

PRO CJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Više zemljište, k.o. KLOKOČ

**Naručitelj procjene: NAPREDAK PZ u stečaju, Brune Bušića 40,
Zagreb**

Svrha: Stečajni postupak – utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost: 217.000,00 kn

Karlovac, 28. veljače 2020.

S A D R Ź A J

1.	Preslika ovlaštenja.....	3
2.	Popis primijenjenih propisa.....	4
3.	Dan kakvoće i dan vrednovanja.....	4
4.	Zadatak.....	5
5.	Opis procjenjivanje nekretnine.....	6
6.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	29
7.	Metoda procjene	30
8.	Zaključak.....	32
9.	Izjava o neovisnosti i nepristranosti	33

1. Preslika ovlaštenja



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA**

Broj: 4 Su 759/2012
U Karlovcu, 08. prosinca 2016. godine

Županijski sud u Karlovcu po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 08. prosinca 2016.

riješio je

Marko Marković, dipl. ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Marko Marković, dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 759/2012 od 12. prosinca 2012. ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva te je rješenjem od 3. listopada 2014. ovlašten i za procjene nekretnina.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.



Dostavljeno:

1. Marko Marković, Karlovac, Bohinjska 17
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

2. Popis primijenjenih propisa

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 151/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)

3. Dan kakvoće i dan vrednovanja

Dan kakvoće jednak je danu pregleda predmetne nekretnine a dan vrednovanja jednak je danu izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4. Zadatak

Za naručitelja: **NAPREDAK PZ u stečaju, Brune Bušića 40, Zagreb**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to zemljišta u mjestu Klokoč; Zemljišno-knjižni odjel Vojnić, Općinskog suda u Karlovcu, k.o. KLOKOČ, z.k.ul.br. 90, 142, 165, 166, 227.

Zemljišne knjige	ukupna površina m ²	Katastar	ukupna površina m ²	razlika m ²	Namjena - prostorni plan
k.o. KLOKOČ		k.o. KLOKOČ			
1/1	1.069,00	1/1	1.069,00	0,00	Izvan građevinskog područja
1/2	719,00	1/2	719,00	0,00	Izvan građevinskog područja
57/11	1.737,00	57/11	1.737,00	0,00	Izvan građevinskog područja
57/16	1.726,00	57/16	1.726,00	0,00	Izvan građevinskog područja
57/19	640,00	57/19	640,00	0,00	Izvan građevinskog područja
57/21	352,00	57/21	352,00	0,00	Izvan građevinskog područja
57/22	457,00	57/22	457,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/6	842,00	61/6	0,00	842,00	Izvan građevinskog područja
61/36	1.845,00	61/36	1.845,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/39	1.913,00	61/39	1.913,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/40	5.106,00	61/40	5.106,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/41	1.985,00	61/41	1.985,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/42	842,00	61/42	842,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/43	2.841,00	61/43	2.841,00	0,00	Izvan građevinskog područja
61/45	723,00	61/45	723,00	0,00	Izvan građevinskog područja
62/1	3.741,00	62/1	3.741,00	0,00	Izvan građevinskog područja
63/2	4.766,00	63/2	4.766,00	0,00	Izvan građevinskog područja
63/3	4.046,00	63/3	4.046,00	0,00	Izvan građevinskog područja
64	4.492,00	64	4.492,00	0,00	Izvan građevinskog područja
66/2	8.233,00	66/2	8.233,00	0,00	Izvan građevinskog područja
66/3	4.233,00	66/3	4.233,00	0,00	Izvan građevinskog područja
67/1	532,00	67/1	532,00	0,00	Izvan građevinskog područja
68/1	4.143,00	68/1	4.143,00	0,00	Izvan građevinskog područja
68/2	4.453,00	68/2	4.453,00	0,00	Izvan građevinskog područja
69/2	13.289,00	69/2	13.289,00	0,00	Izvan građevinskog područja
69/5	5.848,00	69/5	5.848,00	0,00	Izvan građevinskog područja
70	223,00	70	223,00	0,00	Izvan građevinskog područja
71/1	12.682,00	71/1	12.682,00	0,00	Izvan građevinskog područja
72/1	4.417,00	72/1	4.417,00	0,00	Izvan građevinskog područja
72/3	4.186,00	72/3	4.186,00	0,00	Izvan građevinskog područja
72/5	4.802,00	72/5	4.802,00	0,00	Izvan građevinskog područja
74	388,00	74	388,00	0,00	Izvan građevinskog područja
76	2.841,00	76	2.841,00	0,00	Izvan građevinskog područja
78/1	1.957,00	78/1	1.957,00	0,00	Izvan građevinskog područja
78/4	2.176,00	78/4	2.176,00	0,00	Izvan građevinskog područja
79/4	3.064,00	79/4	3.064,00	0,00	Izvan građevinskog područja
79/7	655,00	79/7	655,00	0,00	Izvan građevinskog područja
83/1	1.194,00	83/1	1.194,00	0,00	Izvan građevinskog područja
87/1	683,00	87/1	683,00	0,00	Izvan građevinskog područja
87/6	453,00	87/6	453,00	0,00	Izvan građevinskog područja
90/1	144,00	90/1	144,00	0,00	Izvan građevinskog područja
90/2	126,00	90/2	126,00	0,00	Izvan građevinskog područja
90/4	180,00	90/4	180,00	0,00	Izvan građevinskog područja
90/12	180,00	90/12	180,00	0,00	Izvan građevinskog područja
90/14	396,00	90/14	396,00	0,00	Izvan građevinskog područja
UKUPNO:	121.320,00	UKUPNO:	120.478,00	842,00	

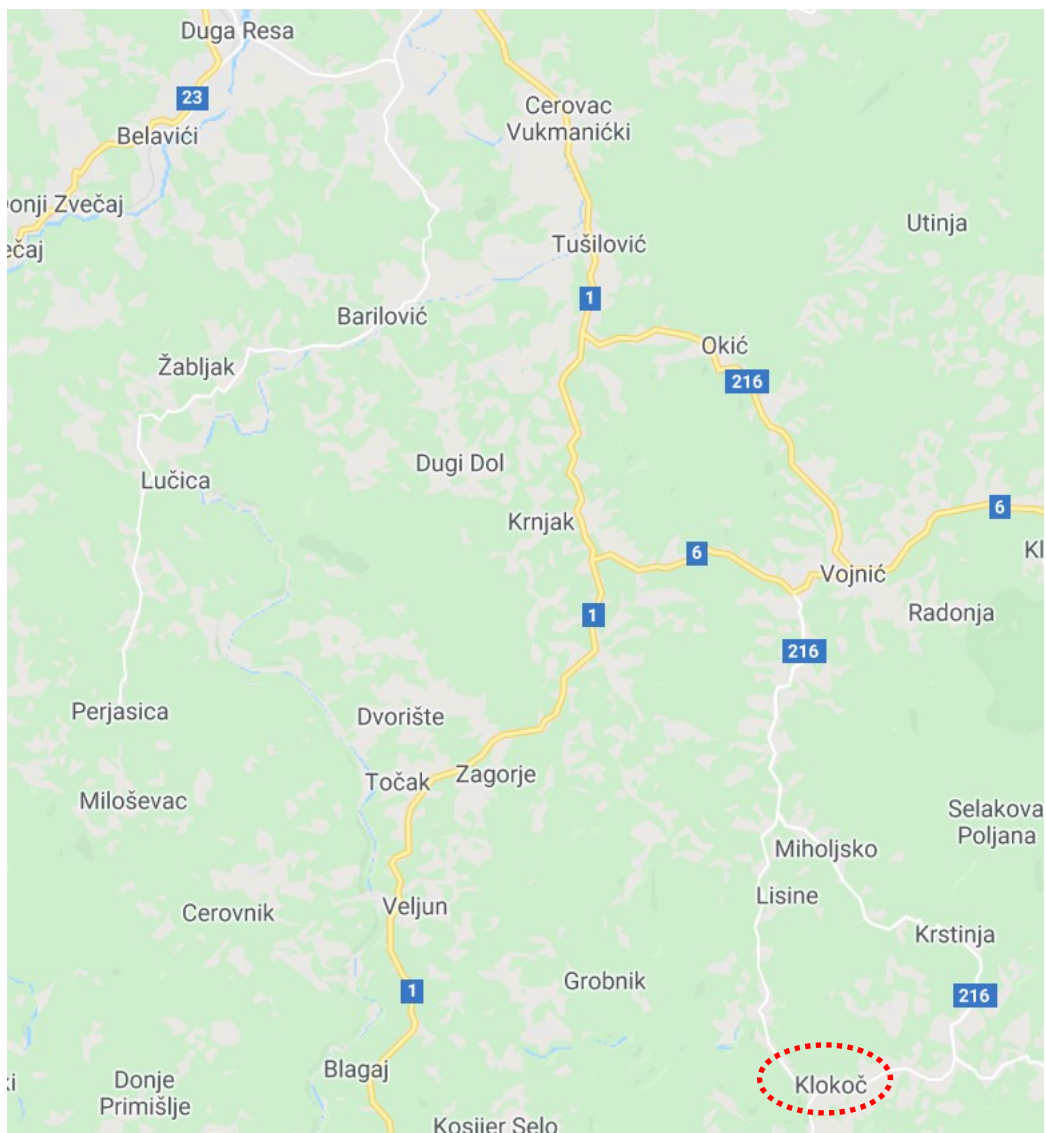
Procjena će biti izrađena sukladno podacima iz Zemljišnih knjiga jer stanja u ZK i Katastru nisu u potpunosti usklađena.

Elaborat procjene vrijednosti izrađen je temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 27. veljače 2020. godine.

5. Opis procjenjivanje nekretnine

- *Lokacija*

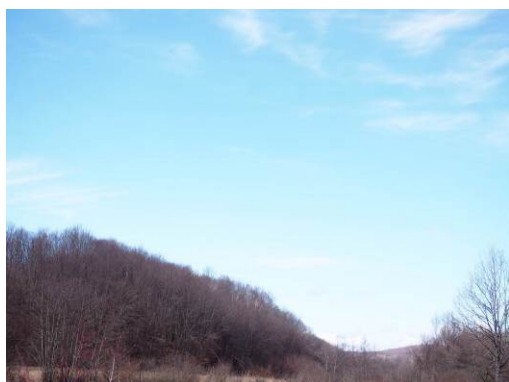
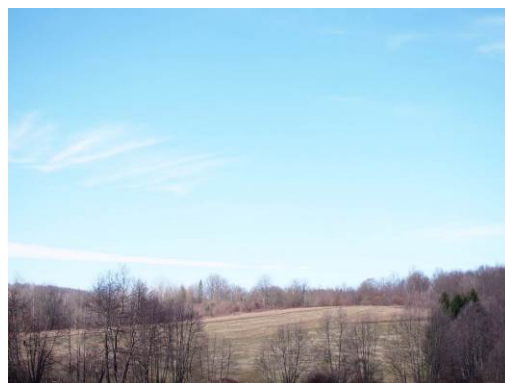
Predmetne nekretnine nalaze se u mjestu Klokoč.



Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc

NPRDPZ_2020_02_24_3



Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc

NPRDPZ_2020_02_24_3



Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3



**- *Komentar legaliteta i stanje u Zemljišnim knjigama i
Katastru***

Predmetne čestice nalaze se izvan građevinskog područja i iste nisu izgrađene.

Manjem dijelu predmetnih cestica nije bilo moguće pristupiti pa je uz foto dokumentaciju priložena snimka iz zraka (izvor: <https://www.google.hr/maps>).

Stanje u ZK i Katastru nije u potpunosti usklađeno.

NPRDPZ_2020_02_24_3

e_ZK izvadak (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIC
Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 90

Broj zadnjeg dnevnika: Z-224/2012
Aktivne plombe: Z-5186/2017**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	57/11	ORANICA JAZMAK		483		
2.	57/21	ORANICA JANAR		98		
3.	57/22	ORANICA JANAR		127		
4.	61/6	ORANICA LOKVA		234		
5.	61/36	ORANICA POLJE		513		
6.	61/39	ORANICA POLJE		532		
7.	61/40	GRAĐEVINSKO IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE		1402		
8.	61/45	ORANICA LOKVA		201		
9.	62/1	PAŠNJAK GRM		1040		
10.	68/1	ORANICA STRANA		1152		
11.	78/4	ORANICA POLJE		605		
12.	79/4	ORANICA		852		
13.	79/7	ORANICA		182		
14.	83/1	ORANICA POLJE		332		
15.	87/1	LIVADA		190		
16.	87/6	LIVADA LUKA		126		
17.	90/1	PAŠNJAK PJESKANA		40		
18.	90/2	PAŠNJAK PJESKANA		35		
19.	90/4	PAŠNJAK GORNJI TUK		50		
20.	90/12	LIVADA GORNJI TUK		50		
21.	90/14	LIVADA PJESKANA		110		
		UKUPNO:		8354		

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 90

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PZ "NAPREDAK", OIB: 37011678599, VOJNIĆ, KOLARIĆ BB		

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 05.09.2005.g. Z-174/05 Na temelju ugovora o kreditu br. 307 od 29.08.2005.g., generalne punomoći Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Karlovac, Vranicanijeva br. 2 od 29.06.2005.g. br: OV-3903/05 i generalne punomoći Privredne banke Zagreb d.d., Podružnice 10 - Karlovac, Karlovac, Domobranska br. 6 od 15.07.2005.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja potraživanja protustranke prema predlagatelju u iznosu od 61.158,99 EUR-a koji se koristi u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan donošenja Odluke Upravnog odbora Fonda što iznosi 450.000,00 kuna, a podmiruje se u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja i pod uvjetima i u rokovima ugovorenim i utvrđenim ovim Ugovorom o kreditu, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, naknada i ostale troškove po ovom Ugovoru, sve za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, KARLOVAC, VRANICANIJEVA BR. 2</p>	61.158,99 EUR	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-224/12 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. lipnja 2012. godine solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja, Karlovac, Gundulićeva br. 8/I pod brojem OV-4011/2012 i OV-4107/2012 21. lipnja 2012. godine sklopljenog između Republike Hrvatske, Karlovačka Županija, A. Vraniczanija br. 2, Karlovac, kao založni vjerovnik, OIB:65050537368 i Napredak PZ, Kolarić, bb, Vojnić kao dužnik i založni dužnik, OIB: 37011678599 u zk.ul. 90, 142, 165, 166 i 227 K.O. Klokoč uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 43.592,75 EUR (slovima:četrdesettirisučepetsodevedesetdvaeurai sedamdesetpetcenti) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini 1% (jedan posto) godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima:petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovoga članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kreditu i ovim Sporazumom, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, OIB: 65050537368, KARLOVAC, A. VRANICZANIJA BR. 2</p>	43.592,75 EUR	GLAVNI UL. JE 90, A SP. SU 142, 166,165 I 227 K.O. KLOKOČ

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2020.

NPRDPZ_2020_02_24_3

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA****Opcinski sud u Karlovcu**
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VOJNIC
Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 142

Broj zadnjeg dnevnika: Z-224/2012
Aktivne plombe: Z-5186/2017**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica**
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/2	PAŠNJAK KOĐEN		200		
		UKUPNO:		200		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PZ "NAPREDAK", OIB: 37011678599, VOJNIC, KOLARIĆ BB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 05.09.2005.g. Z-174/05 Na temelju ugovora o kreditu br. 307 od 29.08.2005.g., generalne punomoći Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Karlovac, Vranicanijeva br. 2 od 29.06.2005.g. br: OV-3903/05 i generalne punomoći Privredne banke Zagreb d.d., Podružnice 10 - Karlovac, Karlovac, Domobranska br. 6 od 15.07.2005.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja potraživanja protustranke prema predlagatelju u iznosu od 61.158,99 EUR-a koji se koristi u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan donošenja Odluke Upravnog odbora Fonda što iznosi 450.000,00 kuna, a podmiruje se u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja i pod uvjetima i u rokovima ugovorenim i utvrđenim ovim Ugovorom o kreditu, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, naknada i ostale troškove po ovom Ugovoru, sve za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, KARLOVAC, VRANICANIJEVA BR. 2	61.158,99 EUR	
2.			

Marko Marković d.i.g.Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 142

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-224/12 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. lipnja 2012. godine solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja, Karlovac, Gundulićeva br. 8/I pod brojem OV-4011/2012 i OV-4107/2012 21. lipnja 2012. godine sklopljenog između Republike Hrvatske, Karlovačka Županija, A. Vraniczanija br. 2, Karlovac, kao založni vjerovnik, OIB:65050537368 i Napredak PZ, Kolarić, bb, Vojnić kao dužnik i založni dužnik, OIB: 37011678599 u zk.ul. 90, 142, 165, 166 i 227 K.O. Klokoč uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 43.592,75 EUR (slovima:četrdesettisućepetstodevedesetdvaeurai sedamdesetpetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini 1% (jedan posto) godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima:petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovoga članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kreditu i ovim Sporazumom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, OIB: 65050537368, KARLOVAC, A. VRANICZANIJA BR. 2	43.592,75 EUR	GLAVNI UL. JE 90, A SP. SU 142, 166,165 I 227 K.O. KLOKOČ

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2020.

NPRDPZ_2020_02_24_3

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VOJNIČ
Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-224/2012
Aktivne plombe: Z-5186/2017**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	63/2	LIVADA KOD GMAJNE		1325		
2.	63/3	ORANICA KOD GMAJNE		1125		
3.	64	ORANICA KOD GMAJNE		1249		
4.	66/3	ORANICA POTKUČNICA		1177		
5.	69/2	PAŠNJAK BRIJEG	2	495		
6.	69/5	PAŠNJAK BRIJEG	1	26		
7.	70	VOČNJAK		62		
8.	71/1	PAŠNJAK JOŠIK	2	326		
9.	72/1	LIVADA I PAŠNJAK		1228		
10.	72/3	LIVADA		1164		
11.	72/5	PAŠNJAK		1335		
12.	74	LIVADA REPIŠTE		108		
13.	76	LIVADA BARICA		790		
14.	78/1	ORANICA POLJE		544		
		UKUPNO:	5	10954		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PZ "NAPREDAK", OIB: 37011678599, VOJNIČ, KOLARIĆ BB	

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 165

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	PRIMLJENO: 3. VELJAČE 1970.G. Z-6/70 NA TEMELJU PRAVOMOĆNOG RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA VOJNIĆ BR: R-149/69 UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI PROVOZA KOLIMA MEĐOM Č.K. BR. 69/5, 71/1 I 72/5 TE PREKO K.Č. BR. 72/1 UPISANIH U A U KORIST SVIH DJELBENIKA.		
1.2	UKNJIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI PROVOZA KOLIMA PREKO, ODNOSNO NA TERET K.Č. BR. 69/2 A U KORIST K.Č. BR. 67/1 PAJIĆ MILANA I MILE, TE K.Č. BR. 72/2 PAJIĆ ĐURE I SOFIJE.		
2.			
2.1	Primljeno: 05.09.2005.g. Z-174/05 Na temelju ugovora o kreditu br. 307 od 29.08.2005.g., generalne punomoći Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Karlovac, Vranicanijeva br. 2 od 29.06.2005.g. br: OV-3903/05 i generalne punomoći Privredne banke Zagreb d.d., Podružnice 10 - Karlovac, Karlovac, Domobranska br. 6 od 15.07.2005.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja potraživanja protustranke prema predlagatelju u iznosu od 61.158,99 EUR-a koji se koristi u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan donošenja Odluke Upravnog odbora Fonda što iznosi 450.000,00 kuna, a podmiruje se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja i pod uvjetima i u rokovima ugovorenim i utvrđenim ovim Ugovorom o kreditu, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, naknada i ostale troškove po ovom Ugovoru, sve za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, KARLOVAC, VRANICANIJEVA BR. 2	61.158,99 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-224/12 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. lipnja 2012.godine solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja, Karlovac, Gundulićeva br. 8/I pod brojem OV-4011/2012 i OV-4107/2012 21. lipnja 2012. godine sklopljenog između Republike Hrvatske, Karlovačka županija, A. Vraniczanija br. 2, Karlovac, kao založni vjerovnik, OIB:65050537368 i Napredak PZ, Kolaric, bb, Vojnić kao dužnik i založni dužnik, OIB: 37011678599 u zk.ul. 90, 142, 165, 166 i 227 K.O. Klokoč uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 43.592,75 EUR (slovima: četrdesettrisućepetstodevedesetdvaeurai sedamdesetpetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini 1% (jedan posto) godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovoga članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kreditu i ovim Sporazumom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, OIB: 65050537368, KARLOVAC, A. VRANICZANIJA BR. 2	43.592,75 EUR	GL. UL. JE BR. 90, A SP. SU 142, 166, 165 I 227 K.O. KLOKOČ

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2020.

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIC
Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 166

Broj zadnjeg dnevnika: Z-224/2012
Aktivne plombe: Z-5186/2017**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1 K	KUĆA I DVOR		297		
2.	66/2	ORANICA POTKUĆNICA	1	689		
3.	67/1	VOĆNJAK ŠLJIVAR		148		
		UKUPNO:	1	1134		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PZ "NAPREDAK", OIB: 37011678599, VOJNIC, KOLARIĆ BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 05.09.2005.g. Z-174/05 Na temelju ugovora o kreditu br. 307 od 29.08.2005.g., generalne punomoći Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Karlovac, Vranicanijeva br. 2 od 29.06.2005.g. br: OV-3903/05 i generalne punomoći Privredne banke Zagreb d.d., Podružnice 10 - Karlovac, Karlovac, Domobranska br. 6 od 15.07.2005.g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, a radi osiguranja potraživanja protustranke prema predlagatelju u iznosu od 61.158,99 EUR-a koji se koristi u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan donošenja Odluke Upravnog odbora Fonda što iznosi 450.000,00 kuna, a podmiruje se u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja i pod uvjetima i u rokovima ugovorenim i utvrđenim ovim Ugovorom o kreditu, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, naknada i ostale troškove po ovom Ugovoru, sve za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, KARLOVAC, VRANICANIJEVA BR. 2	61.158,99 EUR	
2.			

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 166

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-224/12 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. lipnja 2012. godine solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja, Karlovac, Gundulićeva br. 8/I pod brojem OV-4011/2012 i OV-4107/2012 21. lipnja 2012. godine sklopljenog između Republike Hrvatske, Karlovačka Županija, A. Vraniczanija br. 2, Karlovac, kao založni vjerovnik, OIB:65050537368 i Napredak PZ, Kolarić, bb, Vojnić kao dužnik i založni dužnik, OIB: 37011678599 u zk.ul. 90, 142, 165, 166 i 227 K.O. Klokoč uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 43.592,75 EUR (slovima:četrdesettritisućeepetstodevedesetdvaeurai sedamdesetpetcenti) u kumskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini 1% (jedan posto) godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima:petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovoga članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kreditu i ovim Sporazumom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, OIB: 65050537368, KARLOVAC, A. VRANICZANIJA BR. 2	43.592,75 EUR	GLAVNI UL. JE 90, A SP. SU 142.166.165 I 227 K.O. KLOKOČ

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2020.

NPRDPZ_2020_02_24_3

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VOJNIČ
Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 227

Broj zadnjeg dnevnika: Z-224/2012
Aktivne plombe: Z-5186/2017**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	57/16	ORANICA STRMA STRANA		480		
2.	57/19	ORANICA STRMA STRANA		178		
3.	61/41	ORANICA POLJE		552		
4.	61/43	ORANICA		790		
5.	68/2	ORANICA STRANA		1238		
		UKUPNO:		3238		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PZ "NAPREDAK", OIB: 37011678599, VOJNIČ, KOLARIĆ BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 05.09.2005.g. Z-174/05 Na temelju ugovora o kreditu br. 307 od 29.08.2005.g., generalne punomoći Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Karlovac, Vranicanijeva br. 2 od 29.06.2005.g. br: OV-3903/05 i generalne punomoći Privredne banke Zagreb d.d., Podružnice 10 - Karlovac, Karlovac, Domobranska br. 6 od 15.07.2005.g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnimama u A, a radi osiguranja potraživanja protustranke prema predlagatelju u iznosu od 61.158,99 EUR-a koji se koristi u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan donošenja Odluke Upravnog odbora Fonda što iznosi 450.000,00 kuna, a podmiruje se u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja i pod uvjetima i u rokovima ugovorenim i utvrđenim ovim Ugovorom o kreditu, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, naknada i ostale troškove po ovom Ugovoru, sve za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, KARLOVAC, VRANICANIJEVA BR. 2	61.158,99 EUR	
2.			

Marko Marković d.i.g.Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332798, KLOKOČ

Broj ZK uložka: 227

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-224/12 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. lipnja 2012. godine solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja, Karlovac, Gundulićeva br. 8/I pod brojem OV-4011/2012 i OV-4107/2012 21. lipnja 2012. godine sklopljenog između Republike Hrvatske, Karlovačka Županija, A. Vraniczanija br. 2, Karlovac, kao založni vjerovnik, OIB:65050537368 i Napredak PZ, Kolaric, bb, Vojnić kao dužnik i založni dužnik, OIB: 37011678599 u zk.ul. 90, 142, 165, 166 i 227 K.O. Klokoč uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 43.592,75 EUR (slovima:četrdesettrisućepetstodevedesetdvaeurai sedamdesetpetcenti) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plaćanja, s redovnom kamatom u visini 1% (jedan posto) godišnje, fiksna, s kamatom po dspijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima:petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovoga članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kreditu i ovim Sporazumom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, KARLOVAČKA ŽUPANIJA, OIB: 65050537368, KARLOVAC, A. VRANICZANIJA BR. 2	43.592,75 EUR	GLAVNI UL. JE 90, A SP. SU 142,166,165 I 227 K.O. KLOKOČ

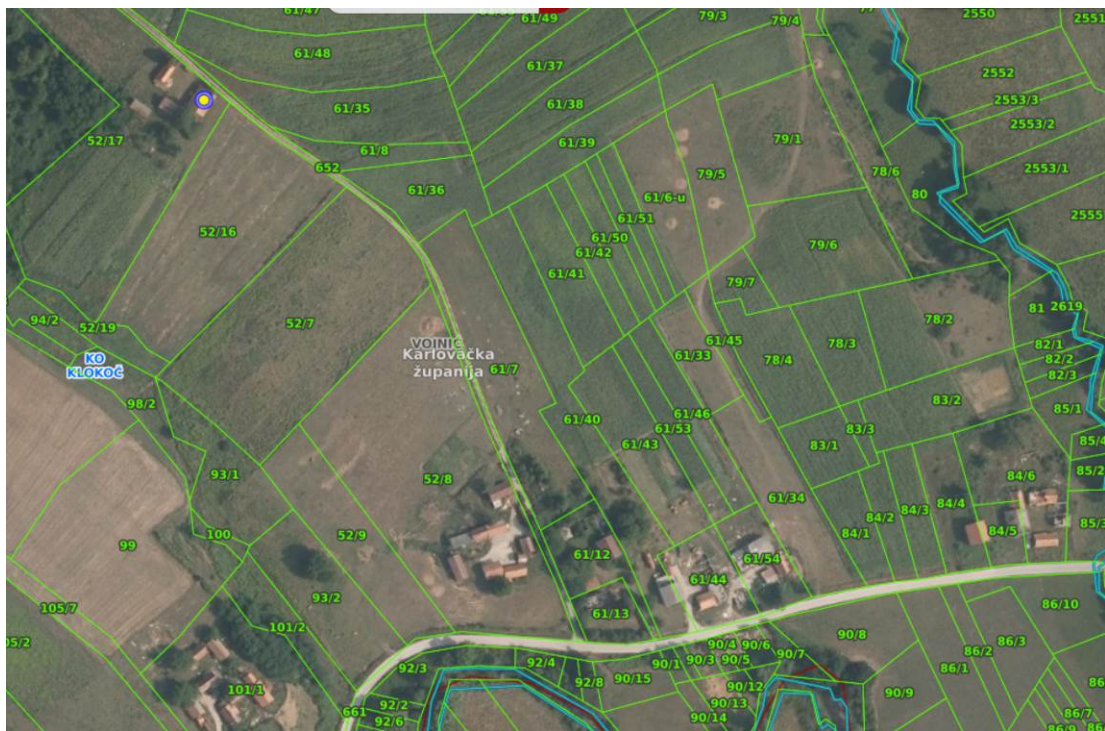
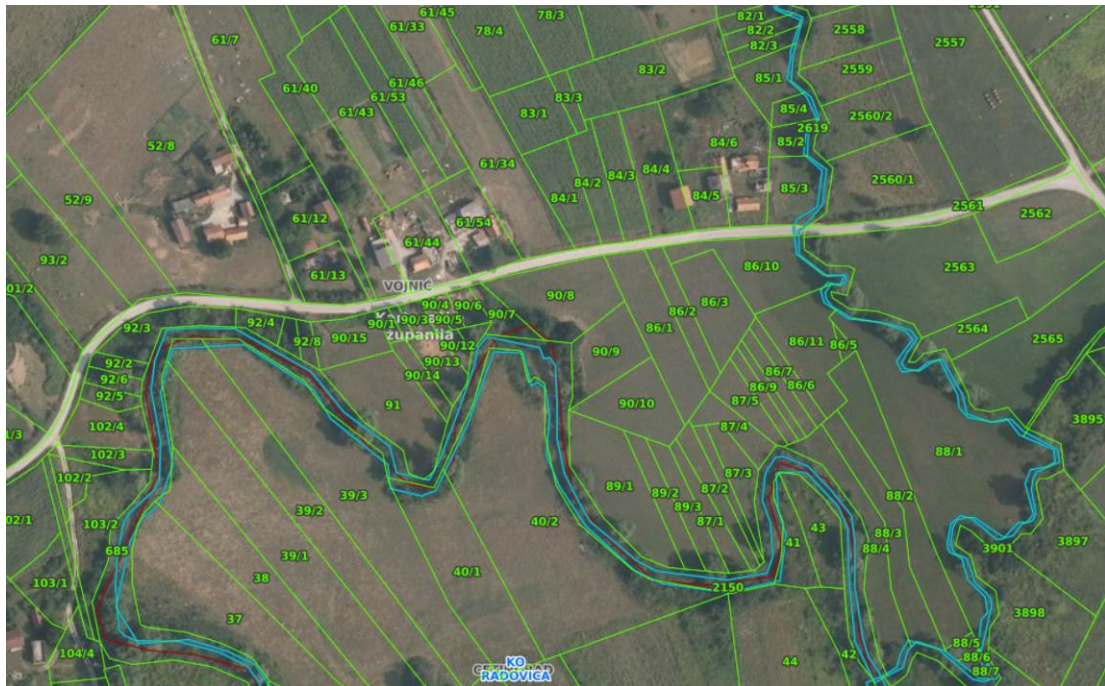
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2020.

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

e_Katastarski plan (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)



NPRDPZ_2020_02_24_3

e_Posjedovni list (izvor: (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>))



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA VOJNIC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.02.2020. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **KLOKOČ** (Mbr. 332798)

Posjedovni list: 192

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PZ "NAPREDAK", MBS:020031558, KOLARIĆ BB	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1/1	KUČIŠTE	1069	1		
			KUĆA I DVORIŠTE	619			
			PAŠNJAK	450			
		1/2	KOĐEN	719	1		
			PAŠNJAK	719			
		57/11		1737	1		
			ORANICA	870			
		57/16	STRMA STRANA	1726	1		
			ORANICA	863			
		57/19	STRMA STRANA	640	1		
			ORANICA	320			
		57/21	ŠTUNAC	352	1		
			ORANICA	352			
		57/22	ŠTUNAC	457	1		
			ORANICA	457			
		61/36	POD BRDOM	1845	2		
			ORANICA	1845			
D		61/39	LOKVA	1913	2		
			ORANICA	1913			
		61/40	LOKVA	5106	2		
			ORANICA	1510			
			ORANICA	2949			
			KUĆA I DVORIŠTE	647			

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		61/41	LOKVA	1985	2		
			ORANICA	1985			
		61/42	LOKVA	842	2		
			ORANICA	842			
		61/43	ISPOD LOKVE	2841	2		
			ORANICA	2841			
		61/45	PAJICA POLJE	723	2		
			ORANICA	723			
		62/1	GRM	3741	1		
			PAŠNJAK	3741			
		63/2	KOD GMAJINA	4766	1		
			LIVADA	4766			
		63/3		4046	1		
			ORANICA	4046			
		64		4492	1		
			ORANICA	4492			
		66/2	POTKUĆNICA	8233	1		
			ORANICA	4118			
			ORANICA	4115			
		66/3	POTKUĆNICA	4233	1		
			ORANICA	2115			
			ORANICA	2118			
		67/1	ŠLJIVAR	532	1		
			VOĆNJAK	532			
		68/1	STRMA STRANA	4143	1		
			ORANICA	4143			
		68/2	STRANA	4453	1		
			ORANICA	4453			
		69/2	BRIJEG	13289	1		
			PUT	144			
			ORANICA	11509			
			PAŠNJAK	1636			
		69/5		5848	1		
			PAŠNJAK	5848			
		70	BRIJEG	223	1		
			VOĆNJAK	223			
		71/1	JOŠIK	12682	1		
			ŠUMA	8632			
			PAŠNJAK	4050			
		72/1	REPIŠTE	4417	1		
			PAŠNJAK	4417			
		72/3		4186	1		
			LIVADA	2093			
			LIVADA	2093			
		72/5		4802	1		
			PAŠNJAK	4802			

Marko Marković d.i.g.Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3









Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		74		388	1		
			LIVADA	388			
		76	BARICA	2841	1		
			LIVADA	2841			
		78/1	POLJE	1957	1		
			PAŠNJAK	1957			
		78/4	PAJIĆA POLJE	2176	2		
			ORANICA	2176			
		79/4		3064	2		
			ORANICA	3064			
		79/7		655	2		
			ORANICA	655			
		83/1	PAJIĆA POLJE	1194	2		
			ORANICA	1194			
		87/1		683	2		
			LIVADA	683			
		87/6		453	2		
			LIVADA	453			
		90/1	PJESKANA	144	2		
			PAŠNJAK	144			
		90/2		126	2		
			PAŠNJAK	126			
		90/4	GORNJI TUK	180	2		
			PAŠNJAK	180			
		90/12	GORNJI TUK	180	2		
			LIVADA	180			
		90/14	GORNJI TUK	396	2		
			LIVADA	396			
Ukupna površina katastarskih čestica				120478			


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

- Prostorno-planski uvjeti

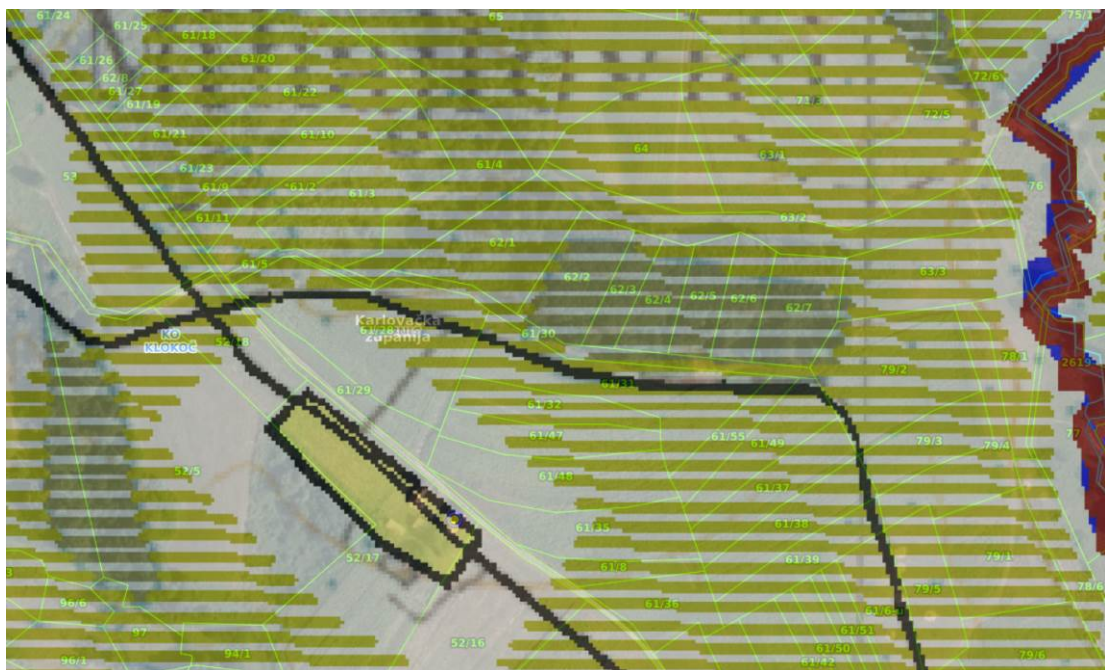
Naručitelj nije dostavio Uvjerenje o statusu predmetnog zemljišta (ili Lokacijsku informaciju) pa su korišteni podaci dostupni na internetu (<https://ispu.mgipu.hr/> i www.vojnic.hr)

Namjena – izvan građevinskog područja

GRAĐEVINSKA PODRUČJA - NASELJE KLOKOČ	
GRANICE TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
	GRANICA OPĆINE
	GRANICA NASELJA
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
POVRŠINE IZVAN NASELJA POSTOJEĆE / PLANIRANO	
	GROBLJE
PROMET CESTOVNI PROMET	
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	NERAZVRSTANA CESTA

Županija: KARLOVAČKA	
Općina: VOJNIĆ	
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VOJNIĆ	
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA KLOKOČ	
Broj kartografskog prikaza: 4.14.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Vojnić, br. 8/15	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Vojnić, br. 14/16
Javna rasprava objavljena: 07.09.2016., "Večernji list" 16.10.2016., "Večernji list"	Javni uvid održan: od 15.09.2016. do 23.09.2016. od 24.10.2016. do 01.11.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Nataša Opačić
Suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13): Klasa: 360-01/15-01/04, Ur.broj: 2133-86-01/03-16-04, Datum: 24.11.2016.	
Pravna osoba koja je izradila plan: 	

NPRDPZ_2020_02_24_3



NPRDPZ_2020_02_24_3



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, a koristiti će se indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Negativan trend vrijednosti indeksa cijena nekretnina prisutan je zadnjih osam godina, a prve naznake oporavka primjećuju se zadnjih godinu-dvije dana uz još uvijek prisutne oscilacije. Trenutno se koristi bazni indeks iz III. tromjesečja 2019. godine i iznosi 103,98.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

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

7. Metoda procjene

- Poredbena metoda

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i/ili su trenutno u ponudi i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Temeljem čl. 24., st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

Korišteni podatci o ugovorenim kupoprodajama prikupljeni su u sustavu eNekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>).

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

NPRDPZ_2020_02_24_3

POREDBENA METODA - zemljište									
	Predmetna nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.4	Usporedba Nr.5	Usporedba Nr.6	Usporedba Nr.7	Usporedba Nr.8
Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
ID ZKC	991386	689759	567281	643970	1201813	985926	986558	523160	
z.k.č.	57/2, 60 i 61/1	61/19, 61/22, 61/23, 62/4, 86/2	52/10, 52/12, 52/14, 54/4, 54/6, 61/10	61/8 i 61/35	113, 129/3	874/4	906/1	1160/9	
k.o.	KLOKOČ	KLOKOČ	KLOKOČ	KLOKOČ	KLOKOČ	KESTENOVAČ	KESTENOVAČ	MIHOLJSKO	
OSNOVNI ULAZNI PODACI									
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	4.054,00	2.430,00	5.067,00	540,00	3.783,00	130,00	212,00	2.027,00
površina zemljišta	121.320,00	20.159,32	5.941,69	19.799,65	4.146,96	39.602,18	872,77	406,42	9.024,04
Cijena u EUR/m2	--	0,20	0,41	0,26	0,13	0,10	0,15	0,52	0,22
EKONOMSKI ASPEKTI									
Vrsta transakcije	--	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	4.054	2.430	5.067	540	3.783	130	212	2.027
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,20	0,41	0,26	0,13	0,10	0,15	0,52	0,22
Datum transakcije	--	27.9.2018	1.12.2016	1.7.2016	1.12.2016	2.9.2016	22.3.2016	17.8.2018	22.4.2016
Bazni indeks - dan vrednovanja	--	103,98	103,98	103,98	103,98	103,98	103,98	103,98	103,98
Bazni indeks - kvartal kupoprodaje	--	100,51	98,26	97,74	98,26	97,74	100,21	100,51	100,52
Prilagodba - vremensko izjednačavanje	--	1,03	1,06	1,06	1,06	1,06	1,04	1,03	1,03
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,21	0,43	0,27	0,14	0,10	0,15	0,54	0,23
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,21	0,43	0,27	0,14	0,10	0,15	0,54	0,23
FIZIČKI ASPEKTI									
Zona prema planskoj dokumentaciji	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja	Izvan građevinskog područja
Kis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prilagodba	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
2. kategorija									
50 - 80% vrijednosti 1. kategorije									
3. kategorija	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25 - 60% vrijednosti 1. kategorije (tablica 4 prilaoga pravilnika)									
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pojasnjene / napomene	--								
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,21	0,43	0,27	0,14	0,10	0,15	0,54	0,23
ULAZI U IZRAČUN (DA/NE)		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Pojasnjene / napomene	--								
Prilagođena prodajna cijena po m2	0,26	0,21	0,43	0,27	0,14	0,10	0,15	0,54	0,23
Dvostruka standardna devijacija	0,29	0,05	0,17	0,01	0,12	0,16	0,11	0,28	0,03
Pravilo 2 sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Prosječna vrijednost	0,26								
Apsolutno odstupanje		-0,05	0,17	0,01	-0,12	-0,16	-0,11	0,28	-0,03
Prosječno odstupanje (±30%)		-19,95%	66,50%	4,76%	-46,96%	-60,87%	-40,51%	107,60%	-10,59%
Prosječno odstupanje (±30%)		prihvatljivo	nije prihvatljivo	prihvatljivo	nije prihvatljivo	nije prihvatljivo	nije prihvatljivo	nije prihvatljivo	prihvatljivo
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	0,26	0,21	0,43	0,27	0,14	0,10	0,15	0,54	0,23
Ulazi u izračun (DA / NE)	--	DA	NE	DA	NE	NE	NE	NE	DA
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	0,24	0,21		0,27					0,23
POREDBENA METODA - ZAKLJUČAK									
Usklađena vrijednost po m2	0,24 €	1,79 kn							
Tržišna vrijednost nekretnine	29.116,80 €	216.628,99 kn							

8. Zaključak

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine i to zemljišta u mjestu Klokoč; Zemljišno-knjižni odjel Vojnić, Općinskog suda u Karlovcu, k.o. KLOKOČ, z.k.ul.br. 90, 142, 165, 166, 227.

	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST		
TROŠKOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00		
POREDBENA METODA	€ 29.116,80	100%	€ 29.116,80		
PRIHODOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST zemljišta		100%	€ 29.116,80		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zemljišta			216.628,99 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)- zaokruženo			217.000,00 kn	1,79 kn /m2	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo			€ 29.166,67	€ 0,24 /m2	

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od (zaokruženo):

217. 000,00 kn

Napomena:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i same nekretnine).

Karlovac, 28. veljače 2020.

I z r a d i o i o v j e r i o :

Marko Marković, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je stručno, neovisno, nepristrano, sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Procjenitelj:
Marko Marković d.i.g.

