

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I ULAGANJA U STAN

**JEDNOSOBNI STAN
KARLOVAC, P. FILIPCA 6
PRVI KAT, PRAVO
K.Č.BR. 767/7 K.O. KARLOVAC 2**



**NARUČITELJ
SVRHA**

**: KUKA MARIJA, KARLOVAC, P. FILIPCA 6
: KUPOPRODAJA**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
DUŠAN DRAGOJEVIĆ, ING.GRAĐ.**

STRUKTURA ELABORATA**A OPĆI PODACI****B PREDMET ELABORATA I VJEŠTAČKI NALAZ****C OPIS NEKRETNINA**

1. Opći opis nekretnina
 - 1.1. Lokacija
 - 1.2. Kulturološka vrijednost
 - 1.3. Prirodna vrijednost
 - 1.4. Ostalo
2. Tehnički opis nekretnine
 - 2.1. Zgrada
 - 2.2. Stan
3. Specifikacija geometrijskih veličina

D PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - METODE OPĆENITO

1. Načini i metode procjene
 - 1.1. Opis metoda procjene
 - 1.2. Odabir metode procjene
2. Literatura i legislativa

DA TROŠKOVNA METODA S TRŽIŠNOM KOREKCIJOM (ne primjenjuje u konkretnom slučaju)

1. Procjena stvarne tržišne i građevinsko tehničke vrijednosti nekretnina
 - 1.1. Vrijednost novog ekvivalentnog referentnog stana – nova vrijednost (NV)
 - 1.2. Proračun umanjenja (U)
 - 1.3. Proračun sadašnje vrijednosti stana (SV)
2. Procjena sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina-stana (STVN)
 - 2.2. Metoda
 - 2.3. Proračun sadašnje tržišne vrijednosti
 - 2.4. Rekapitulacija

DB PRIHODOVNA METODA (ne primjenjuje se u konkretnom slučaju)

1. Analiza i odabir metode
2. Analiza i odabir ulaznih veličina
3. Proračun
4. Rekapitulacija

DC POREDBENA METODA

1. Analiza tržišta nekretnina u Hrvatskoj
2. Analiza i odabir nekretnina za usporedbu
3. Procjena i proračun

DD PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA - TROŠKOVNA METODA, SADAŠNJE CIJENE**E ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE****F IZJAVA PROCJENITELJA****G FOTODOKUMENTACIJA****H PRILOZI**

1. Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka - pravna i fizička osoba
2. Izvadak iz katastarskog plana / ortofoto snimak - situacija
3. ZK izvadak
4. Ostala dokumentacija - prema potrebi

A O P Ć I P O D A C I**PREDMET PROCJENE**

Jednosobni stan
Karlovac, P. Filipca 6, prvi kat, pravo iznad ulaza
k.č.br. 767/7 k.o. Karlovac 2 1, knjižno vlasništvo, teret

SVRHA PROCJENE

kupoprodaja

VLASNIK NEKRETNINE

Coning d.d. u stečaju
Varaždin, A. Šenoe 4-6
u z.k. upsane zabilježbe

NARUČITELJ ELABORATA

Kuka Marija
Karlovac, P. Filipca 6

P R O C J E N J I T E L J

Dušan Dragojević, Karlovac, M. Krleže 1
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
M: +385 91 6655 552; E: ddrekord@yahoo.comr

B ZADATAK I SVRHA VJEŠTAČENJA, PREDMET ELABORATA I VJEŠTAČKI NALAZ**z a d a t a k v j e š t a č e n j a**

Zadatak vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih: jednosobni stan, Karlovac, P. Filipca 6, prvi kat, pravo u odnosu na ulaz u zgradu.

s v r h a v j e š t a č e n j a

Elaborat se izrađuje za potrebe kupoprodaje, i u druge se svrhe ne može koristiti.

Karlovac, P. Filipca 6, dne 16.02.2022.g., pregledao sam predmetne nekretnine, prikupio i proučio postojeću i predloženu mi dokumentaciju, te uzeo sve potrebne mjere i podatke. Na temelju izvršenog uvida podnosim slijedeći

v j e š t a č k i n a l a z

Karlovac, P. Filipca 6, u višestambenoj zgradi, prvi kat, pravo, nalazi se nekretnina koja je predmet ovog elaborata procjene vrijednosti. Opis stana prema z.k. izvadku glasi, glasi:

"Stan na prvom katu, površine 38,27 m². "

Pregledom stana utvrđen je stvarni opis stana, koji odgovara onom upisanom u z.k., a koji glasi:

28. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

jednosobni stan, na adresi Petra Filipca 6, na I katu, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice sa WC-om, predsoblja, veličine 38,27 m²

CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4/6, 42000 VARAŽDIN

28.3 Zaprimljeno 18.05.2023.g. pod brojem Z-6827/2023

ZABILJEŽBA, ODBAČENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE O PRIGOVORU Z-6827/2023 OZN ZR-2171/2023 12.01.2024, zabilježuje se odbačeni prigovor zainteresirane osobe Kuka Marije, Karlovac, Pere Filipca 6, OIB: 91150719270, a koja zabilježba se ima zamijeniti zabilježbom spora ako zainteresirana osoba Kuka Marija, Karlovac, Pere Filipca 6, OIB: 91150719270 u roku od 30 dana od dana dostave rješenja podnesu tužbu za ispravak.

28.4 Zaprimljeno 30.01.2024.g. pod brojem Z-1327/2024

ZABILJEŽBA, ŽALBA, RJEŠENJE O ZABILJEŽBI ŽALBE Z-1327/2024 07.02.2024, Zabilježuje se žalba zainteresirane osobe Marije Kuka protiv Rješenja Z-6827/2023

Taj je stan predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu. Opis stana iz z.k. odgovara stvarnom stanju. Prenosiva oprema unutarnjeg uređenja i mobilijara koji nisu sastavni dijelovi stana nisu predmet procjene.

Stan je priključen na svu komunalnu infrastrukturu.

Stan je uređen. Instalacije su cjelovito obnovljene.

Tržišna vrijednost stana procjenjuje se prema zatečenom stanju, dakle u kakvoći na dan očevida.

i d e n t i f i k a c i j a n e k r e t n i n a :**s t a n j e u z e m l j i š n i m k n j i g a m a**

Stan je upisani u z.k.. Nema očiglednih razloga za sumnju u vjerodostojnost isprava, ali je prije bilo kakvog pravnog posla potrebno izvršiti provjeru. Ovo posebno iz razloga jer postoje upisi iz kojih je vidljiv prijem i spor u svezi vlasništva, te je stoga upisana tvz. plomba na predmetnom posebnom dijelu.

stanje u katastarskom operatu

Nebitno za procjenu stana.

stanje u prostoru

U skladu s izvadcima iz katastarskog plana za predmetne nekretnine (u prilogu) i osobnim uvidom ovog vještaka i procjenitelja, utvrđuje se da se na navedenoj adresi, prvi kat, pravo, nalazi predmetni stan. Predmet procjene je stan prema opisu iz nalaza.

stanje dokumentacije

1. Dozvole i odobrenja za gradnju :

Zgrada je sagrađena 1974.g., i u prostoru se nalazi legalno, pa se po tome kriteriju smatra legalnom u postojećem u prostoru. GD se čuva kod upravitelja zgrade i u Arhivu.

2. Tehnička dokumentacija :

Da/Ne - nije poznato. Ako postoji, čuva se kod Upravitelja zgrade.

3. Prostorno planska dokumentacija

Prostor nekretnine prostorno planski je određen i uređen GUP Karlovac 2021, oznake M1-2 - mješovita namjena, više zgrade

legalitet

Zgrada je sagrađena 1974.g., u skladu s tadašnjim propisima. Za zgradu postoji tehnička dokumentacija, kao i odobrenje za gradnju, i čuva se kod upravitelja zgrade.

z a k l j u č a k :

Predmet procjene je stan prema opisu iz nalaza. Postoje prepreke za promet predmetnom nekretninom - stanom, što će se posebno analizirati u elaboratu i iskazati u Zaključku.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine, dne 21.04.2024.g...

Za procjenu vrijednosti stana koristit će se poredbena metoda.

Cijena je izražena u kunama i eurima, za krajnjeg kupca. PDV se obračunava ili ne obračunava u skladu s odgovarajućim propisima u RH.

U konkretnom slučaju radi se o građevini - višestambenoj zgradi - niskog standarda građenja, ali koja svojom strukturom, opremom i sadržajima ipak zadovoljava sadašnje kriterije i standarde stanovanja. Energetska obnova zgrade izvedena je cca 2022.g..Predmetni stan je cjelovito obnovljen 2014.g.

Iz upisa u z.k. proizlazi sporno vlasništvo.

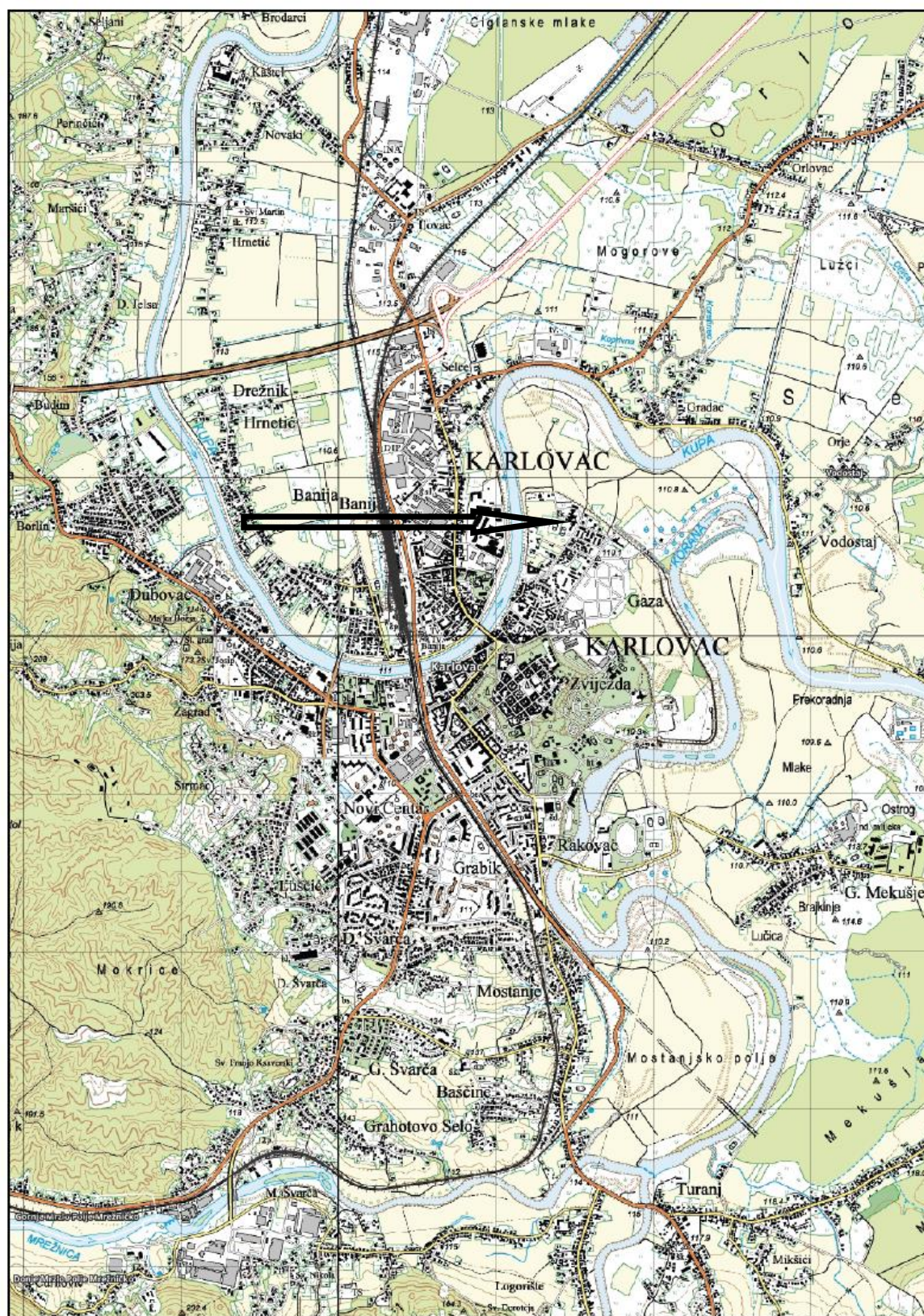
Stan koristi samohrana nezaposlena majka s maloljetnim sinom.

Stan nije useljiv.

Situacija - Topografska karta 25 000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



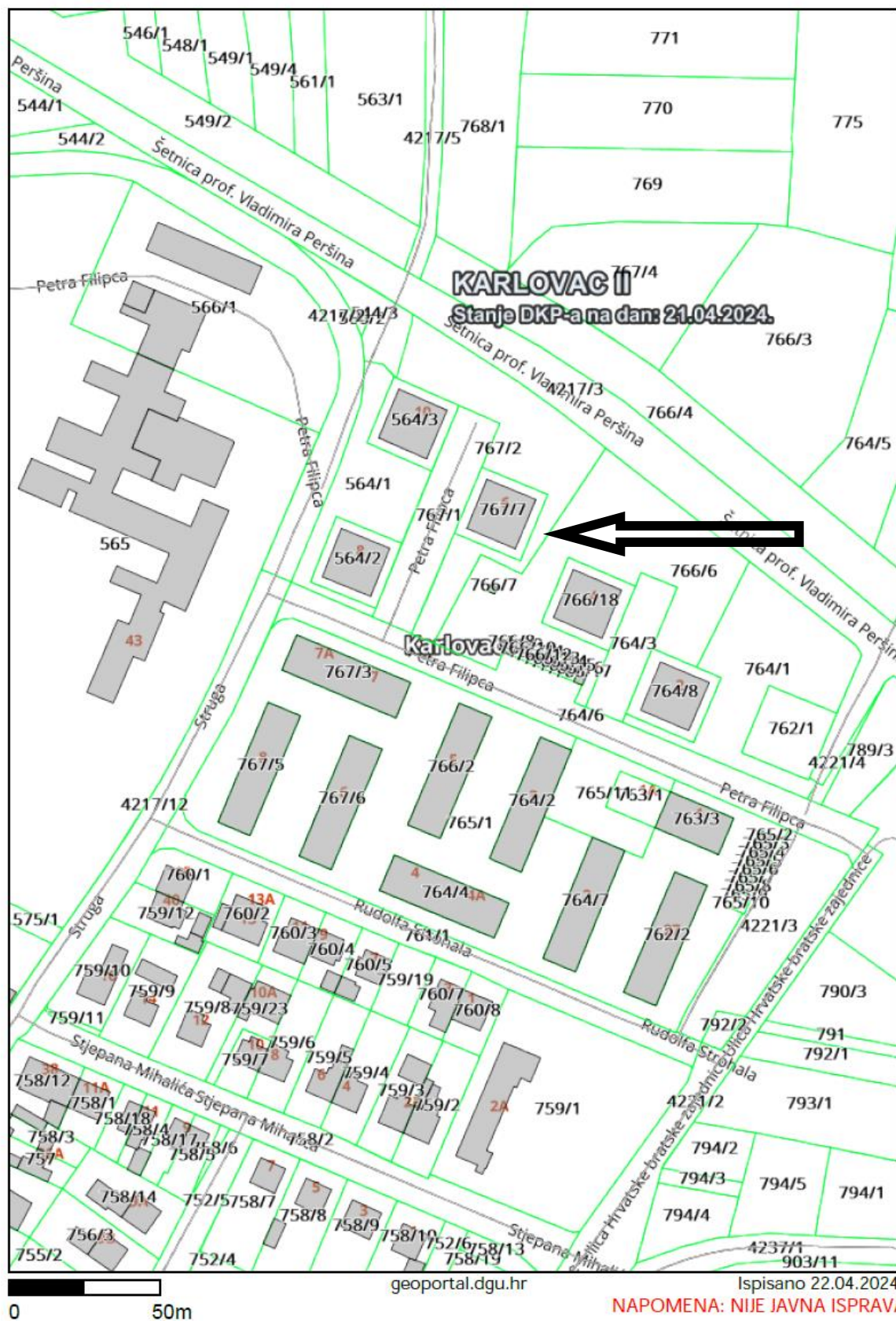
geoportal.dgu.hr

Ispisano 22.04.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

0 1km

katastarski plan

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

C OPIS NEKRETNINA**C.1. Opći opis**

Predmet procjene je nekretnina – jednosobni ukupne površine 38,27 kvadratnih metara. Stan se nalazi u višestambenoj zgradi s jednim ulazom. Zgrada je sagrađena 1974.g.i niskog je standarda građenja - tzv. stanovi solidarnosti. Stanovi čini samostalne i izdvojene prostorne cjeline - posebne dijelove.

C.1.1. Lokacija

Nekretnina-stan se nalazi u Karlovačkoj Županiji, grad grad Karlovac, ulica P. Filipca 6, prvi kat, pravo i desno u odnosu na ulaz u zgradu. Višestambena zgrada u kojoj je stan ima asfaltirane pristupe i parkirališna mjesta. Okoliš je uređen. Nekretnina je u blizini najužeg trgovačkog, administrativnog, poslovnog i kulturnog središta grada - naselje Gaza

C.1.2. Arhitektonska i građevinska vrijednost

Višestambena zgrada u kojoj se nalazi stan je ispodprosječne arhitektonske, i ispodprosječne građevinske vrijednosti po sadašnjim standardima stanovanja. Zgrada ima razizemlje, prizemlje (visoko) i 4 etaže. Temelji su AB i betonski. Zidovi su masivne konstrukcije, opečni, debljine 34 cm sa žbukom, sada s izolacijom cca 46 cm. Vanjski zidovi sada imaju termoizolaciju. Zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu. Strop je AB. Krov je ravan.

Nosiva konstrukcija zgrade kao cjeline je u dobrom stanju, bez vidljivih oštećenja ili slijeganja. Zgrada je obnovljena - energetska obnova 2022.g...

C.1.3. Kulturološka vrijednost

Građevina nije u zoni zaštite, niti je zaštićena kao pojedinačno kulturno dobro. Tzv. "stanovi solidarnosti" građeni 1974.g.

C.1.4. Ostalo

Nekretnine nemaju bilo kakvu karakterističnost ili neko drugo posebno obilježje. Nije poznato da na zemljištu postaje bilo kakva rudna ili mineralna nalazišta, niti su u tom smislu vršena istraživanja.

C.2. Tehnički opis nekretnine**C.2.1. Građevina (višestambena zgrada)**

Tehnička karakteristika:	Opis:
Oblik	pravilan paralelepiped, pravokutnik u tlocrtu, 6 etaža (R-PR-4) i 1 ulaz
Godina gradnje	1974.g.
Zona gradnje	M1-2,
Površina	-
Smještaj na parceli	u ulicu P. Filipca 6, naselje Gaza, slobodnostojeća građevina
Tip građevine	viša višestambena zgrada, razizemlje, prizemlje i 4
Broj etaža	6; R + Pr + 4
Konstrukcija	nosiva konstrukcija zidova iz opeke i AB, AB stropovi, temelji AB izvedena HI i TI, pregradni zidovi opeka
Krov	ravni, neprohodni
Pokrov	uvaljani šljunak
Limarija	izvedena, pocinčani lim
Obrada zidova	ožbukani opečni zidovi, dobro stanje, vanjska žbuka i fasada obnovljeni 2023
Obrada stropova	AB, nalič
Obrada podova	brušeni kulir u stubištu, beton u podrumu
Prozori	nema na stubištu, centralni podestni hodnik s nadsvjetlom na krovu
Vrata	ulazna vrata u zgradu Alu, novo, dijelom ustakljena
Instalacije dovoda vode	instalacije dovoda hladne vode
Instalacije odvoda vode	sustav spojen na gradsku kanalizacijsku mrežu
Instalacije električne energije	po propisima, instalacije jake i slabe struje, nova brojila
Instalacije plina	nema
Grijanje	nema, koriste se peći na kruto gorivo
Ventilacija i klimatizacija	nema
Ostalo	zgrada je cjelovito obnovljena u okviru Energetske obnove višestambenih zgrada 2022.g. – vidi foto

C.2.3. Stan – prvi kat, pravo i desno iznad ulaza

Tehnička karakteristika:	Opis:
Oblik	pravokutnik u tlocrtnoj projekciji, dvostrana orijentacija - jug i zapad
Godina gradnje	1974.g. , višekratno obnavljan, zadnje 2014.g. (prema izjavi stanara)
Površina	jednosobni stan, neto korisna površina 38,27 m ²
Konstrukcija	nosiva konstrukcija zidova iz opeka, stropovi drveni temelji kameni i betonski, nije izvedena HI ni TI, vanjski zid 46 cm sa TI, nosivi 25 cm sa žbukom, pregradni zidovi opeka
Krov	-
Pokrov	-
Limarija	izvedena, Alu lim , prozorske klupčice
Obrada zidova	ožbukani opečni zidovi, podgled stropa AB i nalič, zidovi ožbukani i oličeni, keramičke pločice u dijelu zida kuhinje i kupaonice, novije - vidi fotografije
Obrada stropova	nalič, unutarnje boje
Obrada podova	hrastovi parketi u sobi , laminat u predsoblju i kuhinji, keramika u sanitarijama
Prozori	PVC, dvostruko izo staklo, e-premaz, eslingen rolete, novije
Klupčice	vanjske pocinčani lim, unutarnje laminat, novije
Vrata	drvena, ličena, nema jednih sobnih vrata
Instalacije dovoda vode	gradska mreža, u stanu obnovljeno 2010.g.
Instalacije odvoda vode	sustav spojen na gradsku kanalizacijsku mrežu, obnovljeno 2010.g.
Instalacije električne energije	instalacije slabe i jake struje, novo brojilo, obnovljeno 2010.g.
Instalacije plina	nema
Grijanje	nema, koristi se peć na kruto gorivo; nova peć na kruto gorivo 2010.g.
Ventilacija i klimatizacija	nema
Specifičnosti	nema
Ostalo	stanu pripada podrumaska prostorija - spremište, drvarnica
Posebna napomena:	stan je u cjelovito pruređen 2010.g., zidovi, dijelom podovi, instalacije i vanjska stolarija

C.3. Specifikacija i rekapitulacija geometrijskih veličina**C.3.1. Stan**

Svijetla visina	=	358 cm
Netto korisna površina NKP	=	38,27 m ²

Napomena:

Podaci o površini stana su uzeti su iz z.k. izvadaka i odgovaraju stvarnom stanju. Korisnik stana nema prigovora na utvrđene površine.

D PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**D.1. Načela i metode procjene**

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuju se primjenom osnovnih načela i različitih metoda procjene. U ovom su elaboratu od tih metoda odabrane i prikazane one koje su prema mišljenju vještaka najprimjerenije za predmet procjene i na optimalni način prikazuju tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Elaborat je izrađen prema slijedećim osnovnim načelima:

- 1) Jasnoća strukture elaborata
- 2) Jasnoća primijenjenog načina procjene - metode procjene
- 3) Istinitost i provjerljivost ulaznih podataka
- 4) Mogućnost kontrole i supervizije – tj. elaborat mora biti sačinjen na način da omogućava kontrolu i superviziju od strane drugog sudskog vještaka, i to kako ulaznih podataka, proračuna elemenata procjene, tako i odabrane metode i metodologija procjene.

Elaborat se načelno izrađuje korištenjem slijedećih metoda, a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015; nastavno: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015; nastavno: *Pravilnik*).

D.1.1. Opis metoda procjene**A TROŠKOVNA METODA (S TRŽIŠNOM KOREKCIJOM)**

- (1) Procjenom vrijednosti ekvivalentne referentne građevine – nova vrijednost - **NV**
- (2) Proračunom umanjenja - **U**
- (3) Proračunom sadašnje vrijednosti - **SV**
- (4) Utvrđivanjem sadašnje **tržišne** vrijednosti nekretnine - **STV**

Za svaku procjenu i izračun vrijednosti u ovom elaboratu bit će opisana metoda, izrađen proračun, te sačinjena rekapitulacija.

Procjena vrijednosti nekretnina u ovim elaboratu izvršena je u skladu s metodologijom utvrđenom Zakonom i Pravilnikom, a podredno i prema potrebi i u skladu s Uputstvom o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84), Uredbe o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (NN 35/92, 72/92, 83/93, 110/93, 92/96), sve uz primjenu postavki nauke o procjeni nekretnina i stručnog znanja i iskustva procjenitelja - stalnog sudskog vještaka.

Primijenjena metoda, u skladu s navedenim elementima procjene uključuje procjenu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta, izračun vrijednosti komunalnog doprinosa, izračun vrijednosti komunalnih priključaka, proračun sadašnje vrijednosti građevine, proračun i procjenu vrijednosti uređenja okoliša, vrijednosti izrade tehničke dokumentacije i konzaltinga, te na kraju sumiranje svih ovih vrijednosti radi utvrđivanja sadašnje građevinsko tehničko tehnološke vrijednosti nekretnina, i zatim, korigiranje te vrijednosti zbog stanja na tržištu nekretnina, a radi utvrđivanja **sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina - stana, kuće, druge građevine spojene sa zemljištem (STVN)**.

Ovu metodu ovaj vještak smatra ispravnom za sve nekretnine koje nemaju izraženu karakterizaciju u funkciji stvaranja profita, dakle za one nekretnine čija najvažnija svrha nije stvaranje dobiti, već zadovoljenje nekih drugih, važnijih, osnovnih ljudskih potreba. To je dijelom u suprotnosti s modernim trendom u procjeni nekretnina koji vrijednost nekretnine pretpostavlja njenoj trenutnoj vrijednosti na tržištu nekretnina i kapitala isključivo u smislu stvaranja dobiti.

Metoda je temeljena na tržišnim cijenama rada i materijala (građenja), na tržišnoj vrijednosti/cijeni zemljišta, stvarnim troškovima komunalnih doprinosa i priključaka, te i uvećana za primjerenu dobit investitora (kao da se gradi za tržište), pa prema tome ima sva objektivna tržišna obilježja. Dakle, u skladu s *Uredbom i Pravilnikom* o metodama procjene nekretnina osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost dakle i tržišna kategorija. Od takve se tržišne vrijednosti/cijene nove nekretnine oduzimaju umanjenja zbog trošnosti ili/i amortizacije, a dobivena se vrijednost dodatno korigira ponderiranim tržišnim koeficijentima u smislu prilagođavanja regionalnim, lokacijskim i mikrolokacijskim tržišnim uvjetima u vrijeme izrade elaborata procjene.

Metoda je primjerena za sve nekretnine/građevine koje nemaju izražena dohodovna tržišna obilježja, kao i za one nekretnine koje je su teško usporedive, dakle za koje nekretnine nije opravdano, ili je vrlo složeno pa i spekulativno, primijeniti dohodovnu-prihodovnu ili usporednu metodu.

B PRIHODOVNA METODA ILI METODA KAPITALIZACIJE DOBITI

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.

Smisao metode je utvrditi vrijednost koju ta nekretnina može ostvariti kroz prihode od korištenja kroz najam ili zakup ili i stvaranje profita u nekom specifičnom proizvodnom procesu (investicije), a kroz statistički utvrđen i bankarski određen period.

Temelji se uglavnom ili i isključivo na pretpostavkama prihoda i troškova i odgovarajućeg roka povrata cjelokupnih uložених sredstava u neki poslovni pothvat-investiciju, umanjenih za troškove-vrijednost-cijenu zemljišta kao trajne vrijednosti koja preostaje i nakon povrata uložених sredstava u investiciju.

Dakle, radi se o humanistički iskvarenoj tipično kapitalističkoj karakterizaciji vrijednosti koja stvar (nekretninu ili i pokretninu, pa i prava, i usluge i stanja svijesti, i umijeća različitih provenijencija od zabave preko sporta do kocke) procjenjuje prema onome što ta stvar ili stanje ili fenomen ili usluga ili reklama može donijeti na tržištu u novcu, a uz cijeli niz ovakvih ili onakvih *pretpostavki* u svezi i prihoda i troškova i stanja na tržištu rada, kapitala i novca.

Ovaj vještak to smatra neispravnom metodom utvrđivanja vrijednosti neke stvari, tipičnom za izopačeno kapitalističko društveno uređenje.

Međutim, uz ispravno utvrđene i primijenjene pretpostavke, i takva metoda u nekim "normalnim" tržišnim okolnostima mogle bi dati zadovoljavajuće vrijednosne rezultate.

Problem je u tome što tržišne okolnosti u takvom društvenopolitičkom uređenju, a na srednji i dugi rok - na koji se i utvrđuje rok povrata investicije/kapitala - nisu i nikada ne mogu biti "normalne", jer su po svojoj prirodi promjenjive, a nadasve, jer su *namjerno kontrolirano promjenjive* od strane najkrupnijeg kapitala kroz razrađenu strukturu financijskog i monetarnog sustava centralnih banaka, kao instrumenta kontrole-manipulacije stanja na tržištu kako kapitala-novca, tako posredno i realne ekonomije.

Posredno takav sustav kontrolirane manipulacije - jer ne radi se o spekulaciji, već o planu i namjeri - čini tržišne odrednice promjenjivim i nestabilnim i na srednji rok, a to i u odnosu na sustav *realne ekonomije* koja bi ipak sama po sebi imala karakterizaciju dugoročne stabilnosti (tržište rada, sirovina, hrane, prirodnih resursa). Naravno, kada ne bi namjerno bila svako malo narušavana u ovoj ili onoj mjeri, financijskim i monetarnim potresima najkrupnijeg kapitalističkog taloga koji si je uzeo za pravo da novcem zarađuje novac - dakle bez rada - i mijenja taj novac - elektronski, nepostojeći - za višestruko namjerno periodički izazvanim krizama diskontiranu vrijednost stvarnih stvari i prirodnih resursa, obezvrjeđujući tako sve što je stvoreno stvarnim ljudskim radom i trudom - osim onih prirodnih resursa koje u cijelosti kontrolira pa im namjerno podiže vrijednost - barel nafte na bušotini, uključivo sve troškove od istraživanja, preko koncesija do proizvodnje, *ex works*, vrijedi manje od 10,0 američkih dolara - obezvrjeđujući tako i naše živote "diskontiranjem" našeg truda i rada .

Sve to ne umanjuje obvezu ovog vještaka da u slučajevima gdje to smatra opravdanim, primjeni i tu metodu. Naime, prema Uredbi, " **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.", pa će se samo i isključivo u takvim slučajevima i koristiti.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Osim za nekretnine koje se koriste za stvaranje prihoda, Prihodovna metoda se primjenjuje ili se može primijeniti i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina, primjerice:

- za upravne zgrade: prihodi od uredske namjene poredbene kakvoće,
- za dječje domove, dječje vrtiće, domove za rehabilitaciju djece: poredbene privatne ustanove,
- za škole: prihodi od poredbenih privatnih ili drugih zgrada takve namjene,
- i slične usporedbe.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. *opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),*
2. *pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i*
3. *prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.*

Detaljniji opis Inačica prihodovnih metoda opisan je u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

C POREDBENA METODA

Poredbena metoda se sastoji iz postupaka i izračuna kojima se procjenjivana nekretnina uspoređuje i izjednačava u kvalitativnom i kvantitativnom smislu s drugim sličnim usporedivim nekretninama na tom području, a za koje je poznata cijena ili tržišna vrijednost.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude.

D.1.1. Odabir metoda procjene

U konkretnom se slučaju radi o stanu u višestambenoj zgradi u centru grada. Za takve nekretnine najprimjerenija metoda procjene je **poredbena**. Za slične nekretnine načelno postoje podaci o obavljenim kupoprodajama.

ODABRANA METODA PROCJENE	:	POREDBENA (DC) za vrijednost nekretnina TROŠKOVNA (DD) za ulaganja
--------------------------	---	---

KONTROLNA METODA	:	nema
------------------	---	------

D.2. Literatura i legislativa

Prilikom izrade ovog elaborata koristit će se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, stručnih članaka i studija kako slijedi (najvažnije) :

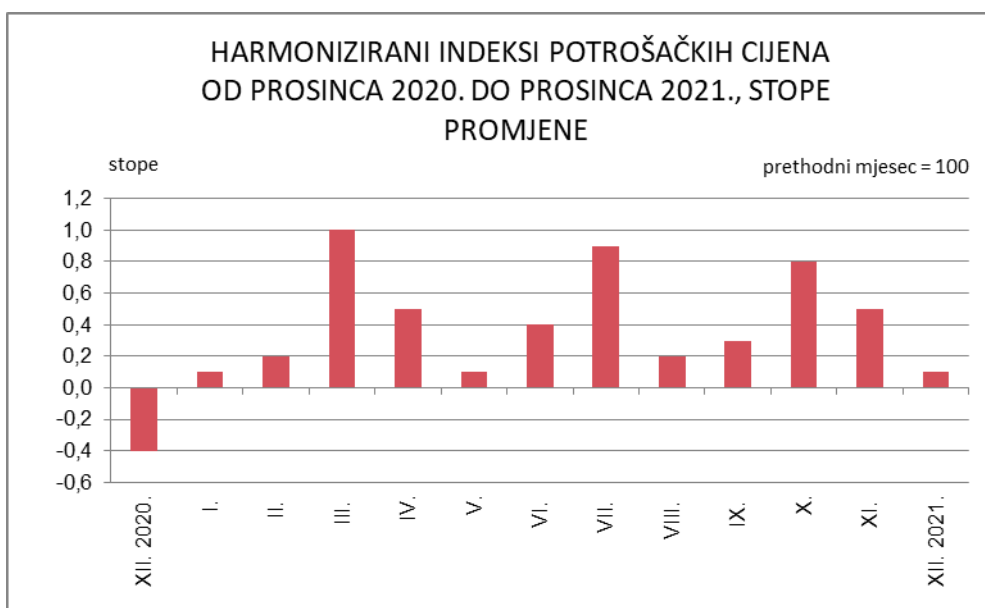
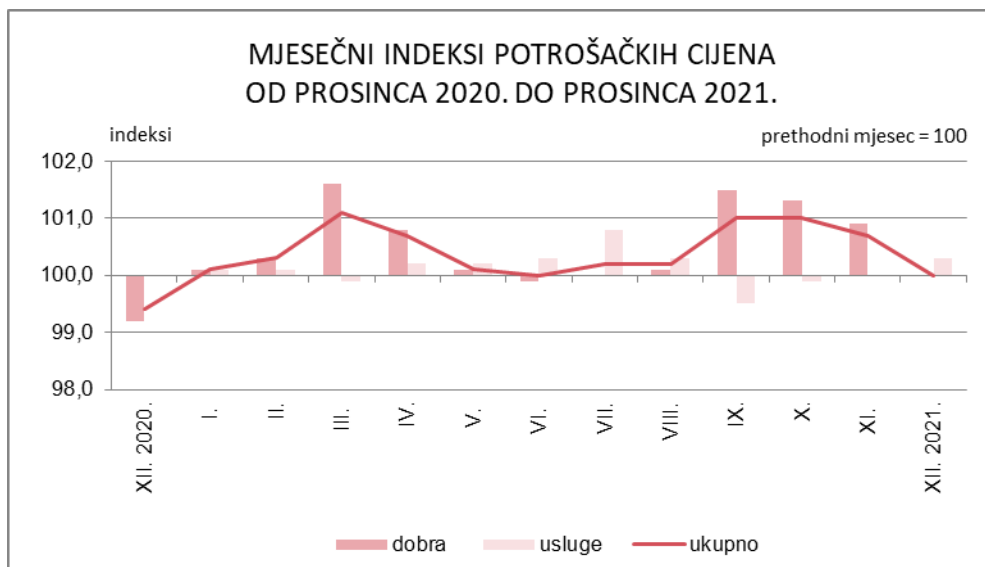
1. Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti eksproprijiranih objekata
(NN 52/84)
2. Uredba o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže
(NN 35/92, 72/92, 83/93, 110/93, 92/96)
3. Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje vrijednosti stana
(NN 66/98)
4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
(NN 38/14, 123/15, 29/2016, 61/19)
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
(stari: NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 100/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
(novi: 63/19, 128/22, 155/23)
7. Zakon o porezu na promet nekretnina - stari (NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14)
Zakon o porezu na promet nekretnina - novi (NN 115/16, 105/18)
8. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
(NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02)
9. Zakon o gradnji
(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
10. Zakon o prostornom uređenju
(NN 153/13; 65/07, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
11. Program prostornog uređenja RH
(NN 50/99, 84/13)
12. Zakon o Komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju
(NN 78/15, 114/18, 110/19)
13. Pravilnik o cijenama usluga Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
(NN 85/99)
14. Kodeks strukovne etike članova Hrvatske komore arhitekata
(od 15.04.2016.g. NN 43/16)
15. Vijesti HKA, cijene građenja u Hrvatskoj
periodičko izdanje - zadnje 2022.g.
16. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
(NN 74/14, 69/17, 98/19)
17. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(NN 78/15)
18. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(NN 105/15)
19. Referentna prostorno planska dokumentacija i druga dokumentacija i odluke JLS

DC Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - POREDBENA METODA

Temelj za utvrđivanje vrijednosti nekretnine-stana čine podaci o ostvarenim kupoprodajama, prije svega iz baze e-nekretnine. Ako tih podataka nema ili je njihovo prikupljanje neprimjereno svrsi, temelj za procjenu će biti ponuđene cijene za slične nekretnine na tom području, iz ugovora o kupoprodaji ili web ponude. Tako utvrđena prosječna tržišna cijena nekretnine prilagodit će se procjenjivanoj nekretnini i to kroz tzv. međuvremensko i međukvalitativno izjednačenje, a u odnosu na predmetnu procjenjivanu nekretninu.

DC.1. Analiza tržišta nekretnina

Mjesečni indeksi potrošačkih cijena - Izvor: Državni zavod za statistiku

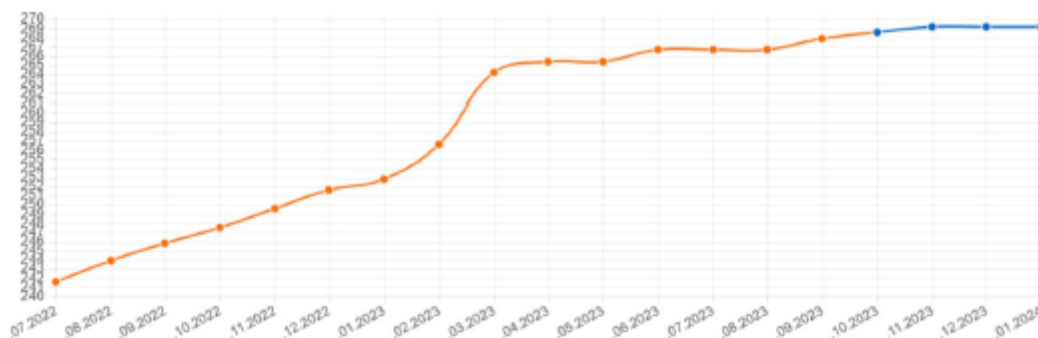


Izvor: Burza nekretnina

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

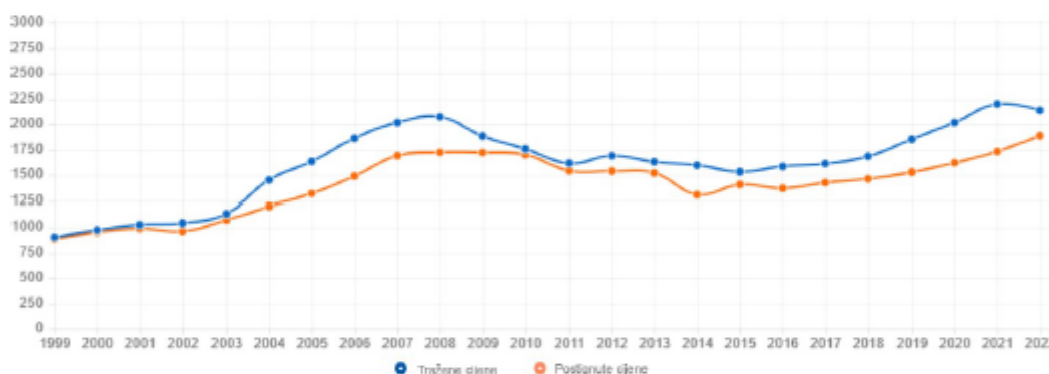
Promjena u odnosu na godinu dana

8,49%

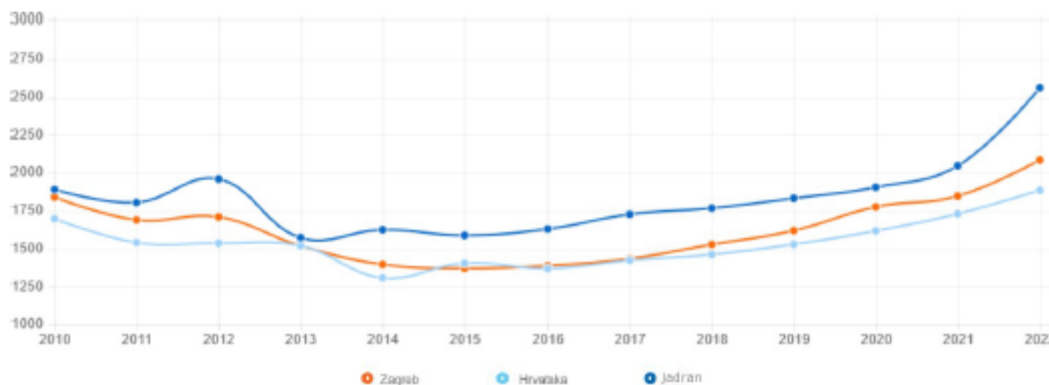
U odnosu na početak godine

6,75%**Tražene i postignute cijene**

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

**Prosječno postignute cijene**

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Indeks cijena stambenih nekretnina - objekata - Državni zavod za statistiku

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Najnovije objavljeni podaci Državnog zavoda za statistiku od 12.04.2024.g.

DC.2. Prosječna tržišna cijena nekretnina

podaci iz baze kupoprodajnih ugovora e-nekretnine (prikazano i na preglednoj karti poredbe):

Pretraga

Općenito

Mjerenje

Pretraživanje

Upute

Prostorni planovi

Podloge

- Digitalna orto-foto karta 2021.-2022.
- Digitalna orto-foto karta 2019.-2020.
- Digitalna orto-foto karta 2017.-2018.
- Digitalna orto-foto karta 2014.-2016.
- Digitalna orto-foto karta 2011

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Granice županija
- Granice gradova i općina
- Granice naselja
- Kućni brojevi
- Nazivi ulica
- Digitalni katastarski plan
- Katastarske općine
- Čestice
- Zgrade
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)



Napomena:

Dulja strelica prikazuje predmetnu nekretninu koja se procjenjuje, a kraće strelice prikazuju poredbene nekretnine - zgrade

P.Filipca 6 kupoprodaje od 2021.g.

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2043247
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5205004
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.02.2024
Površina u prometu		54,10
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		54.000,00
Datum ugovora		12.02.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2072755
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5063966
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		11.03.2024
Površina u prometu		38,27
Vrijednost nekretnine (KN)		286.311,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		38.000,00
Datum ugovora		07.08.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1642269
Datum pregleda	22.4.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4574854
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.04.2022
Površina u prometu	26,97
Vrijednost nekretnine (KN)	187.285,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	25.000,00
Datum ugovora	28.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1638517
Datum pregleda	22.4.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4551646
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.04.2022
Površina u prometu	26,97
Vrijednost nekretnine (KN)	157.372,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.000,00
Datum ugovora	24.08.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

P.Filipca 8 kupoprodaje

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2090393
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5252110
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.04.2024
Površina u prometu		38,27
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		38.000,00
Datum ugovora		28.03.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2090287
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5251430
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.04.2024
Površina u prometu		54,10
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		65.000,00
Datum ugovora		27.03.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2040949
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5200731
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	38,27
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.300,00
Datum ugovora	29.01.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2002863
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5156978
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.12.2023
Površina u prometu		54,10
Vrijednost nekretnine (KN)		452.070,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		60.000,00
Datum ugovora		14.11.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1913780
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5038871
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.06.2023
Površina u prometu		26,92
Vrijednost nekretnine (KN)		173.293,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		23.000,00
Datum ugovora		26.06.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE

• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1875141
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4907587
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.04.2023
Površina u prometu		26,92
Vrijednost nekretnine (KN)		188.315,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		24.993,70
Datum ugovora		27.12.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1796421
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4890206
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.12.2022
Površina u prometu		54,10
Vrijednost nekretnine (KN)		152.685,04
Vrijednost nekretnine (EUR)		20.264,79
Datum ugovora		17.11.2022
POREZI:		
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GAZA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Lista stanova iz baze e-nekretnine za zgradu u P. Filipca 6 (predmetni stan) i P.Filipca 8

Tabelarni prikaz odabira poredbenih nekretnina - zemljišta							ODABRANE NEKRETNINE	
Red.	Oznaka čestice		Datum	Kupoprod.	Površina	Jedinična	Prostorno planska dokumentacija	Grad
Br.	k.č.br.	k.o.	transakcije	cijena		cijena	oznaka i	Adresa
				(€)	(m ²)	(€/m ²)	zona namjene	nekretnine
00.	767/7	Karlovac 2	21.04.2024.	0,00	38,27	0,00	Karlovac GUP 2019	P. Filipca 6
1	767/7	Karlovac 2	12.02.2024.	54.000,00	54,10	998,15	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 6
2	767/7	Karlovac 2	07.08.2023.	38.000,00	38,27	992,94	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 6
3	767/7	Karlovac 2	28.09.2021.	25.000,00	26,97	926,96	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 6
4	767/7	Karlovac 2	24.08.2021.	21.000,00	26,97	778,64	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 6
5	564/2	Karlovac 2	28.03.2024.	38.000,00	38,27	992,94	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
6	564/2	Karlovac 2	27.03.2024.	65.000,00	54,10	1.201,48	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
7	564/2	Karlovac 2	29.01.2024.	35.300,00	38,27	922,39	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
8	564/2	Karlovac 2	14.11.2023.	60.000,00	54,10	1.109,06	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
9	564/2	Karlovac 2	26.06.2023.	23.000,00	26,92	854,38	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
10	564/2	Karlovac 2	27.12.2022.	24.993,70	26,92	928,44	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
11	564/2	Karlovac 2	17.11.2022.	20.264,79	54,10	374,58	GUP 2019 M1-2	P. Filipca 8
12				0,00	0,00			
13				0,00	0,00			
STATISTIČKA ANALIZA			prije prilagodbe					
aritmetička sredina - prosjek				31.119,88	33,77	916,36	€	
standardna devijacija						203,04	€	
koeficijent varijacije						0,22	22,16%	srednje
medijan						928,44	€	
pravilo 2Σ						406,08	€	
STATISTIČKA ANALIZA			isključene manje vjerodostojne cijene i manje slične nekretnine- samo označene nekretnine					
aritmetička sredina - prosjek				37.100,00	38,27	969,43	€	37.100,00
standardna devijacija						33,26	€	
koeficijent varijacije						0,03	3,43%	vrlo nisko
medijan						992,94	€	
pravilo 2Σ						66,52	€	
Tri nekretnine odabrane za poredbu označene su zasjenjenjem i podebljanim tekstom.								

Komentar i analiza odabira:

U skladu s člankom 9. Pravilnika, iz šireg izbora, odabrane su tri nekretnine ,iz iste ili susjedne identične zgrade (P. Filipca 8), iste veličine kao procjenjivani, a iz višeg cjenovnog rzreda - adaptirani stanovi, prema slijedećim kriterijima:

1. Vremensko ograničenje ili starost transakcije (ne starije od četiri godine, Pravilnik, čl. 7.)
2. Lokacija nekretnine (po mogućnosti ista mikrolokacija, još bolje ista adresa ili zgrada)
3. Ista ili slična građevina onoj u kojoj se nalazi poredbena nekretnina-stan, a po arhitektonsko- građevinskim karakteristikama
4. Ista ili slična starost građevine
5. Isti ili sličan stan po veličini

U konkretnom slučaju, kao najprimjerenije, odabrane su najnovije transakcije iz 2024. ili 2023.g.

DC.3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine *poredbenom* metodom

DC.2. POREDBNA METODA - PRORAČUN				
	Predmetna nekretnina Karlovac, P.Filipca 6 kčbr.767/7 k.o. Karlovac2	POREDBA No 2 Karlovac, P.Filipca 6 kčbr.767/7 ko Karlovac2	POREDBA No 5 Karlovac, P.Filipca 8 kčbr. 564/2 ko Karlovac2	POREDBA No 7 Karlovac, P.Filipca 8 kčbr. 564/2 ko Karlovac2
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
	višestambena zgrada	ista zgrada	identična zgrada	identična zgrada
Prodajna/tržišna vrijednost u kunama	--	38.000,00	38.000,00	35.300,00
Netto korisna površina	38,27	38,27	38,27	38,27
Vrijednost u kn/m2	--	992,94	992,94	922,39
EKONOMSKO PRAVNA OBILJEŽJA				
Vrsta transakcije - relacija / ponuda	--	Realizacija	Realizacija	Realizacija
Prilagodba - usklađenje	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost	--	38.000	38.000	35.300
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	993	993	922
INTERTEMPORALNA PRILAGODBA <i>Pravilnik čl. 6. i 7.</i>				
Datum transakcije / ponude	2023 4Q - 2023 3Q	07.08.2023.	28.03.2024.	29.01.2024.
Prilagodba sadašnjim tržišnim uvjetima*	167,17000	162,69000	167,17000	167,17000
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
* prema Biltenu DZS - Tab. 13.1.3 - ICSN				
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00000	1,00000	1,00000
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
STVARNA OBILJEŽJA (FIZIČKI ASPEKTI) <i>Pravilnik čl.8. i 14.</i>				
Arh. građ. obilježja - ZGRADA				
	loša	isto	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Tehničko stanje - STAN				
	iso	isto	isto	isto
Prilagodba/*posebna prilagodba skrivene mane	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Položajna obilježja - lokacija				
	dobra	isto	isto	isto
Prilagodba <i>Pravilnik čl.14.</i>	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Mogućnost parkiranja				
	osrednja	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Cestovni pristup				
	dobar	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Pristup sredstvima javnog prijevoza				
	osrednji	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Atraktivnost nekretnine/stana				
	slaba	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Komunalna infrastruktura				
	da	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Položaj i orijentacija stana u zgradi				
	1. kat, ulično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Neatraktivno susjedstvo				
	da	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Utjecaj buke				
	ne	isto	isto	isto
Prilagodba <i>Pravilnik čl.15. Prilog 6.</i>	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Utjecaj zagađenja zraka				
	ne	isto	isto	isto
Prilagodba <i>Pravilnik čl.15. Prilog 7.</i>	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena vrijednost po m2	--	1.020	993	922
Indikator vrijednosti po m2 stana	978,54	1.020	993	922
<i>Napomena: Obilježja svijetlo ispisana su isključena iz procjene radi usklađenja s nezakonitim i nelogičnim Uputama Ministarstva</i>				
USPOREDNA METODA - REKAPITULACIJA				
Usklađena vrijednost po m2	978,54 €	978,54 €	1,0000	Tečaj Euro
Poštena tržišna vrijednost nekretnine	37.448,73 €	37.448,73 €	978,54	€/m2
ZAOKRUŽENO Pravilnik, čl.68. st.5.	37.400,00 €	37.400,00 €	977,27	€/m2

DD PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA - TROŠKOVNA METODA, SADAŠNJE CIJENE

Utvrđuje se prema sadašnjim tržišnim cijenama i to za stvarno izvršene radove:

DD PROCJENA VRIJEDNOSTI ULAGANJA - GRAĐEVINSKI RADOVI - SADAŠNJE CIJENE				
Redni br.	Opis radova	Tržišna cijena	PDV 25%	UKUPNO
		€	€	€
1.	Instalacije vodovoda i kanalizacije - samo kuhinja	1.000,00	250,00	1.250,00
2.	Instalacije slabe i jake struje s brojiлом	2.400,00	600,00	3.000,00
3.	Kupaonica komplet materijal, oprema, radovi	7.000,00	1.750,00	8.750,00
4.	Vanjska stolarija PVC prozori, rolete, klupčice	2.400,00	600,00	3.000,00
5.	Laminatni pod u kuhinji, predsoblju, izbi:	400,00	100,00	500,00
6.	Peć na kruto gorivo s dobavom i montažom	400,00	100,00	500,00
7.	Razni radovi na popravcima, ličenjima i čišćenjima	800,00	200,00	1.000,00
SVEUKUPNO ULAGANJA		14.400,00	3.600,00	18.000,00

Vrijednost se temelji na stvarnim sadašnjim tržišnim cijenama za predmetne radove i materijale, a prema nižim do srednjim vrijednostima za ugrađene materijale i opremu, kao i za radove.

E ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

U skladu s ovim elaboratom izrađenim na temelju navedenih podataka i parametara, uz primjenu opisane metode i metodologija, iznosim slijedeće:

m i š l j e n j e

01	Sadašnja tržišna vrijednost stana (DC)
JEDNOSOBNI STAN Karlovac, P. Filipca 6, prvi kat, pravo , k.č.br. 767/7 k.o. Karlovac 2 Općinski sud u Karlovcu	
i z n o s i	
37.400,00 € ili 977,27 €/m2	

02	Sadašnja tržišna vrijednost ulaganja u stan (DD)
i z n o s i	
18.000,00 €	

03	Kupoprodajna cijena (DC umanjeno za DD)
i z n o s i	
19.400,00 €	

* * *

Posebne napomene:

1. U zemljišnim knjigama je zabilježen spor u svezi upisa vlasništva - stan nije pogodan za prodaju
2. Stan koristi nezaposlena majka s malodobnim sinom - stan nije useljiv

Iz navedenih činjenica proizlazi bitno ograničena mogućnosti prodaje stana. Prema stavovima iskazanim u sudskoj praksi takva ograničenja imaju za posljedicu umanjeno tržišne cijene stana koeficijentom 0,30 do 0,50 (30%-50%). **Ovdje nije primijenjeno takvo dodatno umanjeno jer prelazi okvire ovlasti i kompetencije vještaka.**

* * *

Navedeni nalaz i mišljenje izradio sam potpuno samostalno, u skladu sa svim propisima, a po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju.

U Karlovcu, 25.04.2024.g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Dušan Dragojević, ing.građ.

F IZJAVA PROCJENITELJA

Dušan Dragojević, ing.građ.
Stalni sudski vještak
Karlovac 47000
Gornje Mekušje 76

M : +385 91 6655 552
E : ddrekord@yahoo.com.

I Z J A V A

Ovim vještak i procjenitelj izjavljuje:

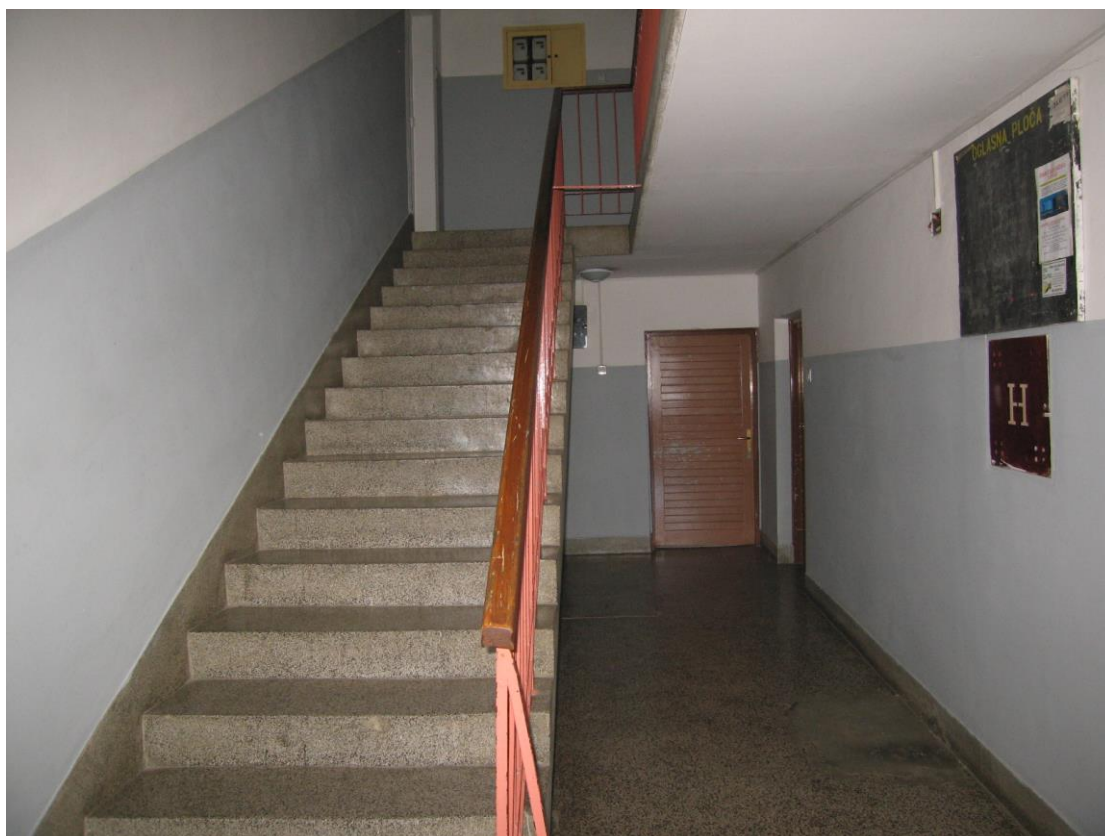
1. Predmetni elaborat je izrađen po propisima iz oblasti procjene nekretnina, te stručnim znanjima iz graditeljstva, uz korištenje dostupnih podataka. Vještak ne odgovara za vjerodostojnost, točnost i istinitost podataka službeno dobivenih od drugih osoba ili iz javno dostupnih izvora podataka.
2. Predmetni elaborat je izrađen u skladu s etičkim kodeksom sudskih vještaka prihvaćenim prilikom prvog imenovanja za sudskog vještaka 1992.g..
3. Predmetni elaborat je izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 75/2015) i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 108/2015), te i prema priznatim stručnim procjeniteljskim standardima IVS (International Valuation Standards) i ESPVN (Europski Standardi Procjene Vrijednosti Nekretnina), a posebno, prema osnovnom načelu prava, načelu zdravog razuma - "common sense", kao pravne stečevine EU prihvaćene i u RH.
4. Predmetni elaborat je izrađen neovisno i nepristrano, a dobivene vrijednosti nisu rezultat bilo čijih interesa, volje ili želje.
5. Ovaj elaborat i svi njegovi dijelovi su intelektualno vlasništvo i ne mogu se umnožavati i koristiti u bilo koje svrhe osim naznačene, bez odobrenja autora.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Dušan Dragojević, ing.građ.

G FOTODOKUMENTACIJA













H PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su -570/2020
U Karlovcu, 26.studenog 2020.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 26.studenog 2020.donosi

RJEŠENJE

Dušan Dragojević, ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, Gornje Mekuše 76, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva, i procjenitelja za građevinarstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 20.prosinca 2020. pa nadalje.

Obrazloženje

Dušan Dragojević, ing. građevine sa stanom u Karlovcu, Gornje Mekuše 76, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su-812//2012 od 19.prosinca 2016., imenovan je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva, i procjenitelja za građevinarstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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 riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Ante Ujević

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Dostavljeno:

1. Dušan Dragojević, Karlovac, Gornje Mekuše 76
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

katastarski plan - k.č.br. 767/7 k.o. Karlovac 2 1 , Karlovac, P. Filipca 6



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

Stanje na dan: 23.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

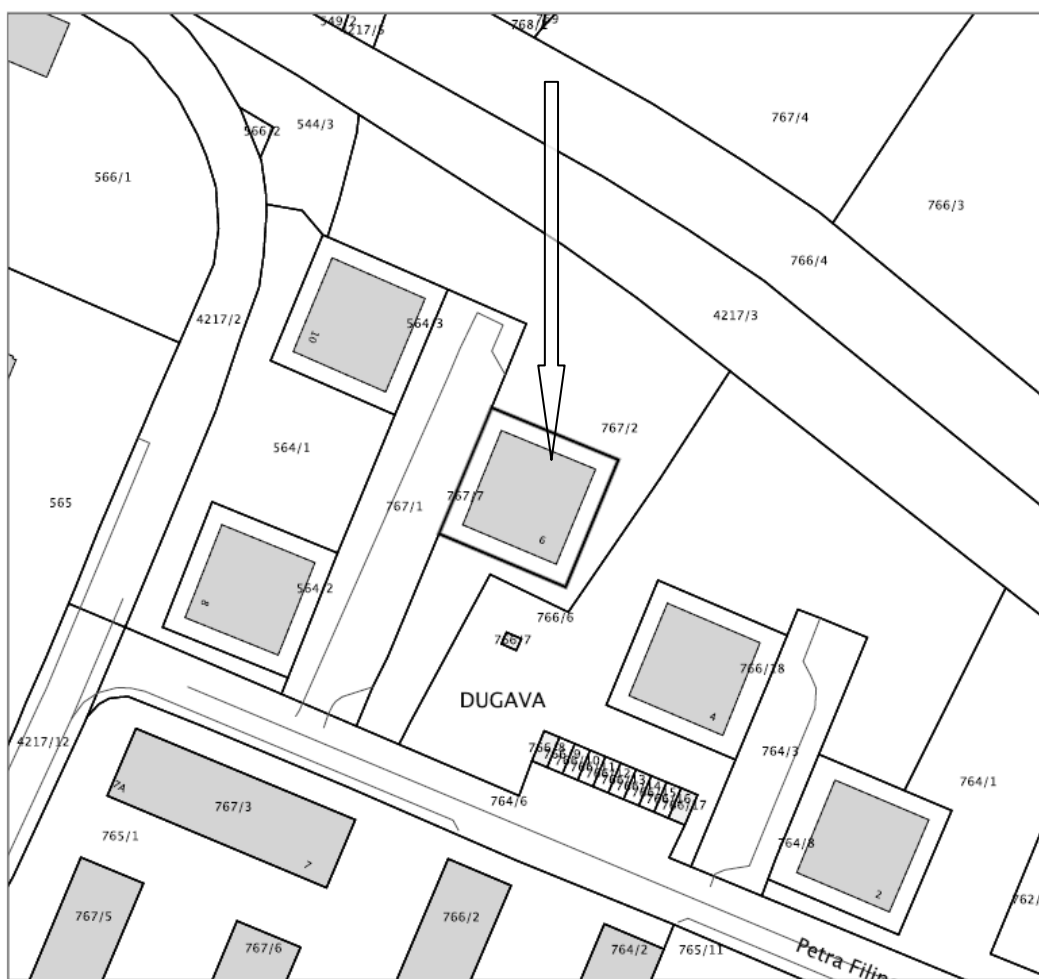
K.o. KARLOVAC II

k.č.br.: 767/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



preslika zk izvadka, predmetni stan pod brojem 28



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 23.04.2024. 21:10

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4985/2024
Aktivne plombe: Z-9652/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	767/7	93	UL. PETRA FILIPCA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, UL. PETRA FILIPCA	555 249 306	
		UKUPNO:		555	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1002 slijedeći upis: Jednosobni stan u prizemlju, pravo od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaonice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 38,27 m2. 1/2 MUSTAPIĆ ZVEZDANA, OIB: 61933122884, BREZA 7, BREZA 1/2 MUSTAPIĆ JORDAN, OIB: 34858409701, BREZA 7, BREZA	
2.	Suvlasnički dio: 1/30 REPUBLIKA HRVATSKA	
2.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1044 slijedeći upis: Dvosobni stan na IV katu, desno od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaonice sa WC-om, predsoblja, ukupne površine 54,10 m2 PEHLIĆ ALMIR, OIB: 30123867555, ULICA HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 19, KARLOVAC 47000	
3.	Suvlasnički dio: 1/30 REPUBLIKA HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1094 slijedeći upis: Dvosobni stan na II katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaonice sa WC-om, predsoblja, ukupne površine 54,10 m2 PAVLETIĆ IVO, OIB: 66453002982, P. FILIPCA 6, KARLOVAC	
4.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1219 slijedeći upis: Dvosobni stan, na trećem katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m2	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1/3 VUKOVOJAC DRAGICA ROĐENA HORVAT, ROĐ. 06.01.1947. GOD., P. FILIPCA 6, KARLOVAC		
1/3 VUKOVOJAC MIROSLAV (DRAGO), ROĐ. 06.04.1968. GOD., B. KAŠIČA 6, KARLOVAC		
1/3 VUKOVOJAC VLADO (DRAGO), ROĐ. 22. 07. 1972. GOD., I. KRŠNJAVOG 10/B, KARLOVAC		
5. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1457 slijedeći upis: Garsonjera na 3. katu desno od ulaza koji se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om, predsoblja, ukupne površine 26,97 m2.		
KRKLJEŠ MARICA, OIB: 65810422724, PETRA FILIPCA 6, KARLOVAC		
6. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2143 slijedeći upis: Dvosobni stan na I katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m2		
GRGINČIĆ EVICA, OIB: 05032784962, P. FILIPCA 6, KARLOVAC		
7. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 269 slijedeći upis: Dvosobni stan na III katu, desno od ulaza koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice s WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m2		
POLOVINA BRANKO, OIB: 89666872796, MRZLJAKI 105D, DRAGANIĆ 47000 KARLOVAC		
8. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2884 slijedeći upis: Jednosobni stan na 4. katu, desno od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om, predsoblja, ukupne površine 38,27 m2.		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
9. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 3390 slijedeći upis: Dvosobni stan u prizemlju, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m2		
9.3. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
JURČEVIĆ NIKOLA, OIB: 46500372455, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC		
9.4. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
JURČEVIĆ ŽELJKA, OIB: 18195112513, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC		
10. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 927 slijedeći upis: Dvosobni stan, prizemno, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om, predsoblja, ukupne površine 54,10 m2		
10.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
PEJIĆ RADIVOJE, OIB: 08706370615, P. FILIPCA 6, KARLOVAC		
10.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
PEJIĆ JELKA, OIB: 96312096259, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC		
11. Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 896 slijedeći upis: Dvosobni stan na I katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m2		
POPOVIĆ MLADEN, OIB: 96266489562, PETRA FILIPCA 6, KARLOVAC		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 781 slijedeći upis: Dvosobni stan na II katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 54,10 m ² ŽGELA IVICA, OIB: 57249507155, GORNJI FURJAN 201 A, SLUNJ	
13.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 3031 slijedeći upis: Manji jednosobni stan u prizemlju desno od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m ² . ROŽIĆ MARIJA (MATO), ROĐ. 09. 09.1947. GODINE, ULICA OSVOBODILNE FRONTE 11, IZOLA, SLOVENIJA	
14.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 504 slijedeći upis: Jednosobni stan na I katu, pravo od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 38,27 m ² ROKSANDIĆ DANIJELO, OIB: 79514631344, PAVLEKA MIŠKINE 1, 47000 KARLOVAC	
15.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 4175 slijedeći upis: Garsonjera na II katu, desno od ulaza, koja se sastoji od jedne sobe, kupaoalice i WC-a ukupne površine 26,97 m ² . TARIS D.O.O., OIB: 61861960364, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC	
16.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 3829 slijedeći upis: Jednosobni stan na II katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja ukupne površine 38,27 m ² FEMBER MATEŠA SNJEŽANA, OIB: 22372466035, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC	
17.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2722 slijedeći upis: Garsonjera na V katu, desno od ulaza, koja se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m ² ČOŠIĆ DADO, OIB: 56508718102, BELAJSKE POLJICE 5, BELAJSKE POLJICE 47250 DUGA RESA	
18.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2437 slijedeći upis: Jednosobni stan na 2. katu, desno od ulaza koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om i predsoblja ukupne površine 38,27 m ² . MACUT MIODRAG, OIB: 45744884318, TADIJE SMIČIKLASA 15, 47000 KARLOVAC	
19.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1649 slijedeći upis: Dvosobni stan na VI katu, lijevo od ulaza koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice sa WC-om, predsoblja ukupne površine 54,10 m ² SLJEPČEVIĆ DEJAN, OIB: 09003655009, PETRA FILIPCA 6, KARLOVAC	
20.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 1218 slijedeći upis: Jednosobni stan na trećem katu, desno od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice i predsoblja, ukupne površine 38,27 m ²	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/1 ČUMORIĆ ROBERT, OIB: 64285456798, MRZLJAKI 23A, DRAGANIĆ 47000 KARLOVAC	
21.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 4476 slijedeći upis: Jednosobni stan na 4 katu, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice sa WC-om, ukupne površine 38,27 m2 GALINAC ŽANETA, OIB: 75578699587, PETRA FILIPCA 6, KARLOVAC	
22.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) Temeljem Zapisnika br. Z-2976/08 i Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac Trg J. Broza 4 od 13. srpnja 2010. godine upisuje se: -garsonjera u Karlovcu, Pere Filipca 6 u prizemlju, desno od ulaza, koja se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m2, čiji je vlasnik: RODAK ANAMARIJA, OIB: 26809337671, BARILOVIĆ 96G, BARILOVIĆ 47250 DUGA RESA	
23.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) Temeljem Zapisnika br. Z-2976/08 i Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac Trg J. Broza 4 od 13. srpnja 2010. godine upisuje se: -garsonjera u Karlovcu, Pere Filipca 6 na I katu, desno od ulaza, koja se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m2, čiji je vlasnik: HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE, OIB: 84397956623, MIHANOVIĆEVA ULICA 3, 10000 ZAGREB	
24.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) Temeljem Zapisnika br. Z-2976/08 i Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac Trg J. Broza 4 od 13. srpnja 2010. godine upisuje se: -garsonjera u Karlovcu, Pere Filipca 6 na II katu, desno od ulaza, koja se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m2, čiji je vlasnik: FEMBER MATEŠA SNJEŽANA, OIB: 22372466035, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC	
25.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) Temeljem zapisnika broj Z-2976/08 i spisa Z-1405/11 na adresi Karlovac, P. Filipca 6 upisuje se: Jednosobni stan na III katu, pravo od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice s WC-om, predsoblja, ukupne površine 38,27 m2 GUNJ MIRJANA, OIB: 54043761913, KLOKOČ 77, KLOKOČ 47220 VOJNIC	
26.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) Temeljem Zapisnika br. Z-2976/08, ovos. pravom. presude br. P-762/07 od 25. svibnja 2007. god. i Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac upisuje se: -jednosobni stan u Karlovcu, P. Filipca 6, na V katu, desno od ulaza, koji se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m2, čija je vlasnica: VLAŠIĆ MILICA, OIB: 39273762546, KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 4A, 47000 KARLOVAC	
27.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) Temeljem Zapisnika br. Z-2976/08 upisuje se: -jednosobni stan u Karlovcu, Pere Filipca 6, na I katu, koji se sastoji od jedne sobe, kupaoalice sa WC-om i predsoblja, ukupne površine 26,97 m2 FUČEK ŽELJKO, OIB: 35273480365, PETRA FILIPCA 6, 47000 KARLOVAC	
28.	Suvlasnički dio: 1/30 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) jednosobni stan, na adresi Petra Filipca 6, na I katu, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice sa WC-om, predsoblja, veličine 38,27 m2 CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4/6, 42000 VARAŽDIN	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28.3	Zaprimljeno 18.05.2023.g. pod brojem Z-6827/2023 ZABILJEŽBA, ODBAČENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE O PRIGOVORU Z-6827/2023 OZN ZR-2171/2023 12.01.2024, zabilježuje se odbačeni prigovor zainteresirane osobe Kuka Marije, Karlovac, Pere Filipca 6, OIB: 91150719270, a koja zabilježba se ima zamijeniti zabilježbom spora ako zainteresirana osoba Kuka Marija, Karlovac, Pere Filipca 6, OIB: 91150719270 u roku od 30 dana od dana dostave rješenja podnesu tužbu za ispravak.	
28.4	Zaprimljeno 30.01.2024.g. pod brojem Z-1327/2024 ZABILJEŽBA, ŽALBA, RJEŠENJE O ZABILJEŽBI ŽALBE Z-1327/2024 07.02.2024, Zabilježuje se žalba zainteresirane osobe Marije Kuka protiv Rješenja Z-6827/2023	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/30)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se slijedeći upis: ZAPRIMLJENO: 12. SRPNJA 1995. S-1468/95 NA TEMELJU UGOVORA BR. 454/95 OD 9. SVIBNJA 1995. NA STANU OPISANOM U A II UPISUJE SE HIPOTEKA ZA IZNOS OD 41.858,11 KN (ČETRDESETJEDNATISUČAOSAMSTOPEDESETOSAMKUNA I JEDANAEST LIPA) S KAMATAMA, TIME DA ISTI PODLIJEŽE REVALORIZACIJI ZA KORIST: GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, BANJAVČIČEVA 9, KARLOVAC	0,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 4 (1/30)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se slijedeći upis: PRIMLJENO 7. TRAVNJA 2006. S-603/06 NA TEMELJU OVOS. PRAVOMOČNOG RJEŠENJA O NASLJEĐIVANJU JAVNOG BILJEŽNIKA MARINA AUGUSTINOVIĆ, KARLOVAC, V. NAZORA 6, BR. O-228/06 OD 22. OŽUJKA 2006. UPISUJE SE PRAVO DOŽIVOTNOG UŽIVANJA NA DIO NEKRETNINA VUKOVOJAC MIROSLAVA IZ KARLOVCA, B. KAŠIĆA 6 I VUKOVOJAC VLADE, KARLOVAC, I. KRŠNJAVOG 10/B U A II, ZA KORIST: VUKOVOJAC DRAGICA ROĐENA HORVAT, ROD. 06.01 1947. GOD., P. FILIPCA 6, KARLOVAC	0,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 12 (1/30)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se slijedeći upis: PRIMLJENO: 16. LISTOPADA 2002. S-1290/02 NA TEMELJU SOLEMNIZIRANOG UGOVORA O KREDITU OD 10. LISTOPADA 2002. UPISUJE SE PRAVO ZALOGA NA STANU OPISANOM U A II A ZA KREDIT DODIJELJEN ŽGELA IVICI IZ SLUNJA, GORNJI FURJAN 201 A, JMBG: 3103976340706 I TO ZA IZNOS KUNSKJE PROTUVRIJEDNOSTI OD EUR 21.600,00 (DVADESETJEDNATISUČAŠESTO EURA) PO SREDNJEM TEČAJU KREDITORA NA DAN DOSPIJEČA TRAŽBINE, S REDOVNOM KAMATOM PO STOPI OD 7,00% GODIŠNJE, FIKSNA NA ROK OD 5 GODINA RAČUNAJUĆI OD DANA KORIŠTENJA KREDITA, A NAKON TOGA FIKSNA ILI PROMJENJIVA U SKLADU S ODLUKOM O KAMATNIM STOPAMA KREDITORA, KAMATOM PO DOSPIJEČU KOJA JE PROMJENJIVA, PO STOPI UTVRĐENOJ ODLUKOM O KAMATNIM STOPAMA KREDITORA, KOJA U TRENUTKU SKLAPANJA UGOVORA IZNOSI 18%, ODNOSNO ZAKONSKOM ZATEZNOM KAMATOM, UKOLIKO ISTA BUDE VIŠA TE OSTALIM TROŠKOVIMA ZA KORIST: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA 59, ZAGREB	0,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 19 (1/30)			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6527

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se sljedeći upis: PRIMLJENO: 18. SVIBNJA 1994. S-913/94 NA TEMELJU UGOVORA O PRODAJI STANA OD 10. SVIBNJA 1994. NA STANU OPISANOM U A II UPISUJE SE HIPOTEKA ZA IZNOS OD 39.905,90 KN (TRIDESETDEVETTISUČADEVETSTOPETKUNA I DEVEDESETLIPA) S KAMATAMA, TIME DA ISTI PODLIJEŽE REVALORIZACIJI ZA KORIST: "DRVNO - INDUSTRIJSKO PODUZEĆE", KARLOVAC, BANIJA 127	0,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 21 (1/30)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 15.siječnja 2010, S-20/10 Na temelju Ugovora br.39/99 o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 9.rujna 1999.god. upisuje se hipoteka u iznosu od 50.042,48 kn (pedesettisućačetdesetdvijekune osam lipa), s kamatama GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, BANJAVČIČEVA 9, KARLOVAC	50.042,08 KN	
4. Na suvlasnički dio: 15 (1/30)			
4.1	Zaprimljeno 28.09.2021.g. pod brojem Z-12190/2021 UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU BROJ OV-6814/2021 28.09.2021, radi osiguranja novčane tražbine Vjerovnika prema dužniku TARIS j.d.o.o., OIB: 61861960364, iz Petra Filipca 6, Karlovac, u iznosu od 28.000,00 EUR-a (slovima: dvadesetosam tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	28.000,00 EUR	vezano uz B 15 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.04.2024.

zapisnik o bodovanju stana iz 1987.g.

SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA U
STAMBENOJ OBLASTI NA PODRUČJU OPĆINE

KARLOVAC

Z A P I S N I K
O BODOVANJU STANA

101 44 0060 0011

1. Općina	KARLOVAC
2. Mjesto	KARLOVAC
3. Mjesna zajednica	GAZA
4. Ulica i broj	P. FILIPCA 6
5. Položaj stana u zgradi	I / KAT

6. Davalac stana na korištenje — vlasnik stana	Novotekna "KARLOVAC" 021
7. Nosilac stanarskog prava	NETAHLI NADA JUKIC MUHAMED
8. Godina izgradnje	1976. g.
9. Godina dogradnje	
10. Amortizacijski vijek	59. g.
11. Stopa amortizacije	11,70% općine Karlovac

BODOVI

Redni broj elementa	Naziv elementa	Broj bodova	Redni broj elementa	Naziv elementa	Broj bodova
1—6.	Materijali i konstrukcija zgrade	55	33.	Peći za zagrijavanje	—
7.	Visina sobe	3	34.	Ugrađeni ormar	—
8—11.	11.1 Prozori i balkonska vrata	5	35.	Praonica rublja	1
12.	12.2 Vrata	3	36.	Sušionica rublja	1
13.	13.2 Zaštita prozora i stakla	1	37.	Prostorija za rad	2
14.	14.1 Vodovodna instalacija	6	38.	Zajedničko spremište	—
15.	15.1 Odvodna instalacija	3	39.	Prostor za smeće	1
16.	16.1 Elektroinstalacija	6	40.	Kanal za smeće	—
17.	Gromobranska instalacija	1	41.	41.1 Položaj stana	3
18.	Plinska instalacija	—	42.	Broj stanova	—
19.	Telefonska instalacija	1	43.	Pročelje zgrade — obrada	—
20.	20.2 Zajednička antena	1	44.	Stubište i ulaz — obrada	—
21.	Interni govorni uređaj	—	45.	Garaža	—
22.	Agregat	—	46.	Podrum i sl.	2
23.	Instalacija i uređaji za grijanje i pripremu tople vode	3,85	UKUPNO (red. br. 1. do 46.)		103
24.	Dizalo	—	UMANJENJE BROJA BODOVA		
25.	Zidovi obloženi keramičkim pločicama	—	47.	Položaj stana	—
26.	Zidovi obloženi lamperijom	—	48.	Vlažnost stana	3
27.	27.1 Podovi u sobama	3	49.	Visina soba	—
28.	28.2 Podovi ostali	1	50.	Starost zgrade	—
29.	29.1 Kada kupaojska	2	UKUPNO (red. br. 47. do 50.)		3
30.	WC školjka i vodokotlić	1	UKUPAN BROJ BODOVA (redni broj 1. do 46. minus redni broj 47. do 50.)		100
31.	Bide	—			
32.	Bojler	1			



«Narodne novine», Zagreb — (2) 1-1156
Oznaka za narudžbu: UT-1-468

K = 1,00

KORISNA POVRŠINA STANA

Red. broj	Naziv prostorije	Koeficijent za obračun površina	Pobliža oznaka	Dužina	Širina	Površina
1	2	3	4	5	6	7
1.	I soba	1,0		5.30	4.05	21.48
2.	II sobe	1,0				
3.	III sobe	1,0				
4.	IV sobe	1,0				
5.	V soba	1,0				
6.						
7.						
8.						
9.						
10.	Kuhinja	1,0		2.70	2.80	7.56
11.	Blagovaonica	1,0				
12.	Izba	1,0		1.30	1.05	1.36
13.	Kupaonica	1,0		1.43	2.70	3.86
14.	Nužnik	1,0				
15.	Predsooblje	1,0		1.30	3.10	4.03
16.	Hodnik	1,0				
17.	Degažman	1,0				
18.	Lođa	0,75				
19.	Terasa pokrivena	0,50				
20.	Balkon, otvorena terasa, ravni prohodni krov i trijem	0,25				
21.	UKUPNA KORISNA POVRŠINA U m ²					38.27

Datum 7.11. 1997.



•Narodne novine•, Zagreb — (2) 1-1157
Oznaka za narudžbu: UT-I-468a

Podatke utvrdili:
Konsultnom gospodarstvu
općine Karlovac

V = 2.617.668