrvatske 29, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

**graditeljstvo i procjenu nekretnina**

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.

PREDSJEDNICA SUDA

*Milenka Slivar*  
Milenka Slivar

## O TOME OBAVIJEST

1. Igor Habalija
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

## 2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

2

Odgov. za upise razreda inženjera građevinarstva provede je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 40/99), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 20. Statuta Hrvatske Komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u iznosi.

Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva imenovani siječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske Komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu i na izdavanje "arhitektonsko iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Putnica o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.



Dostavlja:

1. HABALIJA IGOR  
BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII  
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zastitu Isprava Komore
3. Pismo Izjava Komore



REPUBLIKA HRVATSKA  
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA  
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UPI-360-01/99-01/1692  
Urbroj: 314-01-99-1  
Zagreb, 8. listopada 1999.

Na temelju članka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda inženjera građevinarstva, rješavajući po zahtjevu koji je podnio HABALIJA IGOR diplomirani građ. inženjer, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII, za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, donio je sljedeće

### RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva upisuje se HABALIJA IGOR, (JMBG 2811962310007), diplomirani građ. inženjer, pod rednim brojem 1692, s danom upisa 30.09.1999.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, HABALIJA IGOR, siječe pravo na uporabu stručnog naziva "ovlašteni inženjer građevinarstva" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske Komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom inženjeru izdaje se "inženjerska iskaznica" i siječe pravo na uporabu "pečata".

O b r a z l o ž e n j e

HABALIJA IGOR diplomirani građ. inženjer, podnio je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva

4

101

### 3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

#### HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Ispitna komisija za polaganje stručnog ispita za agenta  
posredovanja u prometu nekretnina

Na temelju članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu za agenta  
posredovanja u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 56/08)  
Hrvatska gospodarska komora izdaje

#### POTVRDU

o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u  
prometu nekretnina

**Igor Habalija**

rođen-a 28.11.1962., u Daruvar, Republika Hrvatska  
(dan, mjesec i godina rođenja) (mjesto i država rođenja)

iz Matice Hrvatske 29, 43000 Bjelovar,  
(adresa stanovanja)

broj osobne iskaznice i mjesto izdavanja 101184674, Bjelovar,

državljanin-ka Republike Hrvatske, položio-la je dana 30. listopada 2008., stručni

ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina pred Ispitnom komisijom pri  
Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Klasa: 133-02/08-02/400

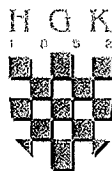
Ur.broj: 311-14-08-03

U Zagrebu, 5. studeni 2008.



Predsjednik Ispitne komisije  
Boris Koketi

## 4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Na temelju članka 12. Statuta Hrvatske gospodarske komore  
(NN 11/94, 108/95, 19/96, 64/01) i članka 30. Zakona  
o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) izdaje se

### UVJERENJE

*Igor Habalija*

položio/la je 30. listopada 2008. stručni ispit  
za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Predsjednik  
Nadan Vidošević

Klasa: 133-02/08-02/400  
Urbroj: 311-14-08-03  
Zagreb, 10. studenog 2008.

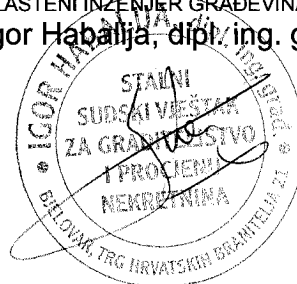
## 5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan Rješenjem Broj: 4-Su-665/95 izdanom 8. veljače 2016. godine po Županijski sud u Bjelovaru,

### IZJAVLJUJEM

da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano, te da se izradom ovog procjembenog elaborata ne dovodim u sukob interesa.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
Igor Habalija, dipl.ing. građ.







## 6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri izradi ovog procjemenog elaborata korišteni su slijedeći zakoni, propisi, literatura i drugi dostupni podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 i 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12 i 14/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13 i 65/17)
- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinskih vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84),
- važeći građevinski propisi i norme u RH,
- mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Krtalić V. (2007. g.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

## 7. OPĆENITO

Zadatak:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Datum očevida:	25.01.2019.
Datum kakvoće:	29.01.2019.
Datum vrednovanja:	29.01.2019.

### 7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: Karlovačka županija, Grad Ogulin, k.o. Vitunj.

Procjenjivana nekretnina je šumsko zemljište sa šumom izvan građevinskog područja.

Zemljišnim knjigama nekretnine se vode kao livada, a u stvarnosti se na predmetnom zemljištu nalazi šuma.

Predmet ovog elaborata je zemljište, dok je vrijednost šumskih sastojina preuzeta iz Procjene vrijednost za nekretnine izrađene po Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo, drvoprerađu i procjenu šumskog zemljišta Mr. sc. Ivan Grginčić dipl. ing. šum. od siječnja 2019. godine.

## 7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OGULIN  
Stanje na dan: 25.01.2019. 02:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319511, VITUNJ

Broj ZK uložka: 259

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1908/2009  
Aktivne plombe: Z-1/2019

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1734	LIVADA POD KLEK ISPOD KLEKA		647		
2.	1735	LIVADA POD KLEK ISPOD KLEKA		1211		
3.	1742	LIVADA KRČ I SPOD KLEKA	4	962		
		UKUPNO:	4	2820		

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 MIVIT-ING D.O.O., OIB: 86257920190, TURKOVIĆI OGULINSKI 12, OGULIN	

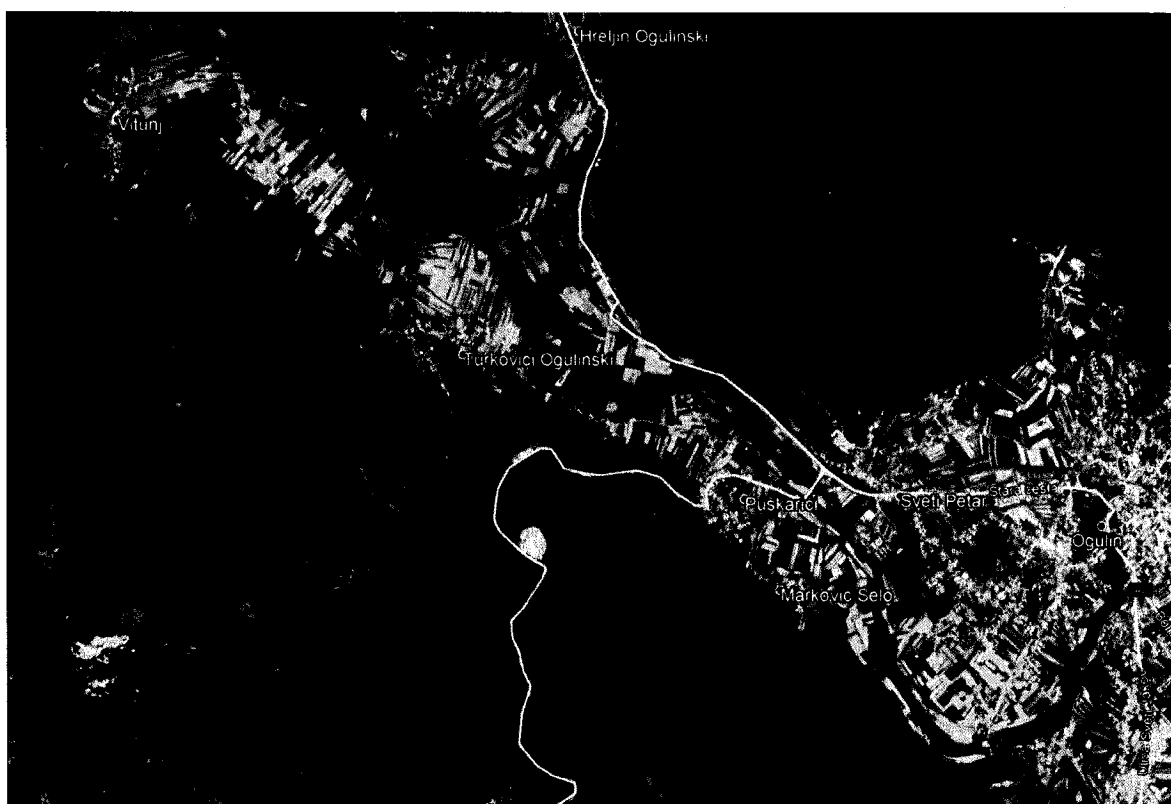
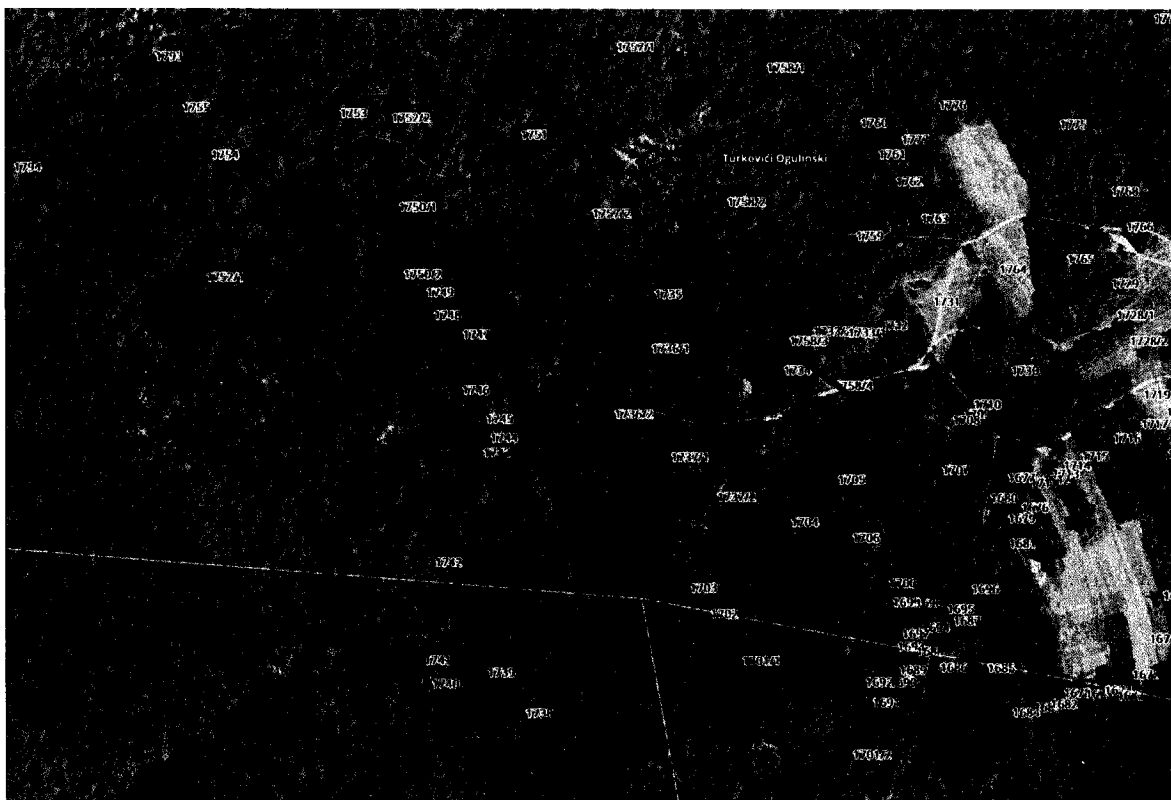
#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2019.

### 7.3. LOKACIJA NEKRETNOSTI



## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- **POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- **TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove

rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

- **PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Odabrana metoda:

**POREDBENA METODA** – odabrana kao najprimjenjivija za procjenu vrijednosti zemljišta. Obzirom da se na predmetnom zemljištu nalazi šuma za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta koriste se podaci o šumskom zemljištu.

Vrijednost šumskih sastojina preuzeta je iz Procjene vrijednost za nekretnine izrađene po Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo, drvoprerađu i procjenu šumskog zemljišta Mr. sc. Ivan Grginčić dipl. ing. šum. od siječnja 2019. godine.

## 8.1. GEOMETRIJSKI PODACI

### POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA KULTURU ZEMLJIŠTA:

z.k.ul. 259 k.o. VITUNJ

1734 LIVADA POD KLEK ISPOD KLEKA

1735 LIVADA POD KLEK ISPOD KLEKA

1742 LIVADA KRČ ISPOD KLEKA

**UKUPNO**

jutro	čhv	m <sup>2</sup>
	647	2.327
	1211	4.356
4	962	26.479
		<b>33.162 m<sup>2</sup></b>

1 JUTRO = 1600 ČHV

1 ČHV = 3,59665 m2

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
r. br.	Katastarska općina	katastarska čestica	Cjenovni blok	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine kn	Površina u prometu m <sup>2</sup>	Vrijednost po m <sup>2</sup> (6/7) kn/m <sup>2</sup>	indeks cijena		Korekcijski faktor indeksa cijena 10/9	Izjednačena cijena (8*11) kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka nakon eliminacije %
								na dan sklapanja ugovora	na dan na dan vrednovanja				
1	PETAR OGULINSKI	818/37	OGULIN - ŠUMA 2	12.11.2018	2.000,00 kn	6.283,38	0,32 kn	100,51	100,51				
2	POPOVO SELO	1413	OGULIN - ŠUMA 2	28.6.2018	5.000,00 kn	3.691,00	1,35 kn	98,94	100,51	1,02	1,38 kn	1,97%	1,97%
3	VITUNJ	1937	PONIKVE - ŠUMA	9.6.2016	8.500,00 kn	22.464,78	0,38 kn	100,51	100,51				
4	VITUNJ	1756	PONIKVE - ŠUMA	6.5.2016	35.000,00 kn	36.495,38	0,96 kn	100,52	100,51				
5	OGULIN	7398	OGULIN - ŠUMA 2	14.11.2017	6.000,00 kn	25.205,39	0,24 kn	100,51	100,51				
6	OGULIN	3240	OGULIN - ŠUMA 2	1.12.2016	8.500,00 kn	14.886,60	0,57 kn	98,26	100,51				
7	OGULIN	7398	OGULIN - ŠUMA 2	1.9.2015	25.000,00 kn	2.505,39	9,98 kn	100,51	100,51				
8	HRELJIN OGULINSKI	1101/26	PONIKVE - ŠUMA	13.2.2017	16.696,06 kn	1.007,07	16,58 kn	100,51	100,51				
9	POPOVO SELO	1502	OGULIN - ŠUMA 2	29.8.2016	4.000,00 kn	2.635,00	1,52 kn	97,74	100,51	1,03	1,56 kn	13,37%	13,37%
10	VITUNJ	3544	PONIKVE - ŠUMA	17.5.2016	10.000,00 kn	8.211,19	1,22 kn	100,52	100,51	1,00	1,22 kn	-11,22%	-11,22%
11	POPOVO SELO	1211	OGULIN - ŠUMA 2	19.6.2015	27.249,05 kn	0,00	#DIJ/0!	100,51	100,51				
12	OGULIN	10299	OGULIN - ŠUMA 2	12.6.2015	131.479,34 kn	0,00	#DIJ/0!	100,51	100,51				
13	VITUNJ	3532	PONIKVE - ŠUMA	7.9.2015	41.241,00 kn	33.193,58	1,24 kn	99,14	100,51	1,01	1,25 kn	-7,94%	-7,94%
P	VITUNJ	1734, 1735 i 1742	PONIKVE - ŠUMA			33.162,00					1,35 kn		

indeks cijena = ICSN - izvor HNB

P - procijenjena nekretnina

izvor podataka: eNekretnine. U prilogu dane slike ekrana sa podacima. Uzeti su podaci iz Grada Ogulina, cjenovni blok Ponikve - šuma i zbog nedostatka podataka u navedenom cjenovnom bloku i iz cjenovnog bloka Ogulin - šuma 2, ne stariji od 4 godine.

Transakcije označene crvenom bojom isključene su iz daljnjeg izračuna iz sljedećih razloga:

Transakcija redni broj 11 i 12

Transakcija redni broj 7 i 8

Transakcija redni broj 1, 3, 4, 5 i 6

nedostaje podatak o površini u prometu  
previsoka cijena  
preniska cijena

\* prosječna cijena nakon eliminacije transakcija koje odstupaju više od 30 % nakon interaktivnog izjednačavanja

PROCIJENJENA VRIJEDNOST  
ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

44.918,10 kn

6.065,23 €



### 8.3. REKAPITULACIJA

1. šumsko zemljište	44.918,10 kn
2. šumske sastojine*	34.532,00 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>79.450,10 kn</b>

\* vrijednost šumskih sastojina preuzeta iz Procjene vrijednost za nekretnine izrađene po Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo, drvoprerađu i procjenu šumskog zemljišta Mr. sc. Ivan Grginčić dipl. ing. šum. od siječnja 2019. godine.

## 9. ZAKLJUČAK

Podaci za poredbenu metodu preuzeti su portala eNekretnine.

U procjeni vrijednosti šumskog zemljišta uzeti su podaci iz Grada Ogulina, cjenovni blok Ponikve - šuma i zbog nedostatka podataka u navedenom cjenovnom bloku i iz cjenovnog bloka Ogulin - šuma 2, ne stariji od 4 godine. Iz preostalih podataka izuzete su transakcije redni broj 11 i 12 zbog nedostatka podatka o površini u prometu, transakcije redni broj 7 i 8 zbog previsoke cijene i transakcije redni broj 1, 3, 4, 5 i 6 zbog preniske cijene.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA IZNOSI:

<b>Sv sveukupno</b>		<b>79.450,10 kn</b>
Izrazimo li vrijednost u valuti euro (EMU) gdje je, prema HNB na dan 28.01.2019.     1 € =		<b>7,405838 kn</b>
<b>Sv sveukupno</b>		<b>10.728,04 €</b>

**Tržišna vrijednost nekretnina  
- zaokruženo – iznosi  
79.500,00 kn  
ili  
10.700,00 €**

Ova procjena prikaz je stanja cijena nekretnina na tržištu, na području grada Ogulina u vremenskom razdoblju zima 2018/2019.

NAPOMENA: Tržna vrijednost nekretnine uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV). Tržna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

U Bjelovaru, 29.01.2019.

Elaborat izradio:  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
**Igor Habalija, dipl.ing. građ.**

17

## 10. PRILOZI

### 10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE

#### **Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

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

#### **Status procjenitelja**

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

#### **Pretpostavke**

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

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

#### **Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

#### **Verifikacija**

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

### **Ograničenja**

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

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

Svi nacrti i opisi korišteni u ovom elaboratu dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe.

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

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

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

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

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

### **Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu.

### **Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

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

## 10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem **Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

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

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

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

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena

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

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

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

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

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

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

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

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

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

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

**„nakon prikladnog oglašavanja“** znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost.

Uobičajeno sesmatra da je to period od cca 12 mjeseci.

no

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

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

### 10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

#### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75
SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75
TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta – opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograden vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**



177

<b>PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine <math>\geq 2,2</math> m)</b>	<b>koeficijent</b>
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	<b>0,20</b>
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	<b>0,30</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 1,0$ ,  $< 2,2$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 0,3$ ,  $< 1,0$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,2$

## **B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI**

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

<b>I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<b>koeficijent</b>
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	<b>0,30</b>
visina $\geq 4,0$ m	<b>1,50</b>

Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75
<b>II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<b>koeficijent</b>
<b>II.a. UREDSKA NAMJENA</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
<b>II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	1,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	1,00
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00
<b>II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

<b>RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE</b>	<b>koeficijent</b>
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV

## 10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA"

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

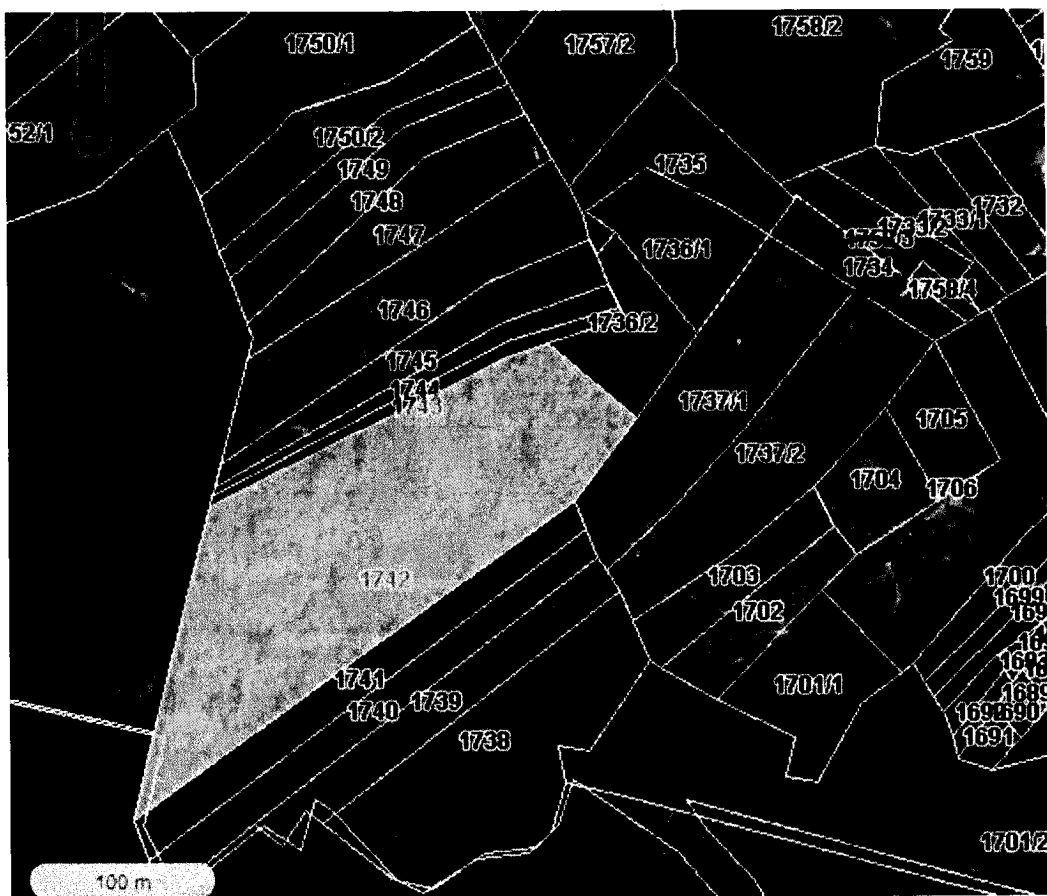
**habigo d.o.o. BJELOVAR**, Trg hrvatskih branitelja 21, OIB 65419741759, temeljni kapital: 606.000,00 kn  
Tel: 043/242 631 GSM: 098 205 E-mail: [habigo.nekretnine@gmail.com](mailto:habigo.nekretnine@gmail.com)

113

Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo,  
drvoprerađu i procjenu šumskog zemljišta  
Mr. sc. Ivan Grginčić dipl. ing. šum.  
47 000 Karlovac, Senjska 1A  
Rješenje broj: 4-Su 776/2012  
Tel. 099/2523 070  
e-mail: [ivan.grgincic.ig@gmail.com](mailto:ivan.grgincic.ig@gmail.com)

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA NEKRETNINE

u k.o. Vitunj – k.č.br.: 1734, 1735 i 1742



Karlovac, siječanj 2019. godine

## Uvodno o procjeni vrijednosti šume

Procjena vrijednosti šume omogućuju uvid u novčano iskazive vrijednosti temeljnih šumskih resursa. Vrijednost šuma se izračunava radi spoznaje o vrijednosti resursa s kojim vlasnik raspolaže i radi praćenja promjena te vrijednosti uzrokovanih gospodarenjem, što predstavlja temelj mjerenja djelotvornosti u šumarstvu. Podaci o vrijednosti šuma nužni su, također za određivanje gospodarske politike cjelokupne djelatnosti šumarstva.

Procjena vrijednosti šuma zapravo je, uz utvrđivanje vrijednosti šumskog zemljišta, procjena vrijednosti proizvoda šumskog gospodarenja: drvene zalihe i općekorisnih funkcija šuma. Vrijednost drvene zalihe i šumskog zemljišta koji na tržištu imaju cijenu moguće je novčano iskazati, što se za ulogu općih koristi od šuma ne može u potpunosti reći. Zbog toga je uobičajeno je da se vrijednost općekorisnih funkcija šuma ne iskazuje.

## Predmet procjene

Predmet procjene su nekretnine po katastarskoj kulturi livada, a u naravi šuma i to katastarske čestice (k.č.) 1734, 1735 i 1742 upisane u posjedovni list br. 650, odnosno u vlasnički list br. 259, k.o. Vitunj, a posjednik/vlasnik je MIVIT-ING D.O.O. OGULIN, TURKOVIĆI OGULINSKI 12, OGULIN.

Podaci o katastarskim česticama, površini, stanju vlasništva, kulturi i teretovnici vidljivi su iz zemljišno knjižnog uložaka, kao i iz posjedog lista. U tablici 1. Prikazani su osnovni podaci o katastarskim česticama.

Tablica 1. Podaci o površini

Red. broj	Broj kat. čestice	Oznaka zemljišta	Površina u			z.k. uložak	vlasnički udio u k.č.
			jutra	čhv	m <sup>2</sup>		
1	1734	Livada pod Klek ispod Kleka		647	2.327	259	1/1
2	1735	Livada pod Klek ispod Kleka		1.211	4.356	259	1/1
3	1742	Livada krč ispod Kleka	4	962	26.478	259	1/1
K.O. VITUNJ - UKUPNO			4	2.820	33.161		

## NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Sastojina<sup>1</sup> (šuma) koja se naalazi na predmetnim katastarskim česticama je raznodobna sastojina bukve, javora i graba iz sjemena i panja sa pojedinačno primješanim cera i ostalim tvrdim listačama. Radi utvrđivanja podaka o vrstama drveća i drvnoj zalihi izvršen je detaljan pregled nekretnina te izvršena procjena drvene zalihe pomoću prirasno prihodnih tablica. Također je izvršen uvid u važeći Program gospodarenja gospodasku jedinicu (g.j.)

<sup>1</sup> Sastojina, dio šume koji je po postanku, sastavu i razvitku više-manje podjednak, a razlikuje se od ostalih dijelova šume po jednoj ili više bitnih osobina. Kriteriji za razvrstavanje su: postanak (iz sjemena i panja), starost, omjer (čiste i mješovite), raspored stabala (stablimičan, grupimičan), vrsta drveća, itd.

114

Ponikve – Ogulin (važenje od 1.1.2014. do 31.12.2023.). Od raspoložive dokumentacije, za izračun vrijednosti nekretnina, korišteni su posjedovni list i vlasnički list, k.o. Vitunj.

## VJEŠTAČENJE

Kod iskazivanja vrijednosti drvene mase korišteno je slijedeće:

- Pravilnik za uređivanje šuma
- Prirasno prihodne tablice
- važeći Cjenik Hrvatskih šuma za glavne šumske proizvode
- Program gospodarenja gospodaske jedinice (g.j.) Ponikve – Ogulin
- Internet stranice: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr), [www.arkod.hr](http://www.arkod.hr), <http://www.katastar.hr>,  
<https://nekretnine.mgipu.hr/>

### PROCJENA VRIJEDNOSTI ŠUME

Uvodno: Klasične metode za izračunavanje vrijednosti šuma daju izračun onih vrijednosti koje na tržištu imaju svoju cijenu, a prema klasičnim metodama, vrijednost šuma čini:

1. vrijednost zemljišta i
2. vrijednost sastojine.

#### 1. Vrijednost zemljišta

Procjena vrijednosti vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Parcele koje su predmet procjene su po kulturi livada, a u naravi šuma.

Kod procjene vrijednosti šumskog zemljišta stav je da se radi o površinama koje će se u dogledno vrijeme isključivo koristiti za šumsko gospodarenje. To su zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja jer su strma i kamenita te su duže vrijeme pod kulturom šuma.

Vrijednost šumskog zemljišta procijenjena je prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na natječaju za prodaju i zakup, početnoj visini naknade na natječaju za dugogodišnji zakup i koncesiju za ribnjake (NN 52/11). Početna cijena zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na natječaju za prodaju, a za katastarsku kulturu livada u k.o. Vitunj iznosi 5.775,00 kn/ha. Prema članku 3. predmetnog Pravilnika početna cijena umanjuje se ako se radi o neobrađenom poljoprivrednom zemljištu obraslom višegodišnjim raslinjem, a umanjuje se do 40%. Predmetne nekretnine obrasle su višegodišnjim raslinjem, te je kod određivanja cijene zemljišta početna cijena za livadu umanjena za 20%.

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi:  $5775,00 \text{ kn/ha} - 30\% = 5775,00 \text{ kn/ha} - 1732,5 \text{ kn/ha} = 4042,5 \text{ kn/ha}$ , ili  $0,40 \text{ kn/m}^2$ .

**Vrijednost zemljišta iznosi:  $33.161 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ kn/m}^2 = 13.264,40$  kune (1)**

## 2. Vrijednost sastojina

Za procjenu vrijednosti šumskih sastojina u službenoj primjeni su metoda troškovne vrijednosti i metoda sječive vrijednosti sastojina, a kriterij za izbor metode je dob tj. zrelost sastojine čija se vrijednost utvrđuje. Troškovnom se metodom iskazuje reproduksijska vrijednost mladih sastojina temeljem normativno utvrđenih troškova, a metodom sječive vrijednosti uporabna vrijednost drvene zalihe starijih sastojina. Njihov zbroj daje ukupnu vrijednost šume. Sastojina na predmetnim česticama je raznodobna i za procjenu vrijednosti primjenjena je metoda sadašnje sječive vrijednosti.

### 2.1. Vrijednost raznodobnih sastojina

Na predmetnim nekretninama nalazi se raznodobna sastojina bukve i javora sa primjesom graba i drugih vrsta. Sastojina je nepotpunog sklopa srednje kvalitete, a na k.č. 1734 sklop je nepotpun, kvaliteta je loša, a dijelom je šikara ljeske. Bonitet staništa je II/III, a drvena masa je u kvalitetnom razredu ogrijeva. Za procjenu vrijednosti raznodobnih sastojina primijenjena je metoda sadašnje sječive vrijednosti sastojine.

Metoda sadašnje sječive vrijednosti sastojine, određuje sadašnju potrošnu vrijednost sastojine. Ova metoda najbolja je za procjenu vrijednosti starijih i zrelih sastojina. Ova metoda ima najmanje spekulacija i daje najbolju sliku vrijednosti sastojine u vrijeme procjene. Za procjenu ovom metodom potrebno je poznavati drvenu zalihi sastojine, njezinu strukturu po vrstama drveća, debljinsku raspodjelu stabala, kvalitetnu strukturu itd. Ovisno o paritetu za koji se vrijednost računa (na panju, kraj panja, na stovarištu) umanjuje se prodajna vrijednost za pripadajuće troškove proizvodnje. U praksi se ova metoda često naziva i deduktivna metoda računanja vrijednosti šuma.

Da bi se utvrdila vrijednost sastojine prvo je utvrđena drvena zaliha. Podaci o drvnjoj zalihi utvrđeni su pomoću prirasno prihodnih tablica, a isti su uspoređeni sa podacima iz Programa gospodarenja za šume šumoposjednika g.j. Ponikve – Ogulin. Udio sortimenata određen je prilikom terenskog obilaska. Vrijednost sortimenata (odnosno sastojine) izračunat je na osnovu cijena drvnih sortimenata na panju iz važećeg Cjenika glavnih šumskih proizvoda poduzeća za šume "Hrvatske šume" d.o.o. Zagreb.

Podaci o bruto drvnjoj zalihi, otpadu, neto drvnjoj zalihi i učešću po vrstama drveća prikazani su u tablici 2. Na predmetnim katastarskim česticama utvrđena je bruto drvena zaliha od 315 m<sup>3</sup>, a neto drvena zaliha iznosi 299 m<sup>3</sup>.

Tablica 2. Podaci o bruto i neto drvnjoj masi

Vrsta drveta	Omjer smjese	Tehnika m <sup>3</sup>	Ogrijev m <sup>3</sup>	Neto m <sup>3</sup>	Otpad m <sup>3</sup>	Ukupno m <sup>3</sup>
Bukva	0,60		179	179	10	189
Grab	0,05		15	15	1	16
Javor	0,15		45	45	2	47
OTB	0,20		60	60	3	63
UKUPNO	1,00		299	299	16	315



Kad nam je poznata neto drvena zaliha i učešće drvnih sortimenata pojedinih vrsta drveća, uz primjenu cjenika glavnih šumskih proizvoda određujemo sadašnju sječivu vrijednost sastojine, odnosno šume. Podaci o procjeni vrijednosti drvnih sortimenata na panju prikazani su u tablici 3.

Tablica 3. Vrijednost drvene mase na panju

Vrsta drveta	Drvni proizvodi - klasa	Cijena kn/m <sup>3</sup>	Količina m <sup>3</sup>	Vrijednost kn
Bukva	Ogrijevno drvo VM I kl	131,00	143	18.733,00
	Ogrijevno drvo VM II kl	104,00	36	3.744,00
Grab	Ogrijevno drvo VM I kl	131,00	10	1.310,00
	Ogrijevno drvo VM II kl	104,00	5	520,00
Javor	Ogrijevno drvo VM I kl	109,00	23	2.507,00
	Ogrijevno drvo VM II kl	59,00	22	1.298,00
OTB	Ogrijevno drvo VM I kl	123,00	30	3.690,00
	Ogrijevno drvo VM II kl	91,00	30	2.730,00
<b>UKUPNO</b>			<b>299</b>	<b>34.532,00</b>

Ovako izračunata tržišna vrijednost sastojine - drvene mase (k.č.br.: 1734, 1735 i 1742, k.o. Vitunj) iznosi **34.532,00 kune** (2).

**Ukupna vrijednost nekretnina** (1 + 2) iznosi: 13.264,40 + 34.532,00 = **47.796,40 kuna**

### 3. Usporedba procijene predmetnih nekretnina sa cijenama iz eNekretnina

Procijenu nekretnina moguće je provjeriti kroz aplikaciju eNekretnine. U navedenoj aplikaciji vijednost šume (drvene mase) i šumskog zemljišta iskazani su zajedno. Jedinična cijena šume i zemljišta određena je za katastarsku općinu temeljem tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, a prema podacima o kupoprodaji iz Registra kupoprodajnih cijena nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>). Podaci o površini i kuoporodajnoj cijeni poredbenih nekretnina prikazani su u tablici 4. Za poredbene nekretnine uzete su one koje su najbliže predmetnoj nekretnini i položajno najsličnije.

Tablica 4. Poredbene nekretnine za k.o. Vitunj

POREDBENE NEKRETNINE			
Katastarska općina	Vitunj	Vitunj	Vitunj
Površina (m <sup>2</sup> )	36.495	33.194	22.465
Cijena	kn	35.000,00	41.241,00
	kn/m <sup>2</sup>	0,96	1,24
Datum kupoprodaje	6.5.2016	7.9.2015	9.6.2016
Namjena zemljišta	šumsko	šumsko	šumsko

Za vrijednost šume i zemljišta u k.o. Vitunj pondrirana srednja vrijednost cijena koje su ugovorene o prodaji iznosi 0,92 kn/m<sup>2</sup>, a ovom procijenom za predmetne nekretnine utvrđena je cijena od 1,44 kn/m<sup>2</sup>.

## MIŠLJENJE

Predmet procjene su katastarske čestice br.: 1734, 1735 i 1742 upisane u vlasnički list br. 259, k.o. Vitunj, posjed/vlasništvo MIVIT-ING D.O.O. OGULIN, TURKOVIĆI OGULINSKI 12, OGULIN.

Podaci o katastarskim česticama, površini te stanju posjeda i vlasništva vidljivi su na internet stranici [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr). Koristeći se podacima prikupljenim prilikom terenskog obilaska, te raspoloživom dokumentacijom i iz nje dobivenim elementima, procijenjena je vrijednost predmetnih nekretnina.

**Vrijednost nekretnina koju čine k.č.: 1734, 1735 i 1742, k.o. Vitunj utvrđen je u novčanom iznosu od 47.796,40 kuna**

(slovima: četrdesetsedamtisućasedamstodevedesetšest kuna i četrdeset lipa).

Karlovac, 21. siječanj 2019.



Mr.sc. Ivan Grginčić, dipl.ing.šum.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC**

**URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4 Su 776/2012

U Karlovcu, 23. studenog 2016. godine

Županijski sud u Karlovcu po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova suske uprave Ivanu Perkoviću, 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) 23. studenog 2016.

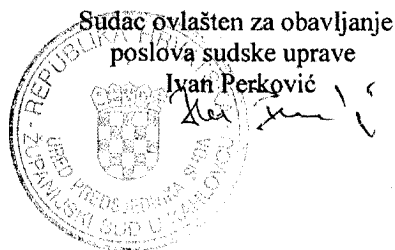
**riješio je**

Mr.sc. Ivan Grginčić, dipl. ing. šumarstva sa stanom u Karlovcu- Senjska 1a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja šumarstva, lovstva, drvoprerađe i procjene šumskog zemljišta na vrijeme od 4 godine.

**Obrazloženje**

Mr.sc. Ivan Grginčić, dipl. ing. šumarstva iz Karlovca, Senjska 1a, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 776/2012 od 21. studenog 2012. ponovno je imenovan za sudskog vještaka iz područja šumarstva, lovstva i drvoprerađe na vrijeme od 4 godine te je rješenjem broj 4 Su 776/2012 od 5. studenog 2015. ovlašten i za procjenu šumskog zemljišta.

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.



Dostavljeno:

1. Ivan Grginčić, Senjska ulica 1A
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

