

Poslovni broj stečajnog postupka St-3397/2021

Predmet procjene	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, poljoprivredno zemljište u građevinskom području u k. o. Karlovac II, zk. uložak 3371, kč.br. 3504/3 Ul. Ljudevita Rossia, za potrebe stečajnog postupka St-3397/2021, Trgovački sud u Zagrebu
Naručitelj	Stečajna masa iza A.G. KONSTRUKCIJE d.o.o. u stečaju, Mala Jelsa 4A , Karlovac, OIB: 80608173204

PROCJEMBENI ELABORAT

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 318.000,00
HRK**



Izradio: Stjepan Rakarec, dipl.inž.polj.



4. svibnja 2022.

SADRŽAJ:

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	OVLAŠTENJE	4
3.	OPĆI PODACI	6
4.	PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	8
5.	OČEVID	12
6.	NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
7.	STANJE NEKRETNINE	13
8.	POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
9.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
10.	ZAKLJUČAK	21
11.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	21
12.	OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	21
13.	PRILOZI	22

1. SAŽETAK PROCJENE

Katastarska općina	Z. k. uložak	Nekretnina k. č. br.	Površina m ²	HRK Ukupno	HRK Zaokruženo	EUR
Karlovac II	3371	3504/3	1.316	317.800,84	318.000,00	42.143,29
Ukupno:			1.316	317.800,84	318.000,00	42.143,29

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-289/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Stjepana Rakareca, diplomirani inženjer poljoprivrede, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 11. lipnja 2019.

r i j e š i o j e

Stjepan Rakarec, dipl. ing. poljoprivrede, OIB: 64132194100, iz Velike Gorice, Črnkovec, Črnkovec 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za POLJOPRIVREDU I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Stjepan Rakarec, dipl. ing. poljoprivrede - ratar, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Fakultet poljoprivrednih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-433/14-9 od 11. lipnja 2015. imenovan stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Stjepan Rakarec
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

3. OPĆI PODACI

Klijent	Stečajna masa iza A.G. KONSTRUKCIJE d.o.o. u stečaju, Karlovac, Mala Jelsa 4, OIB: 80608173204
Dan kakvoće	04.05.2022.
Dan očevida	04.05.2022.
Dan vrednovanja	04.05.2022.
Svrha	Utvrđivanje vještačenjem i procjenom tržišne vrijednosti nekretnine poljoprivrednog zemljišta za potrebe stečajnog postupka St-3397/2021, Trgovački sud u Zagrebu
Zadatak	Utvrđiti tržišnu vrijednost nekretnine primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Metodologija	U izradi elaborata koristio sam se očevidom na terenu, prostorno planskom dokumentacijom, važećim zakonskim propisima, zbirkom ostvarenih kupoprodajnih cijena nekretnina,
Identifikacija	Uvidom u e katastar, arkod preglednik,
Opći akti	<ol style="list-style-type: none">1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)3. Zakon o gradnji (NN 153/13)4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)5. Prostorni plan Grad Karlovac6. Republika Hrvatska, Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko trgovačko pravo i upravno pravo, Rješenje Klasa: UP/II-943-04/17-01/40, Urbroj: 514-05-02-01-02-18-10 od 9.kolovoza 2018.g.7. Republika Hrvatska, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Klasa: 370-01/15-01/15, Urbroj : 531-01-15-06, Zagreb , 06. studenoga 2015.g.- Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina-razlozi za neprihvatanje procjemenih elaborata8. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/20159. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine, br. 132/17)1a. Republika Hrvatska, Agencija za zaštitu osobnih podataka, Klasa: 004-02/18-01/1751, Ur.broj: 567-14/07-19-02 17. lipnja 2019. Pravni temelj za obradu osobnih podataka sukladno općoj uredbi-mišljenje

<p>Stručna i znanstvena literatura</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uhlir Željko, Majčica Branimir, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016) Društvo građevinskih inženjera, ISBN:978-953-7592-18-9 2. Procjena vrijednosti nekretnina (2016) radni materijal-Libusoft Cicom d.o.o. 3. Teorija troškova i kalkulacija u poljoprivredi, 2010, dr.sc. Zoran Grčić, 4. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja , web preglednik Pitanja i odgovori vezani uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina i pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina 5. Mr.sc. Željko Uhlir, Procjena vrijednosti nekretnina u postupcima izvlaštenja i prijenosu zemljišta u vlasništvo JLP(R)S , Inženjerski biro-savjetovanje, upravljanje nekretninama-novi propisi i postupanje u praksi, Zagreb, 2017.g. 6. Natalija Jambrečić Metode za izračun izgubljene dobiti 7. Dr.sc. Sanja Zagrajski sutkinja Trgovačkog suda u Osijeku, Zaštita prava vlasništva u postupcima izvlaštenja pred Europskim sudom za ljudska prava, Zbornik radova pravnog fakulteta u Splitu, god. 45, 3/2008, str.505-523. 8. Odlomak iz priručnika za primjenu u praksi „Naknada za izvlaštenja“ Enteignungs-Entschädigung Praxishandbuch, Manfred Aust, Rainer Jacobs, Dieter Pasternak, 7. izdanje, 2014. Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston „Umanjenja vrijednost preostalog zemljišta odnosno preostalog posjeda 9. Mr.sc. Melita Bestvina dipl. ing. građ. , Hrvoje Balija dipl. ing. građ. Poredbena metoda u procjenama vrijednosti nekretnina, Zbornik radova, IV Kongres sudskih vještaka i procjenitelja 10. Maja Širić mag.ing. geod. i geoinf. Primjena poredbene metode, Stručni seminar o procjeni vrijednosti nekretnina 11. 06. svibanj 2019. - Mr.sc. Željko Uhlir: Primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (prezentacija) https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/8292 12. https://www.hnb.hr/documents/20182/2820345/h-fs-20.pdf/73114398-be25-b962-9e60-f6c19c61cb3f, Publikacija HNB, Financijska stabilnost broj 20, svibanj 2019. 13. Publikacija pregled tržišta nekretnina Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja 2018. 14. Državni zavod za statistiku
<p>Isprave</p>	<p>Izvadak kupoprodajnih cijena za zemljište sa stranica eNekretnina (Izvor https://ispu.mgipu.hr/) Zemljišnoknjižno stanje</p>

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI / SIMPOZIJI / SEMINARI

R. broj	Naziv stručnog skupa/seminara/simpozija	Datum održavanja	Mjesto održavanja	Naziv organizatora
1.	IV kongres sudskih vještaka i procjenitelja	23. i 24.10.2015.	Zagreb	HDSVIP
2.	Procjena vrijednosti nekretnina	3.6.2017.	Zagreb	Libusoft Cicom
3.	Izvlaštenje i procjena oduzete imovine	27.5.2017.	Zagreb	HDSVIP
4.	Stručni seminar o procjeni vrijednosti nekretnina	26.10.2017. 27.10.2017.	Zagreb	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Agencija za podršku informacijskim sustavima i informacijskim tehnologijama APIS IT d.o.o.
5.	V Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	3. i 4.10.2017.	Zagreb	Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja
6.	VII Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	listopad 2019.	Zagreb	Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 1 (jednom) primjerku a jedan primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

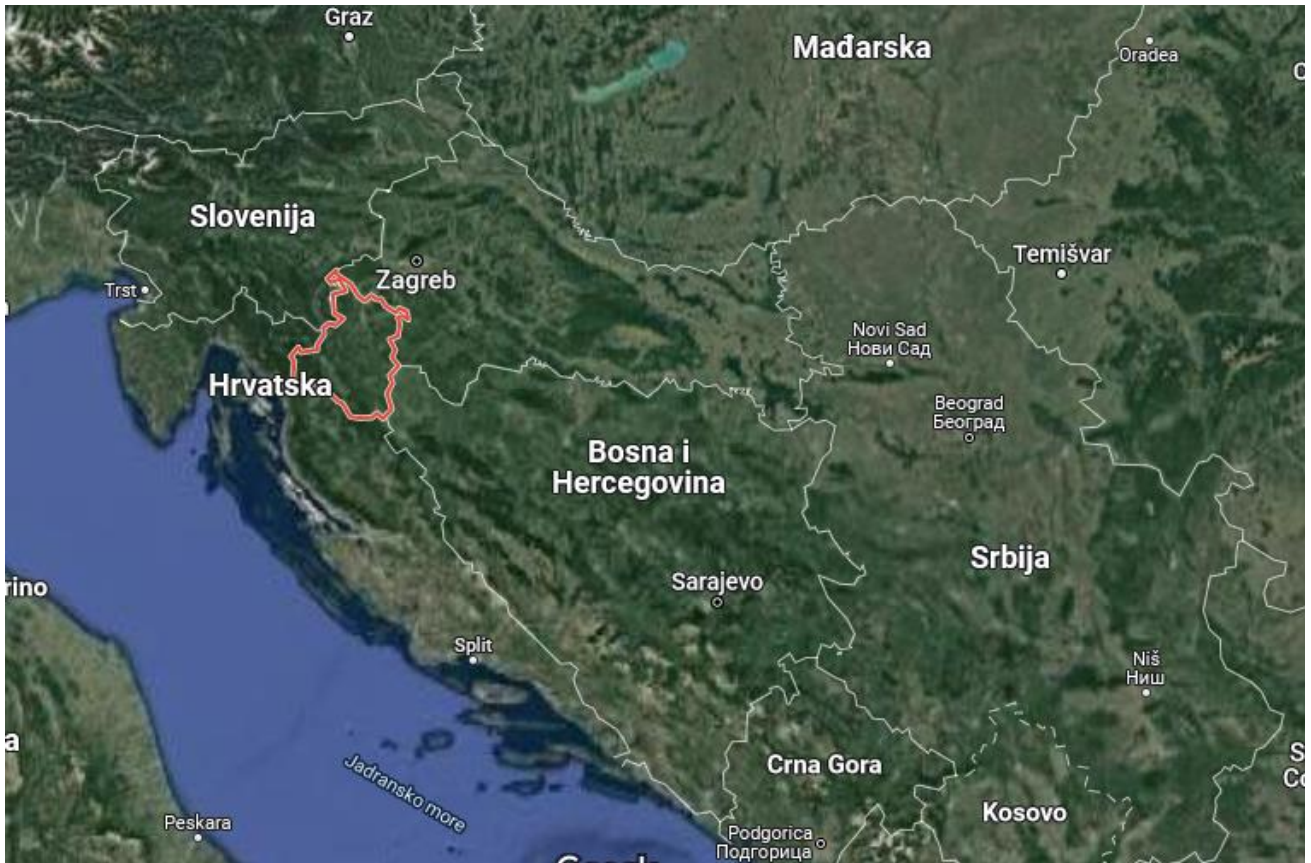
4. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tablica: Lokacija katastarskih čestica

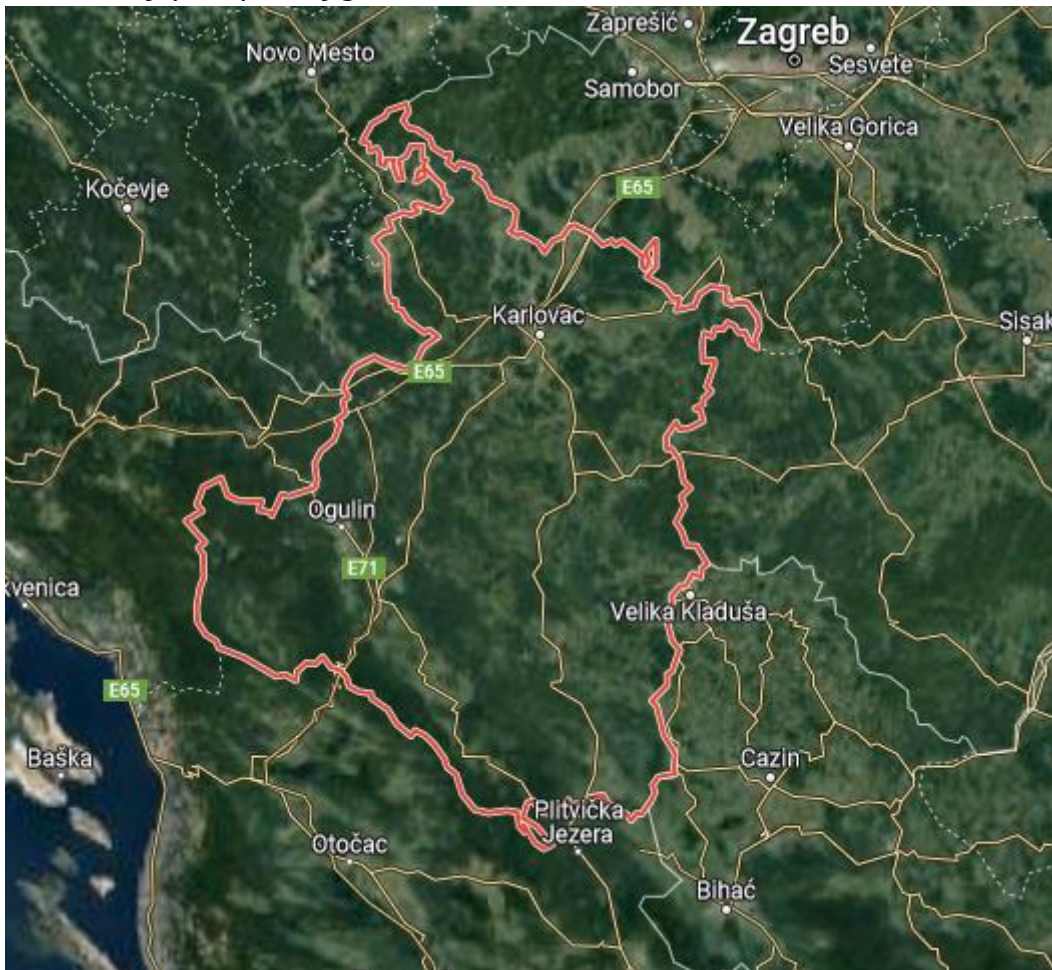
Županija	Karlovačka županija
Općina	Karlovac
Naselje	Švarča (Gornja Švarča)
Katastarska općina	Karlovac II
Predmet procjene	Poljoprivredno zemljište u građevinskom području
Metoda procjene	Poredbena – građevinsko zemljište
Tereti	Na nekretnini je upisano založno pravo

MAKROLOKACIJA

Karlovačka županija se nalazi u središnjoj Hrvatskoj, a graniči s dvije susjedne države: Republikom Slovenijom te Bosnom i Hercegovinom. Administrativno, političko, gospodarsko, kulturno i sportsko središte županije je Grad Karlovac.



Slika: Zemljopisni položaj grada Karlovca

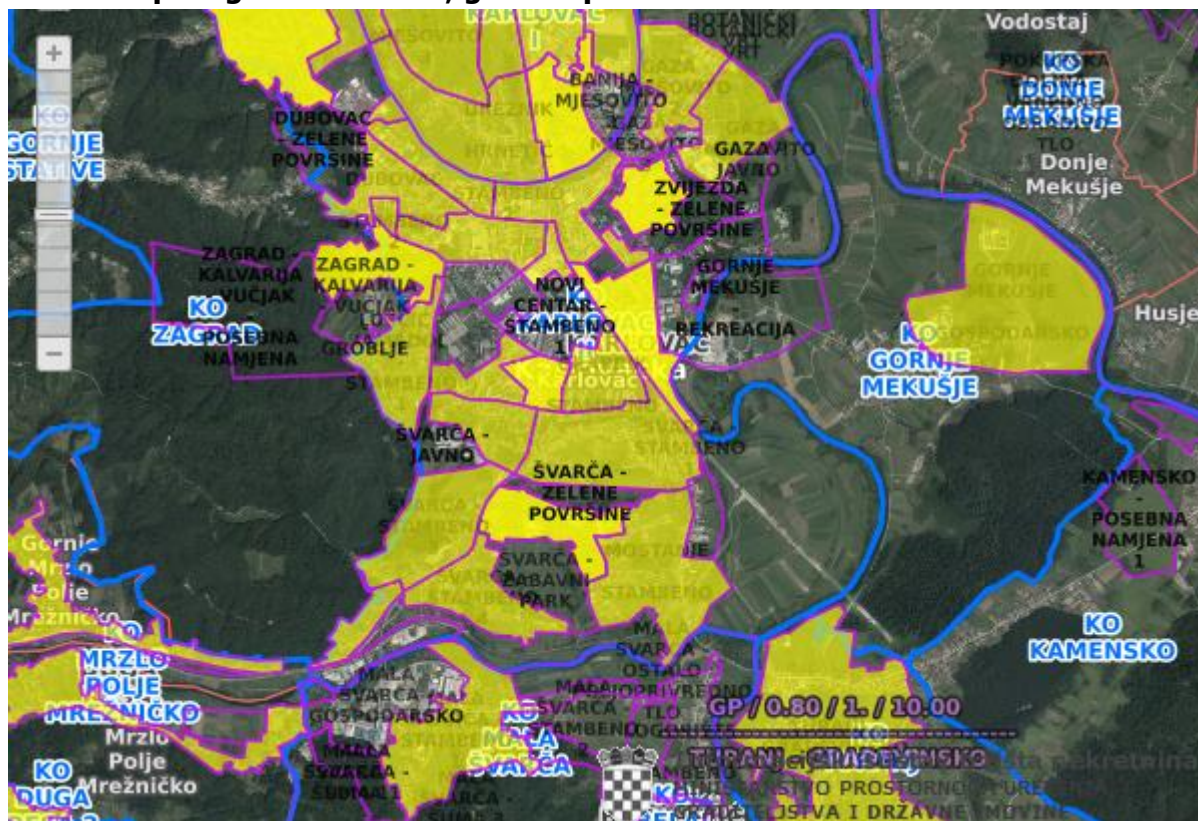


Karlovac se nalazi 56 km jugozapadno od Zagreba i 130 km sjeveroistočno od Rijeke. Smješten je na dinarskom rubu Panonske nizine, a upravo s karlovačkog područja počinje bregoviti i planinski dio prema Mediteranu.

Smješten je na raskrižju važnih cestovnih i željezničkih pravaca iz Zagreba prema Rijeci i Splitu.

Uz mnogobrojne parkove i zelene površine, zbog čega nosi epitet "grada parkova", osobitost Karlovca su čak četiri rijeke koje prolaze kroz grad – Korana, Kupa, Dobra i Mrežnica po kojima je poznat kao grad na četiri rijeke.

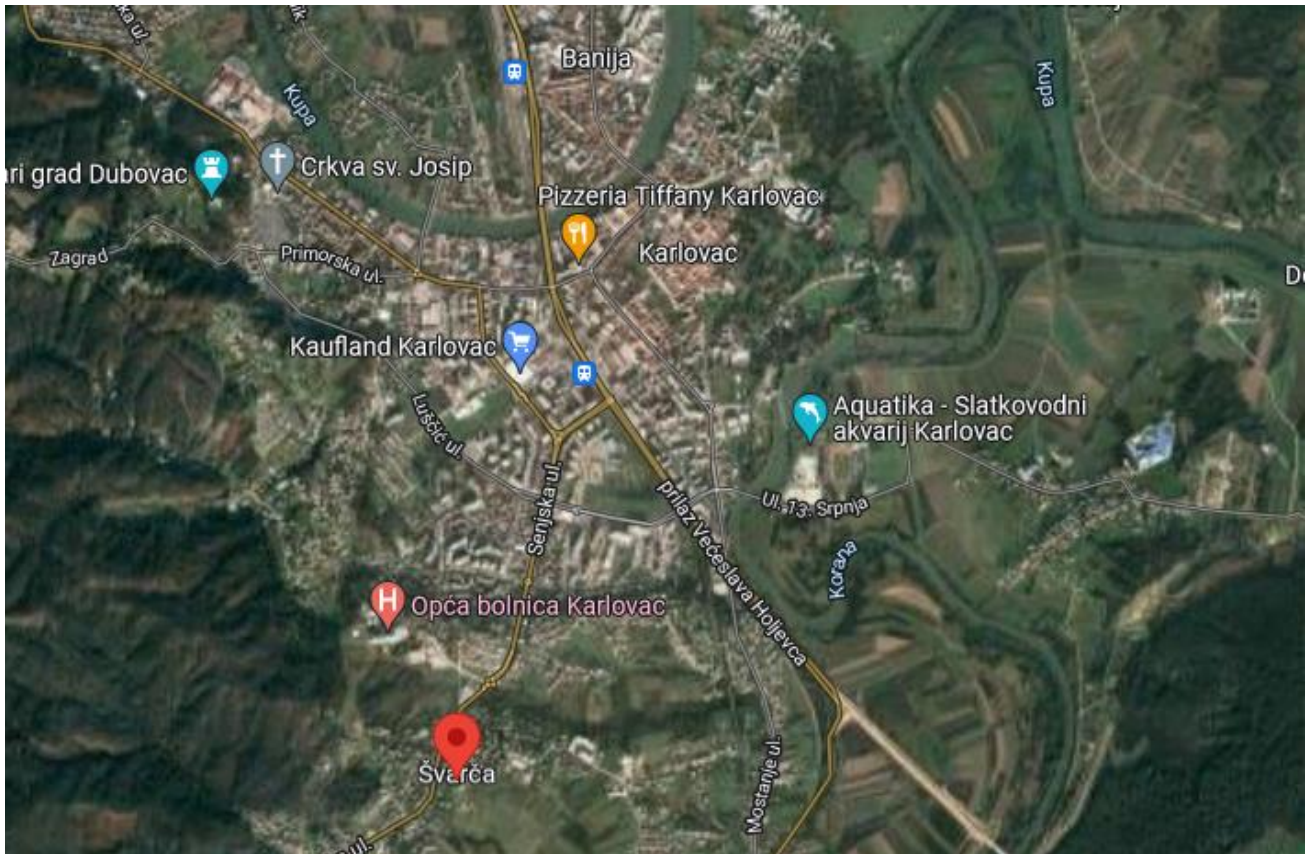
Prostorni plan grada Karlovca, grafički prikaz



MIKROLOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Švarča u granicama k. o. Karlovac II.

Gradska četvrt Švarča se nalazi južno od centra grada i rijeke Kupe na cesti prema Dugoj Resi, na istoku je rijeka Korana, a na jugu Mrežnica. Četvrt je smještena na pogodnom terenu s kojeg se vidi veći dio grada.



Prikaz predmetne nekretnine

Slika: Mikrolokacija k. o. Karlovac II, k. č. br. 3504/3





5. OČEVID

Očevid je izvršen dana 04.05.2022. godine. Identifikacija izvršena mobilnom aplikacijom katastar.hr. Očevidom je utvrđeno sljedeće stanje nekretnine.

Nekretnina u naravi je neizgrađeno zemljište u građevinskom području. Zemljište se nalazi u naselju Švarča, dijelovi Grada Karlovca, teren brežuljkast sa izgrađenim novijim kućama na području mikrolokacije. Uz nekretninu se nalazi komunalna infrastruktura, voda, kanalizacija, struje, javna rasvjeta. Zemljište ima veliki razvojni potencijal sa aspekta mogućnosti izgradnje stambenih objekata. Uz nekretninu se nalaze stambeni objekti novije gradnje.

Nekretnina prednjim dijelom graniči sa javnom asfaltiranom cestom. Prednji dio nekretnine predstavlja prolaz širine 10 m prema podacima katastarskog operata u što je dovoljno za kolni prolaz do proširenog dijela parcele koji u naravi predstavlja iskop oblika kvadra dužine 28 m x širine 28 m te dubine 6 m.

Zemljište se ne može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju već se može koristiti za izgradnju građevinskog objekta. Procjenitelj nema podataka da li su za isti izdani dokumenti o gradnji temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19). Prema podacima informacijskog sustava prostornog planiranja <https://ispu.mgipu.hr/#/>, za navedenu nekretninu nisu izdani akti nadležnog javnog tijela u svezi gradnje objekta.

Obračun površina

Tablica: Podaci iz vlasničkih knjiga

Katastarska općina	Zk. uložak	K.č. br.	Oznaka zemljišta	Vlasnik	Vlasnički udio	Stanje (kakvoća)	Površina m ²
Karlovac II	1371	3504/3	Oranica	A.G. KONSTRUKCIJE d.o.o. u stečaju, OIB: 20338318691	1/1	nekretnina pravilnog pravokutnog oblika, u blizini naselja, pristup dobar, asfaltiran put	1.316
Ukupno							1.316

Podaci katastra i zemljišnih vlasničkih knjiga su usklađeni.

6. NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Od izbijanja koronakrize, vodeći ekonomisti, Svjetska banka, a na kraju krajeva i Vlada RH prihvatila je činjenicu da će BDP Republike Hrvatske značajno pasti. Procjene su različite, ali držimo li se samo one koju planira Vlada, a to je pad BDP-a od 9,4 posto u 2020. dovoljni je argument koji će izazvati tektonske pomake na tržištu nekretnina. Nadalje, u 2021. planira se rast BDP-a od 6,1 posto što znači da ćemo krajem 2021. s BDP-om biti na razini 2017. ili 2018. godine.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene **cijena stambenih nekretnina** od 2003. pa do kraja 2019., uočava se **snažna korelacija** ove dvije varijable ($R^2=0.56$). Naime, **kada BDP značajnije pada**, a u prošlosti je u prva 3 kvartala 2009. padao iznad 5 posto, **pada i cijena nekretnina**. Cijene stambenih nekretnina reagiraju nešto sporije, tj. treba im otprilike **jedan kvartal da se korigiraju**, ali ako nakon značajnijeg pada BDP-a, on nastavi dalje padati, čak i manjim stopama, slijedi i značajnija korekcija nekretnina.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a **cijene nekretnina padale su u 17 kvartala**, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine, nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će **doći do korekcije cijene nekretnina**. Realno je očekivati da će se to vjerojatno korigirati do 10 posto.

Kako će se koronakriza odraziti na cijene stambenih nekretnina?

Iako je teško predvidjeti cijene bilo kakvih usluga i dobara, uzimajući gore navedene činjenice, zasigurno možemo zaključiti da će **doći do hlađenja tržišta rezidencijalnih nekretnina**. Nekoliko je ključnih faktora koji će utjecati na to hoćemo li imati kratkoročni pad ili dugoročno mrtvilo:

1. **BDP** - ako pad BDP-a bude kratkoročan, te u u prvim kvartalima slijedeće godine se gospodarska aktivnost reaktivira vrlo je vjerojatno da će se brže stabilizirati i cijene nekretnina.
2. **Nezaposlenost** - što je veća nezaposlenost, manja je kreditna sposobnost građana, te su banke opreznije u svom ponašanju. Ako se brzo ne uspostavi zaposlenost iz 2019. godine, vrlo je vjerojatno da će na snazi ostati oštriji uvjeti kreditiranja te da će kamatne stope na stambene kredite porasti.
3. **Kamatne stope** - trenutne kamatne stope na kredite su oko 2,8-3,0 posto. Ostanu li kamatne stope na stambene kredite na ovim razinama velika je vjerojatnost da će se brže oporaviti i tržište nekretnina, tj da će pad biti značajno manji.

Izvor: <https://lider.media/poslovna-scena/hrvatska/trziste-nekretnina>

7. STANJE NEKRETNINE

Tablica: Stanje (kakvoća) nekretnine

Predmet procjene	Građevinsko zemljište/ oranica upisano u zemljišne knjige pri Općinskom sudu u Karlovcu, k. o. Karlovac II, k. č. br. 3504/3
Namjena prema prostornom planu	Poljoprivredno zemljište u građevinskom području
Građevine na zemljištu	Nema
Pogodnost za poljoprivrednu proizvodnju	Ne postoji
Položajna obilježja	Nekretnina se nalazi u okruženju uređenih građevinskih površina te izgrađenih stambenih objekata
Pristupni put	Asfaltirana ulica
Lokacija	Karlovačka županija
Mikrolokacija	Grad Karlovac
Reljef	brežuljkast
Kulture	Nema
Komunalna infrastruktura	Ima
Blizina urbanog centra	Karlovac
Utjecaj buke i zagađenja	Postoji
Kategorija zemljišta	IV 2.
Komunalni doprinosi	Nisu iskazani u procjeni tržišne vrijednosti nekretnine

UTRŽIVOST PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu je moguće utržiti u kraćem vremenskom razdoblju.

Slika: Prikaz kupoprodajnih katastarskih čestica u k.o. Karlovac II, Švarča



8. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se poredbena metoda.

Poredbena metoda

Članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

(1) Poredbena metoda u prvom je 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. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

(2) Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

(3) Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

(5) Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

ANALIZA PODATAKA POREDBENIH NEKRETNINA

Kao poredbene nekretnine korištene odabrane su nekretnine

Prikaz poredbenih nekretnina

Slika: Mikrolokacija k.o. Karlovac II, k.č. br. 4196/10



Slika: Mikrolokacija k.o. Karlovac II k.č. br. 3834/3




Slika: Mikrolokacija k.o. . Karlovac II k.č. br. 2568/6



Katastarska općina	Karlovac II	Karlovac II	Karlovac II
Katastarska čestica	4196/10	3834/3	2568/6
Iznos kupoprodaje (HRK)	31300,00	122500,00	81000,00
Površina (m ²)	138	544	378
Cijena (HRK/m ²)	226,80	225,00	214,28
Datum kupoprodaje	20.03.2020.	14.09.2020.	16.03.2021.

Međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina

Izvor: Državni zavod za statistiku

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
	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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Međuvremensko izjednačavanje cijena poredbenih nekretnina k.o. Karlovac II

Tablica: Podaci poredbenih nekretnina za analizu

Katastarska općina	Karlovac II	Karlovac II	Karlovac II
Katastarska čestica	4196/10	3834/3	2568/6
Iznos kupoprodaje (HRK)	31300,00	122500,00	81000,00
Površina (m ²)	138	544	378
Cijena (HRK/m ²)	226,80	225,00	214,28
Datum kupoprodaje	20.03.2020.	14.09.2020.	16.03.2021.
DSZ INDEKS KUPOPRODAJA -ostalo	109,31	113,35	115,71
DSZ INDEKS zadnja objava	122,62	122,62	122,62

za 3/21-ostalo			
Koeficijent	1,1217	1,0817	1,0597
Jedinična cijena izjednačenja (HRK/m ²)	254,40	243,00	227,07
Prosječna jedinična cijena izjednačenja (HRK/m ²)		241,49	
Dopušteno odstupanje +/- 30%	5,34	0,62	-5,97

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Nisu utvrđene neuobičajene okolnosti prilikom izbora poredbenih nekretnina.

Utvrđena prosječna tržišna vrijednost poredbenih nekretnina

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja i usporednog prikaza poredbenih nekretnina utvrđuje se prosječna vrijednost poredbenih nekretnina u iznosu od **241,49 HRK/m² za nekretninu poljoprivredno zemljište građevinskom području u k.o. Karlovac II.**

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbicima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Temeljem očevida i izračuna vrijednosti poredbenih vrijednosti nekretnina utvrđuje se osnovna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu **241,49 HRK/m²** temeljem koje ćemo utvrditi procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir

tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).

Uočena su posebno značajna obilježja nekretnine i to sa osnova oblika i veličine nekretnine jer se radi o velikoj tehnološkoj cjelini.

Posebna značajna obilježja u odnosu na poredbene nekretnine će se uzeti u obzir tržišnim dobicima prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnina korištenjem faktora Pravilnika o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom(NN 141/2013 / 27.11.2013.), i to temeljem odredbi članka 2. , članka 5. i članka 6. Pravilnika o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom(NN 141/2013 / 27.11.2013.),

Članak 2.

1) Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

2) Faktori pogodnosti (Fp) su:

- faktor lokacije, prometne povezanosti (FI), ovisi o makro i mikro lokaciji, prostoru glede blizine naselja i postojeće infrastrukture i slično,
- faktor razvojne mogućnosti (Fr), ovisi o mogućnosti, pogodnosti organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično),
- faktor veličine i oblika površine (Fvp), ovisi o veličini i geometrijskom obliku poljoprivrednog zemljišta,
- faktor ponude i potražnje (Fpp), ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini.

(3) Faktor uređenosti (Fu) ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta.

Članak 5.

Faktori iz članka 2. ovoga Pravilnika imaju sljedeće vrijednosti:

FAKTOR	VRIJEDNOST
	od – do
FI Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45
Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40
Fpp	0,00 – 0,30

Faktor ponude i potražnje	
Fu	0,50 – 1,40
Faktor uređenost nekretnine	

Članak 6.

(1) Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom utvrđuje se na temelju početne cijene (PC) i izračunom vrijednosti faktora iz članka 5. ovoga Pravilnika na temelju formule:
 $TC = PC \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Prosječna cijena poredbe nekretnina HRK/m ²	Kč.br .	Faktor lokacije Fl 0,00 do 0,45	Faktor razvoja potencijala Fr 0,00 do 0,40	Faktor oblika i veličine 0,00 do 0,30	Faktor ponude i potražnje 0,00 do 0,30	Faktor uređenosti 0,5 do 1,40	HRK/m ²	Površina m ²	HRK
241,49	350 4/3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	241,49	1316	317.800,84
UKUPNO									317.800,84

Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine prema zk. ulošku

Katastarska općina	Z. k. uložak	Nekretnina k. č. br.	Površina m ²	HRK Ukupno	HRK Zaokruženo	EUR
Karlovac II	3371	3504/3	1.316	317.800,84	318.000,00	42.143,29
Ukupno:			1.316	317.800,84	318.000,00	42.143,29

10. ZAKLJUČAK

Utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost nekretnine u k.o. Karlovac II u iznosu od 317.800,84 HRK zaokruženo 318.000,00 HRK izraženo u EUR-ima u iznosu od 42.143,29 EUR-a.

Sve vrijednosti iskazane su bez PDV-a i ostalih poreznih davanja.

1 EUR = 7,545685 HRK prema tečajnoj listi HNB srednji za devize od 4.5.2022.

11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem i potpisujem da sam poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, i nepristrano. Na temelju dostupnih podataka, procijenjen iznos je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN/78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Velika Gorica, 4.5.2022.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu
i procjenu poljoprivrednog zemljišta
Stjepan Rakarec dipl.inž.polj.



12. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Zaključak o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

13. PRILOZI

Zk. izvadci sa zemljišno knjižnim stanjem

Fotografije sa očevida



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
Stanje na dan: 05.05.2022. 23:00

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3371

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2230/2015

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/m ²	PPR
1.	3504/3	125	UL. LJUDEVITA ROSSIA ORANICA	1316 1316	
		UKUPNO:		1316	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 A.G. KONSTRUKCIJE D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 20338318691, MALA JELSA 4/A, KARLOVAC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-2230/15 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-634/15 od 2.04.2015. i pravomoćnog i izvršnog Rješenja o ovrsi br Ovr-944/14 od 20.10.2014. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3371

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-2230/15</p> <p>Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju br Ovr-634/15 od 02.04.2015. i pravomoćnog i ovršnog Rješenja o ovrsti br Ovr-944/14 od 20.10.2014. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 41.159,18 kn (slovima: četrdesetjednu tisuću stotinpedesetdevetkunaiosamnaestlipa) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 15% godišnje tekućom od dospijeća svakog pojedinog računa pa do isplate, a u slučaju promjene eskontne stope Hrvatske narodne banke zajedno sa zakonskom zateznom kamatom uvećanom po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena i to po računima broj:</p> <p>-74 od 30.08.2011. u iznosu od 40.866,75 kn sa kamatom tekućom od 01.10.11. pa do isplate</p> <p>-7 od 30.10.2012. u iznosu od 292,43 kn sa kamatom tekućom od 31.10.12. pa do isplate,</p> <p>kao i troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.239,49 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 30.10.2014. pa do isplate uvećanom po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena a koja trenutno iznosi 15 % godišnje, te budućih predvidivih troškova zajedno sa zakonskom zateznom kamatom uvećanom po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena a koja trenutno iznosi 15% godišnje, za korist:</p> <p>KOLOS D.O.O., OIB: 73477654331, JOZEFINSKA CESTA 53, DUGA RESA</p>	41.159,18 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.05.2022.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081427711

OIB:

80608173204

NAZIV:

- 1 Stečajna masa iza A.G.KONSTRUKCIJE d.o.o. za građevinarstvo, trgovinu i usluge u stečaju
- 1 Stečajna masa iza A.G.KONSTRUKCIJE d.o.o. u stečaju

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Srebrnjak (Grad Sveta Nedelja)
Srebrnjak 20B

PRAVNI OBLIK:

- 1 stečajna masa

UPRAVITELJI/LIKVIDATORI:

- 1 MILAN BARIŠA OBRADOVIĆ, OIB: 45619494339
Srebrnjak, Srebrnjak 20/B
- 1 - stečajni upravitelj

PRAVNI ODNOSI:

Temelj upisa stečajne mase

- 1 Trgovački sud u Zagrebu, rješenje broj 46. St-3397/2021 od 03.03.2022

ZABILJEŽBE:

- Redni broj zabilježbe: 1
- 1 - Stečajna masa je nastala iza subjekta A.G.KONSTRUKCIJE d.o.o. za građevinarstvo, trgovinu i usluge u stečaju, MBS: 020039610, OIB: 20338318691

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	It	Datum	Naziv suda
0001	It-22/10732-2	15.03.2022	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu

Izrađeno: 2022-05-05 21:07:46
Podaci od: 2022-05-05

D004
Stranica: 1 od 1





