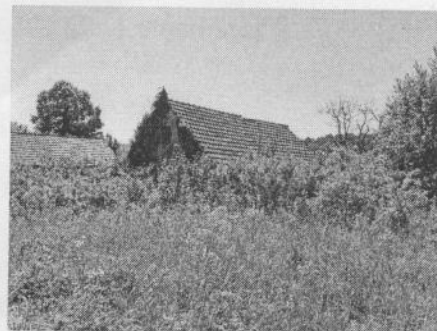


PROCJENE NEKRETNINA - ETAŽIRANJE - GRAĐEVINSKA VJEŠTAČENJA - KONZALTING

Naručitelj:

AMAG j.d.o.o. u stečaju

Tkalčićeva 28 , Zagreb



Objekt:

Zemljišta

Z.k.ul.br.162 k.o.Kuplensko

Sadržaj:

PROCJEMBENI ELABORAT

Datum:

Srpanj, 2020. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ-CONTENTS:

- | | |
|----|---|
| 1. | Općenito o predmetu
General Information on the Scope of the Assessment |
| 2. | Procjena vrijednosti nekretnine
Real Property Value Assessment |
| 3. | Rekapitulacija-tržišna vrijednost
Market Value |
| 4. | Ostali prilozi
Attachments |

SAŽETAK-Summary

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1.Svrha izrade elaborata: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti, stečaj
Real Property Value Assessment |
| 2.Datum izrade elaborata: | 15.07.2020. |
| 3.Datum vrednovanja i kakvoće: | 15.07.2020. |
| 4.Nekretnina: | Zemljišta |
| 5.Zemljišne knjige: | Z.k.ul.br.162 k.o.Kuplensko |
| 6.Tržišna vrijednost, ukupno: | 254.900,00 kn |
| Market Value | |

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjenu vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9. Izjava o nepristranosti:

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima a dostupnim podacima, koristio sam se u dobroj vjeri bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

10.Procijenitelj:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina



1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev AMAG Servis d.o.o. u stečaju, izrađuje se:

PROCJEMBENI ELABORAT

o procjeni tržišne vrijednost nekretnine:

-Nekretnine upisane u z.k.ul.br.162 k.o.Kuplensko

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema zahtjevu Naručitelja vještak je dobio zadatak da:

1. Izvrši pregled dokumentacije i uviđaj na licu mjesta
- Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti nekretnine

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

Dana 01.07.2020. godine, obavljen je očevid na licu mjesta te identifikacija nekretnina. Tom prilikom izvršeno je fotografiranje nekretnine, uvid u dokumentaciju i prikupljeni potrebni podaci. U naravi radi se o više zemljišta.

Pristup većini predmetnih zemljišta, nije moguć javnom cestom a pristupi su zarasli. U blizini predmetnih zemljišta nema komunalne infrastrukture. Dio zemljišta pristup neasfaltiranom cestom. Na k.č.br.1377/2, nalazi se stari objekt, u potpuno derutnom stanju te je vidljivo da nije u funkciji vjerojatno više desetljeća i nema tržišne vrijednosti.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Predmet procjene su:

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površ	
			jutro	čhv
1.	1356/2	ORANICA		1211
2.	1367	ŠUMA KUPLENSKO		624
3.	1375/2	ORANICA STRANA DO BARA		1317
4.	1376/2	VOČNJAK KUPLENSKO		78
5.	1377/2	NEPLODNO KUĆA I DVOR		133
6.	1379/2	VOČNJAK KUPLENSKO		75
7.	1380/2	ORANICA STRANA KOD VRELA	1	580
8.	1380/3	PAŠNJAK		420
9.	1386	ORANICA KUPLENSKO	1	320
10.	2525	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		268
11.	2526	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		1096
12.	2540	ORANICA DUBOKI POTOK		907
13.	2542	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		1269
14.	2552	ŠUMA DUBOKI POTOK		885
	UKUPNO:		2	9183

Izradio: Mladen Ožić, dipl.ing.arh

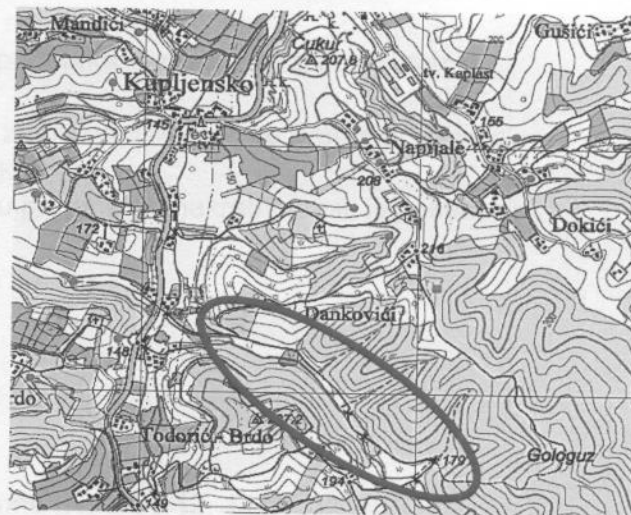
Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Vinogradska 6a, Zagreb

Predmet ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.

1.4. IDENTIFIKACIJA:



SI.1 Prostorni plan Vojnić



SI.2 Položaj



SI.3 Položaj



SI.4 PPU Općine Vojnić

1.5. OSTALO

Neto korisne površine obračunate su prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara.

Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, upotrijebiti će se usporedna metoda za zemljište.

U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina.

Vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno povezan privatno ili poslovno s naručiteljem procjene.

Dan vrednovanja i kakvoće istovjetan je danu izrade ovoga nalaza.

1.6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.6.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
- 1.6.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.6.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- 1.6.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
- 1.6.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
- 1.6.6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
- 1.6.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.6.8. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.6.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.6.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
- 1.6.11. Odluka o Prostornom planu
- 1.6.12. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.6.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
- 1.6.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.6.15. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.6.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.7. ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 16.06.2020.

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

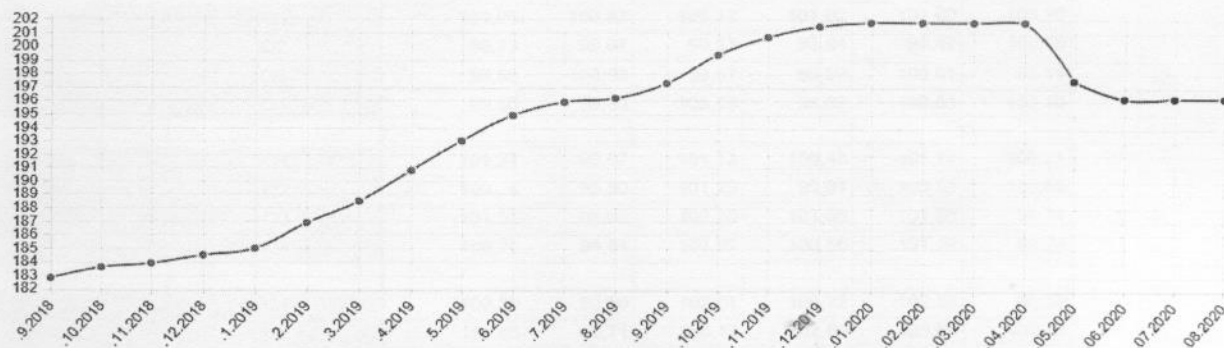
U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina.

Ipak se u ljetnom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog nedonošenja odluka od strane vlasnika i kupaca, što već u jesen neće biti moguće. Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude.

I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

BN Index

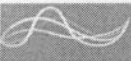
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



1.8. INDEX DZS

Preuzeto od Državnog zavoda za statistiku

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine a sve sukladno članku 21. Stavku 5 Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne cijene nekretnina (Službeni glasnik 22/13 i 16/14), kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene usporednih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja promatrane nekretnine, primjenjivat će se dostupni poznati indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,66	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	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

2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI -USPOREDNA METODA

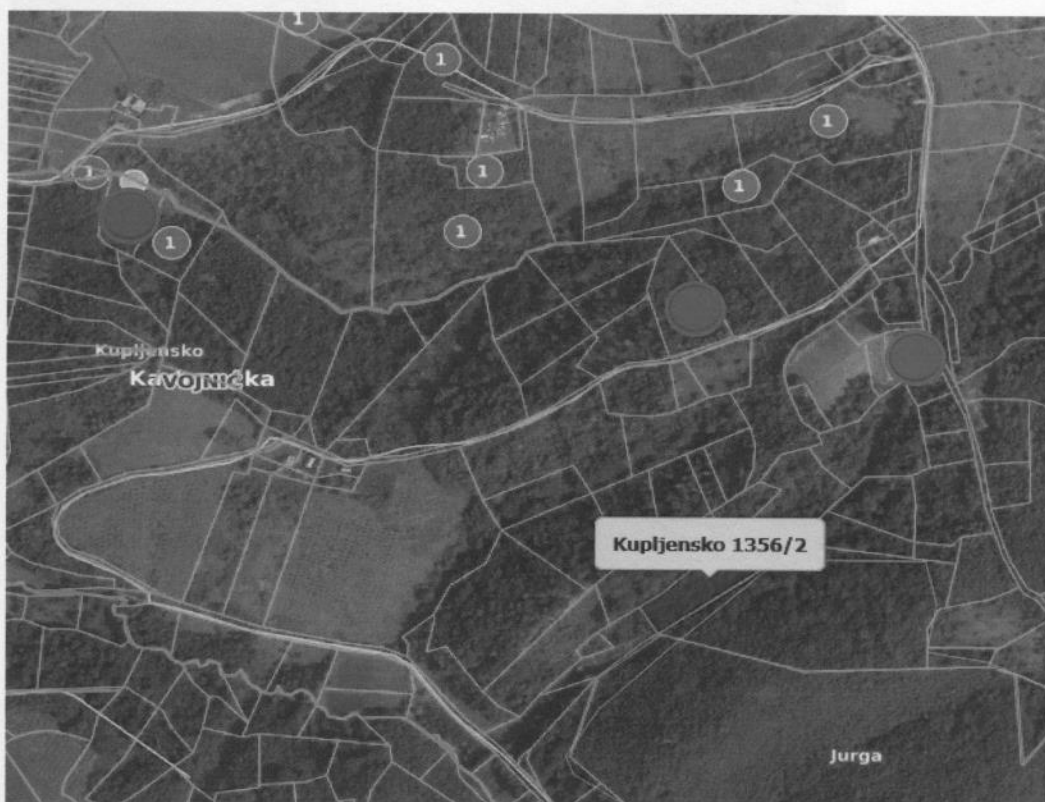
Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10. Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena HNB-a.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju usporednih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni usporednih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.

Usporedne nekretnine



2.1. PROCJENA k.č.br.1356/2 k.o.Kupljensko



SI.1

SI.2 PP Vojnić

2.1.1. **USPOREDNA METODA**

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljesko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljesko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljesko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61	109,64		1,0582	10,76
2.	108,04	109,64		1,0148	4,31
3.	103,61	109,64		1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,50	1,20	1,20
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,50	1,20	1,20
Utvrđeno:		kn/m2	5,38	5,18	3,35
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT} k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	5,38
2.	1	1		1,00	5,18
3.	1	1		1,00	3,35
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					4,64
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	4356	4,64			20.195,64
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1356/2	4356	4,64	20.195,64	25.244,55

2.2. PROCJENA k.č.br.1367 k.o.Kupljensko



Sl.1

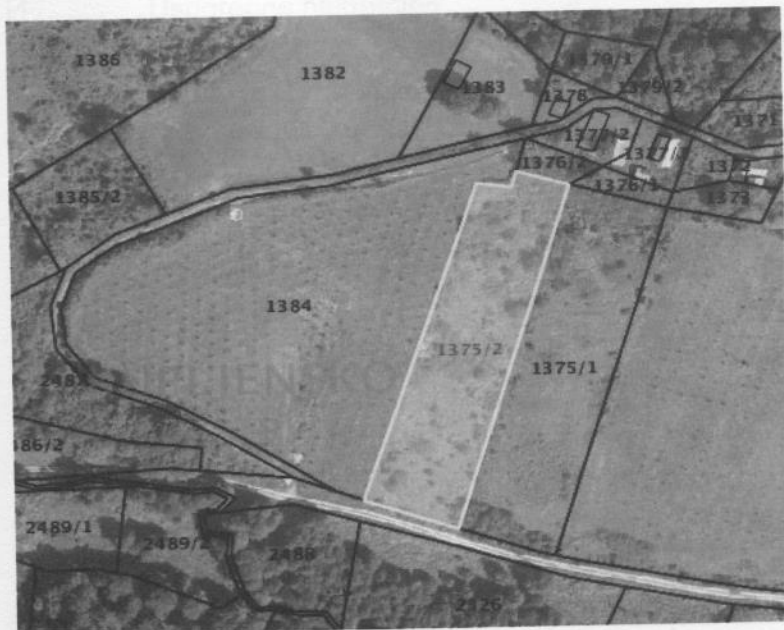


Sl.2 PP Vojnić

2.2.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	0,90	0,90	0,90
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,50	1,20	1,10
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,40	1,10	1,00
Utvrđeno:		kn/m2	4,30	4,74	2,79
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_{tki}})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	4,30
2.	1	1		1,00	4,74
3.	1	1		1,00	2,79
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					3,95
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	2244	3,95			8.858,29
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1367	2244	3,95	8.858,29	11.072,86

2.3. PROCJENA k.č.br.1375/2 k.o.Kupljensko



Sl.1

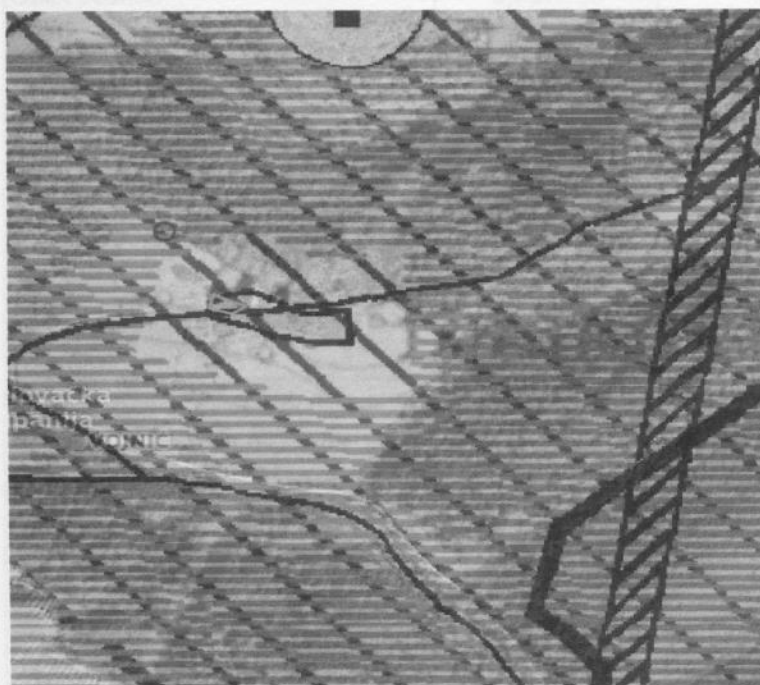


Sl.2 PP Vojnić

2.3.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,10	1,10	1,10
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,50	1,20	1,10
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,60	1,30	1,20
Utvrđeno:		kn/m2	6,46	5,61	3,35
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_i})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	6,46
2.	1	1		1,00	5,61
3.	1	1		1,00	3,35
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					5,14
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	4737	5,14			24.342,38
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1375/2	4737	5,14	24.342,38	30.427,97

2.4. PROCJENA k.č.br.1376/2 k.o.Kupljensko



Sl.1

Sl.2 PP Vojnić

Izradio: Mladen Ožić, dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Vinogradska 6a, Zagreb

2.4.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta		
			1	2	3
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,05	1,05	1,05
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,25	1,20
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,30	1,25
Utvrđeno: kn/m2			11,30	5,61	3,49
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_i})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	11,30
2.	1	1		1,00	5,61
3.	1	1		1,00	3,49
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,80
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	281	6,80			1.910,69
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1376/2	281	6,80	1.910,69	2.388,37

2.5. PROCJENA k.č.br.1377/2 k.o.Kupljensko



Sl.1

Objekt se ne procijenjuje. Ruševina bez tržišne vrijednosti.



Sl.2

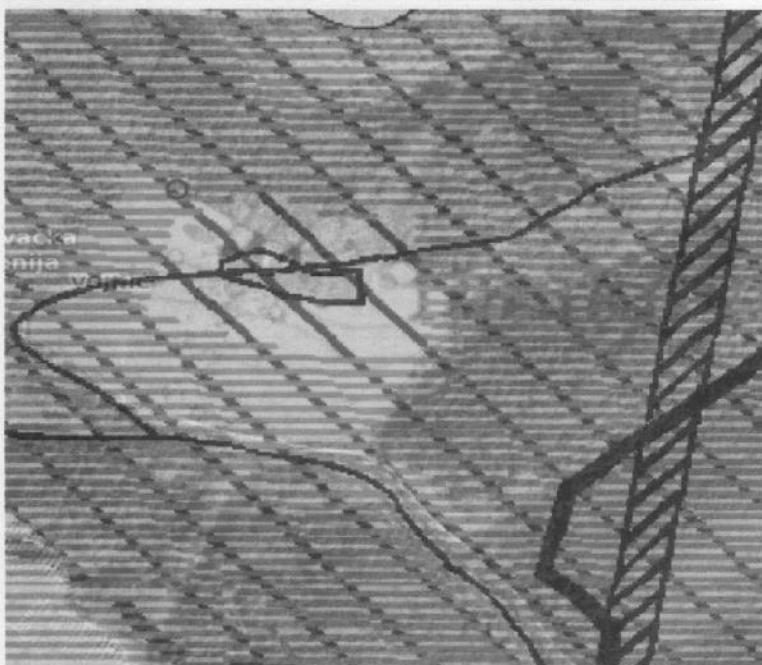
2.5.1. **USPOREDNA METODA**

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61	109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04	109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61	109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,05	1,05	1,05
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,25	1,20
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,30	1,25
Utvrđeno:		kn/m2	11,30	5,61	3,49
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT} k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1	1,00	11,30	
2.	1	1	1,00	5,61	
3.	1	1	1,00	3,49	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:				6,80	
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2		Ukupno kn	
1.	478	6,80		3.250,22	
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1377/2	478	6,80	3.250,22	4.062,77

2.6. PROCJENA k.č.br.1379/2 k.o.Kupljensko



SI.1

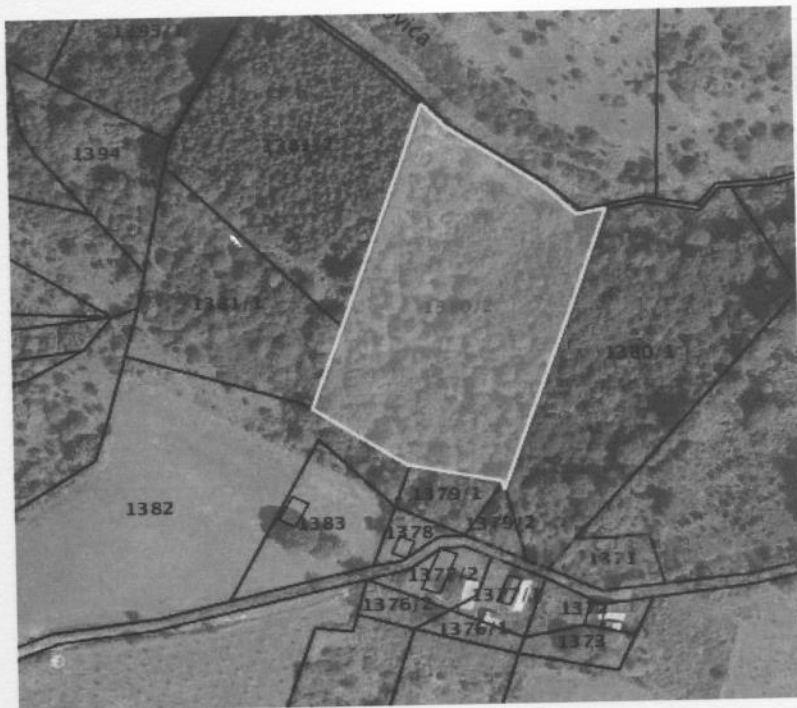


SI.2 PP Vojnić

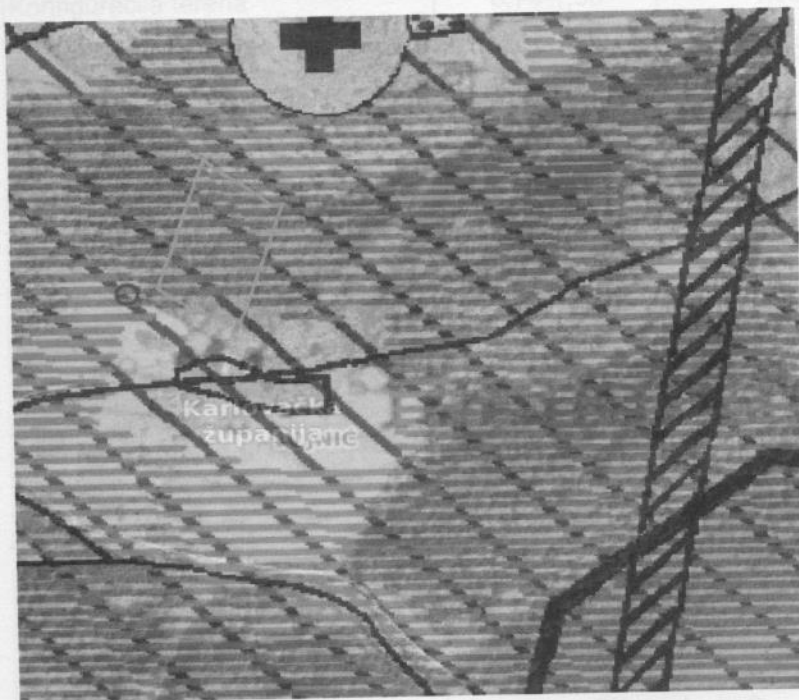
2.6.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine						
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17	
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25	
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64	
2. Međuvremensko izjednačavanje						
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje						
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta				
		1	2	3		
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Pristup		0,75-1,00	1,05	1,05	1,05	
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,25	1,20	
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00	
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,30	1,25	
Utvrđeno:			kn/m2	11,30	5,61	3,49
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja						
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT} k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$						
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1		1,00	11,30	
2.	1	1		1,00	5,61	
3.	1	1		1,00	3,49	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,80	
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn	
1.	270	6,80			1.835,90	
Vrijednost predmetnih čestica						
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%	
1.	1379/2	270	6,80	1.835,90	2.294,87	

2.7. PROCJENA k.č.br.1380/2 k.o.Kupljensko



Sl.1

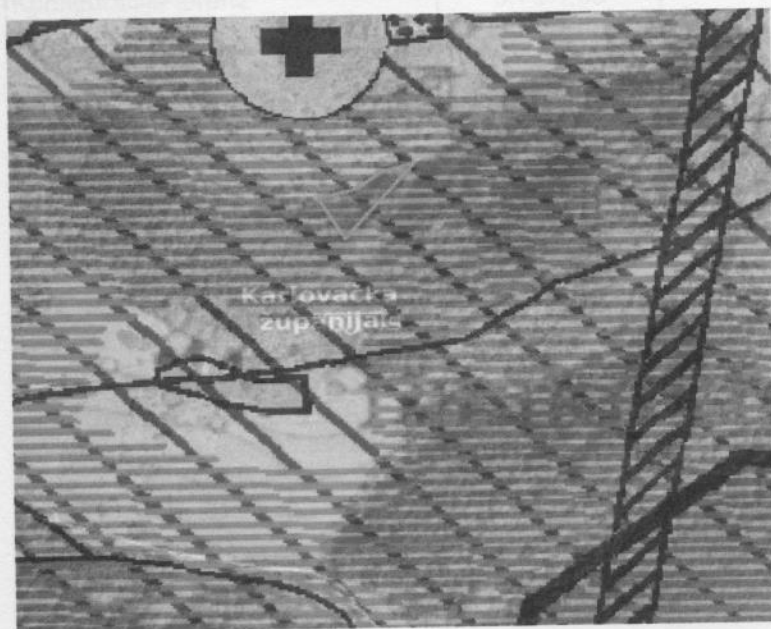
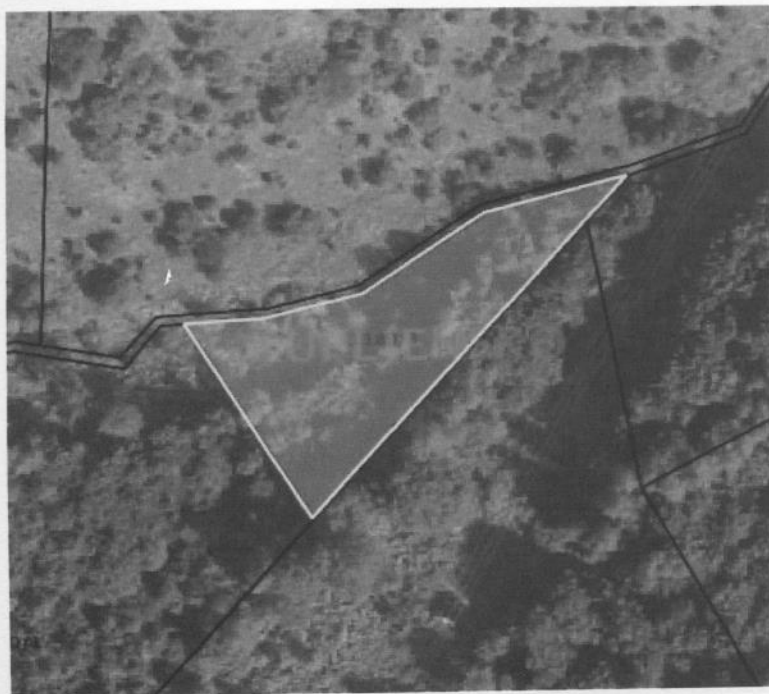


Sl.2 PP Vojnić

2.7.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljesko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljesko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljesko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61	109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04	109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61	109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	
Pristup		0,75-1,00	1,00	1,00	
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	
Veličina-površina		0,5-2,00	0,90	1,00	
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	
Interkvalitativni koeficijent			0,90	1,00	
Utvrđeno:		kn/m2	9,69	4,53	
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_i})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1	1,00	9,69	
2.	1	1	1,00	4,53	
3.	1	1	1,00	2,79	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2		5,67	
1.	7840			Ukupno kn	
Vrijednost predmetnih čestica			5,67	44.447,38	
K.č.br.		Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1380/2		7840	5,67	44.447,38	55.559,23

2.8. PROCJENA k.č.br.1380/3 k.o.Kupljensko



SI.1

SI.2 PP Vojnić

2.8.1. **USPOREDNA METODA** *Kupljensko*

1. Usporedne nekretnine						
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17	
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25	
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64	
2. Međuvremensko izjednačavanje						
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje						
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta			
			1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Pristup		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Veličina-površina		0,5-2,00	0,95	1,15	1,10	
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00	
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Interkvalitativni koeficijent			0,95	1,15	1,10	
Utvrđeno:			kn/m2	10,22	4,96	3,07
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja						
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT} k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$						
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1		1,00	10,22	
2.	1	1		1,00	4,96	
3.	1	1		1,00	3,07	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,09	
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn	
1.	1511	6,09			9.195,28	
Vrijednost predmetnih čestica						
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%	
1.	1380/3	1511	6,09	9.195,28	11.494,10	

2.9. PROCJENA k.č.br.1386 k.o.Kupljensko



SI.1



Sl.2 PP Vojnić

2.9.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	0,95	0,95	0,95
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,90	1,10	1,00
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,85	1,05	0,95
Utvrđeno:		kn/m2	9,15	4,53	2,65
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_i})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	9,15
2.	1	1		1,00	4,53
3.	1	1		1,00	2,65
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					5,44
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2		Ukupno kn	
1.	6906	5,44		37.592,01	
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	1386	6906	5,44	37.592,01	46.990,01

2.10. PROCJENA k.č.br.2525 k.o.Kupljensko



SI.1



Sl.2 PP Vojnić

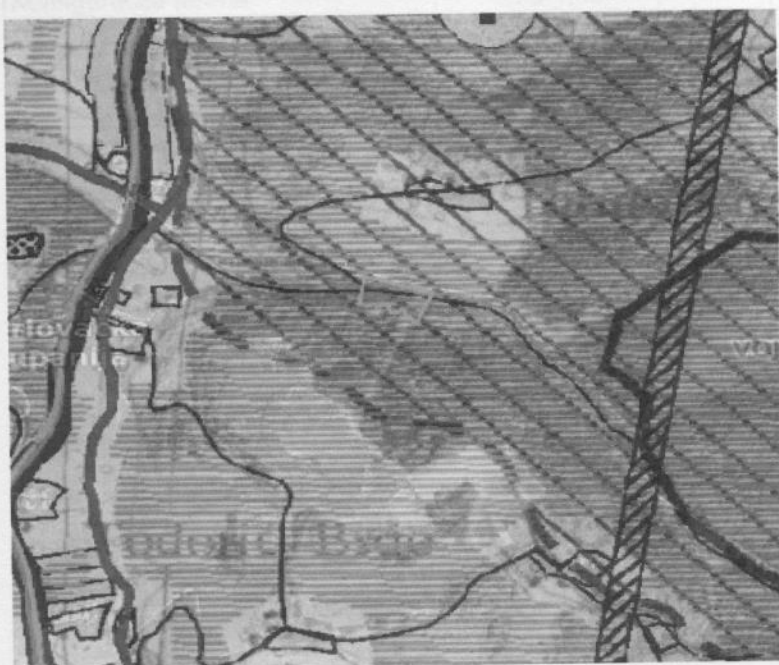
2.10.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljesko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljesko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljesko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61	109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04	109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61	109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	0,90	0,90	0,90
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	0,95	0,95	0,95
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,20	1,15
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,85	1,05	1,00
Utvrđeno:		kn/m2	9,15	4,53	2,79
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT}k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1	1,00	9,15	
2.	1	1	1,00	4,53	
3.	1	1	1,00	2,79	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					5,49
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2		Ukupno kn	
1.	964	5,49		5.292,31	
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	2525	964	5,49	5.292,31	6.615,38

2.11. PROCJENA k.č.br.2526 k.o.Kupljensko



SI.1



Sl.2 PP Vojnić

2.11.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	,1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,10	1,10	1,10
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,95	1,10	1,00
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,20	1,10
Utvrđeno:		kn/m2	11,30	5,18	3,07
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $Kp=(0,6 \times \sqrt{Kt})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	11,30
2.	1	1		1,00	5,18
3.	1	1		1,00	3,07
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,52
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	3942	6,52			25.686,75
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	2526	3942	6,52	25.686,75	32.108,44

2.11. PROCJENA k.č.br.2526 k.o.Kupljensko



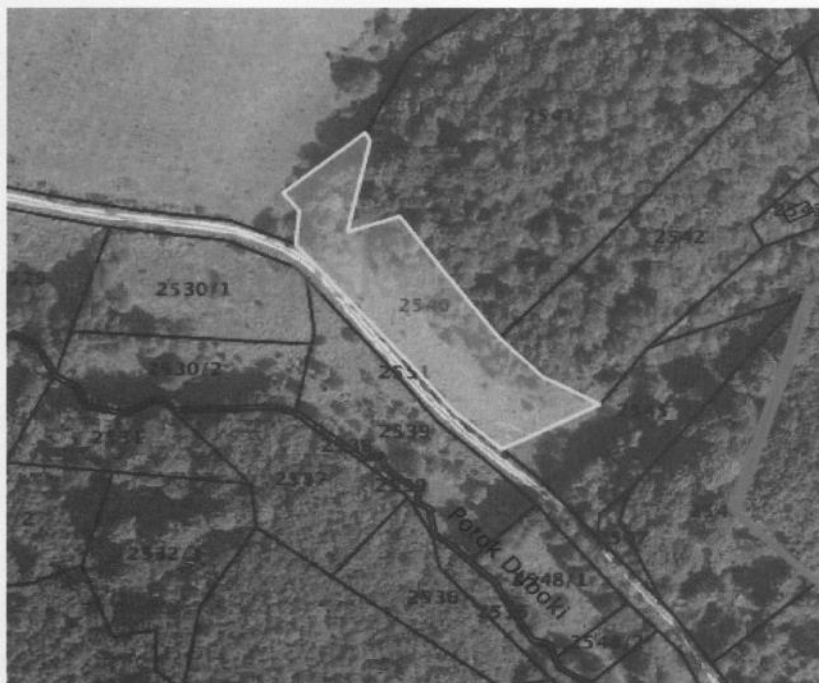
SI.1

SI.2 PP Vojnić

2.11.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	,1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta		
			1	2	3
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,10	1,10	1,10
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,95	1,10	1,00
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,20	1,10
Utvrđeno:		kn/m2	11,30	5,18	3,07
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_{tki}})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	11,30
2.	1	1		1,00	5,18
3.	1	1		1,00	3,07
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,52
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	3942	6,52			25.686,75
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	2526	3942	6,52	25.686,75	32.108,44

2.12. PROCJENA k.č.br.2540 k.o.Kupljensko



Sl.1



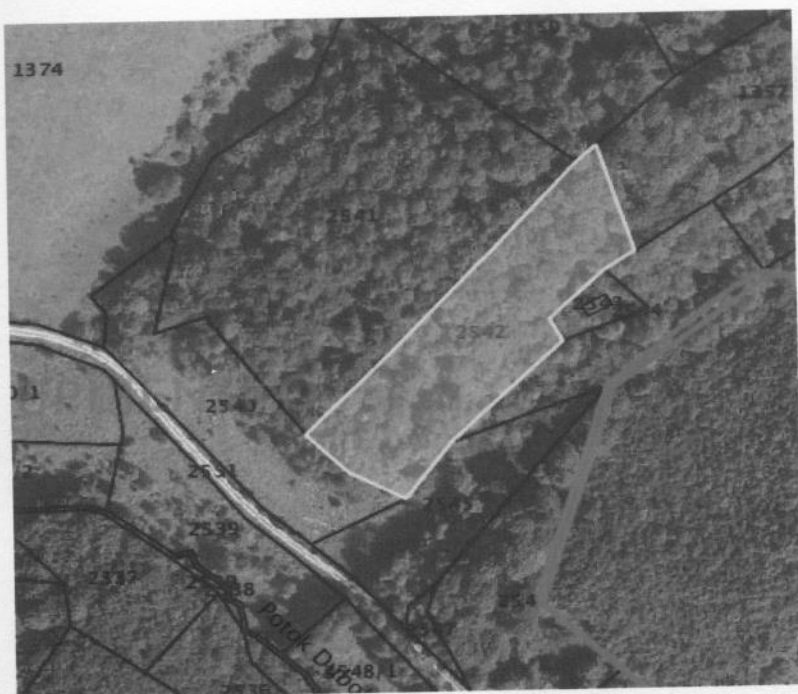
Sl.2 PP Vojnić

Br. br.	Površina m ²	Cijena kn/m ²	Ukupno kn
1.	3262	5,52	18.006,24
Vrijednost procijenjenih parcela			
Br. br.	Površina m ²	Cijena kn/m ²	Ukupno kn
1.	3262	6,62	21.596,24

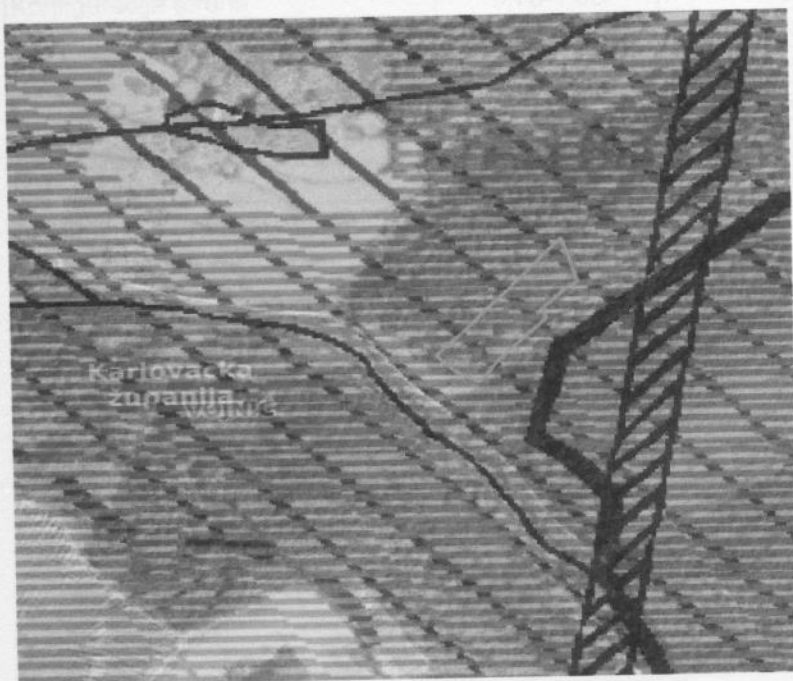
2.12.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine						
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	Kupljesko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17	
2.	Kupljesko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25	
3.	Kupljesko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64	
2. Međuvremensko izjednačavanje						
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76	
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31	
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79	
3. Interkvalitativno izjednačavanje						
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta			
			1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Pristup		0,75-1,00	1,10	1,10	1,10	
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Veličina-površina		0,5-2,00	0,95	1,10	1,00	
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00	
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00	
Interkvalitativni koeficijent			1,05	1,20	1,10	
Utvrđeno:			kn/m2	11,30	5,18	3,07
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja						
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT} k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$						
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena	
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2	
1.	1	1		1,00	11,30	
2.	1	1		1,00	5,18	
3.	1	1		1,00	3,07	
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,52	
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn	
1.	3262	6,52			21.255,75	
Vrijednost predmetnih čestica						
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%	
1.	2540	3262	6,52	21.255,75	26.569,69	

2.13. PROCJENA k.č.br.2542 k.o.Kupljensko



Sl.1

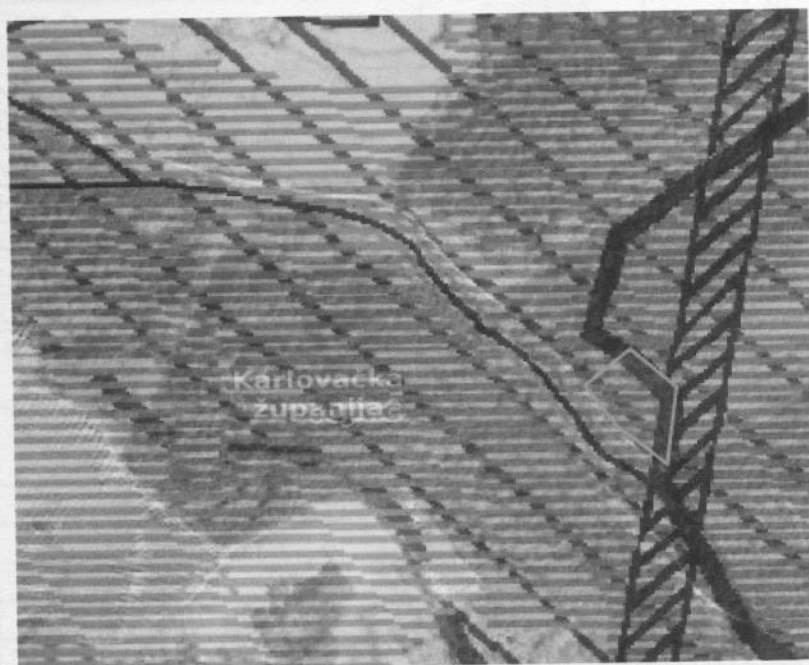
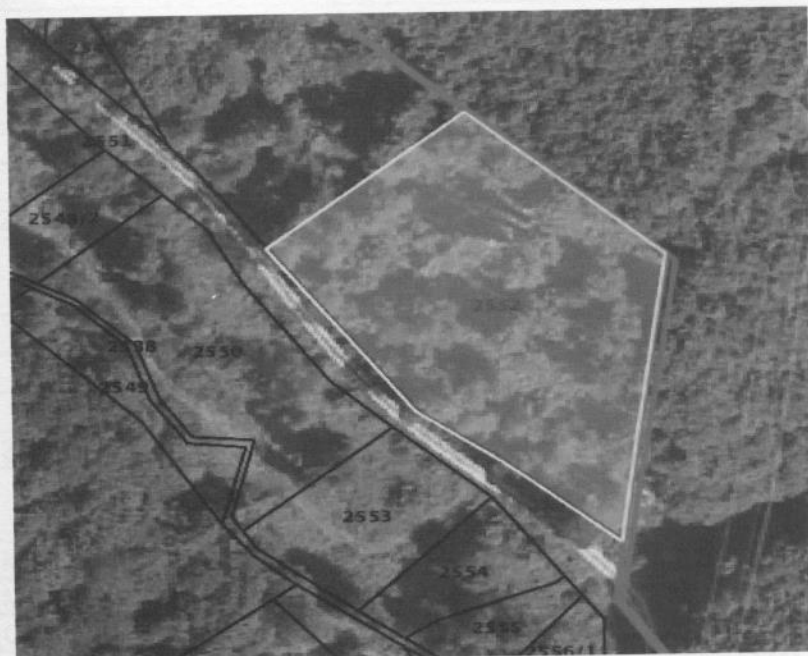


Sl.2 PP Vojnić

2.13.1. **USPOREDNA METODA**

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljensko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljensko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljensko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta		
			1	2	3
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	0,95	0,95	0,95
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,90	1,10	1,05
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,85	1,05	1,00
Utvrđeno:			kn/m2	9,15	4,53
2,79					
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{K_{tki}})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	9,15
2.	1	1		1,00	4,53
3.	1	1		1,00	2,79
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					5,49
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	3262	5,49			17.908,20
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	2542	3262	5,49	17.908,20	22.385,25

2.14. PROCJENA k.č.br.2552 k.o.Kupljensko



Sl.1

Sl.2 PP Vojnić

2.14.1. USPOREDNA METODA

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Kupljesko	1328	294,93	13.06.2013.	10,17
2.	Kupljesko	1347	49.734,00	05.03.2012.	4,25
3.	Kupljesko	1395/2	7.580,93	16.03.2013.	2,64
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	103,61		109,64	1,0582	10,76
2.	108,04		109,64	1,0148	4,31
3.	103,61		109,64	1,0582	2,79
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi		Usporedna zemljišta			
		1	2	3	
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,10	1,10	1,10
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	0,90	1,10	1,05
Kategorija-spremnost za gradnju		0,25-1,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,00	1,20	1,15
Utvrđeno:		kn/m2	10,76	5,18	3,21
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \text{SQRT}k_i)+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2		Kp2/Kp1	kn/m2
1.	1	1		1,00	10,76
2.	1	1		1,00	5,18
3.	1	1		1,00	3,21
Utvrđeni prosjek Eur/m2:					6,38
R.br.	Površina m2	Cijena kn/m2			Ukupno kn
1.	3183	6,38			20.318,26
Vrijednost predmetnih čestica					
	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
1.	2552	3183	6,38	20.318,26	25.397,83

3.0. REKAPITULACIJA:

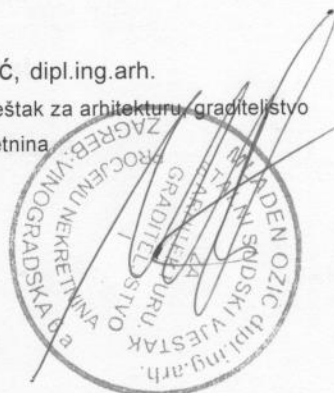
Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, u zaokruženom iznosu:

Vrijednost predmetnih čestica k.o.Kuplensko					
1.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1356/2	4.356,00	4,64	20.200,00	25.200,00
2.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1367	2.244,00	3,95	8.900,00	11.100,00
3.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1375/2	4.737,00	5,14	24.300,00	30.400,00
4.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1376/2	281,00	6,80	1.900,00	2.400,00
5.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1377/2	478,00	6,80	3.300,00	4.100,00
6.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1379/2	270,00	6,80	1.800,00	2.300,00
7.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1380/2	7.840,00	5,67	44.400,00	55.600,00
8.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1380/3	1.511,00	6,09	9.200,00	11.500,00
9.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	1386	6.906,00	5,44	37.600,00	47.000,00
10.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	2525	964,00	5,49	5.300,00	6.600,00
11.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	2526	3.942,00	6,52	25.700,00	32.100,00
12.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	2540	3.262,00	6,52	21.300,00	26.600,00
13.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	2542	3.262,00	5,49	17.900,00	22.400,00
14.	K.č.br.	Površina m2	Cijena kn/m2	Ukupno-kn	S PDV-om 25%
	2552	3.183,00	5,49	17.500,00	21.800,00
Ukupno:				239.300,00	254.900,00

Procjena dovršena!

U Zagrebu, 15.07.2020.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Posjedovni list
PRIVODNI LIST

Red. broj	Broj zemljišta (kat. broj)	Opis zemljišta	Površina			Površina
			kat. m ²	knj. m ²	knj. m ²	
1.	13602	GRANICA		4311		
2.	13607	SUMA KUPLJENOG		634		
3.	13793	GRANICA STRANA DO SAKA		1107		
4.	13793	VOKUČAR KUPLJENOG		78		
5.	13793	NEPLODNO KUPČE I DVOR		133		
6.	13793	POSJEDNIK KUPLJENOG		8		
7.	13803	GRANICA STRANA KOD VRELA	4	350		
8.	13803	POSJEDNIK		430		
9.	13803	GRANICA KUPLJENOG	1	318		
10.	2505	POSJEDNIK DUBOKI POTOK		308		
11.	2505	POSJEDNIK DUBOKI POTOK		1096		
12.	2510	GRANICA DUBOKI POTOK		797		
13.	2511	POSJEDNIK DUBOKI POTOK		1207		
14.	2511	SUMA DUBOKI POTOK		535		
		UKUPNO		9183		

4. PRILOZI

4.1. Usporedne nekretnine

4.2. Izvadak iz z.k.

4.3. Posjedovni list

4.4. Rješenje vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VOJNIC
Stanje na dan: 18.06.2020. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332828, KUPLENSKO

Broj ZK uložka: 162

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3278/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1356/2	ORANICA		1211		
2.	1367	ŠUMA KUPLENSKO		624		
3.	1375/2	ORANICA STRANA DO BARA		1317		
4.	1376/2	VOĆNJAK KUPLENSKO		78		
5.	1377/2	NEPLODNO KUĆA I DVOR		133		
6.	1379/2	VOĆNJAK KUPLENSKO		75		
7.	1380/2	ORANICA STRANA KOD VRELA	1	580		
8.	1380/3	PAŠNJAK		420		
9.	1386	ORANICA KUPLENSKO	1	320		
10.	2525	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		268		
11.	2526	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		1096		
12.	2540	ORANICA DUBOKI POTOK		907		
13.	2542	PAŠNJAK DUBOKI POTOK		1269		
14.	2552	ŠUMA DUBOKI POTOK		885		
		UKUPNO:	2	9183		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	AMAG SERVIS J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92660551718, TKALČICEVA ULICA 28, 10000 ZAGREB	
3.3	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-3278/2020	na 3 (3.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA 03.03.2020, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 03. ožujka 2020.g. br. 3-St-248/2020-17, dopušta se na nekretninama vlasnika (1/1 dijela) Amag Servis j.d.o.o. u stečaju, OIB: 92660551718, Tkalčićeva ulica 28, Zagreb, i to na svim česticama u A zabilježba otvaranja stečajnog postupka.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 162

Katastarska općina: 332828, KUPLENSKO

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2020. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUPLJENSKO (Mbr. 332828)

Posjedovni list: 632

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AMAG SERVIS J.D.O.O., TKALČICEVA ULICA 28, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	92660551718

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1356/2	SUVAČA	4356	8		
			ORANICA	4356			
		1367	KRČEVINA	2244	8		
			ŠUMA	2244			
		1375/2	STRANA DO BARA	4737	8		
			ORANICA	4737			
		1376/2	VOČAR	281	8		
			VOĆNJAK	281			
		1377/2	KUĆIŠTE	478	8		
			KUĆA I DVORIŠTE	478			
		1379/2	VOČAR	270	8		
			VOĆNJAK	270			
		1380/2	STRANA KOD VRELA	7840	8		
			ORANICA	3920			
			ORANICA	3920			
		1380/3		1511	8		
			PAŠNJAK	1511			
		1386	BJEGUNOVAC	6906	8		
			ORANICA	6906			
		2525	BARA ZA GRMOM	964	8		
			LIVADA	964			
		2526	BARA	3942	8		
			LIVADA	3942			
		2540	KOD BARE	3262	8		
			ORANICA	3262			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2542	SUVAČA	4564	8		
			PAŠNJAK	4564			
		2552	PLANDIŠTE	3183	8		
			ŠUMA	3183			
Ukupna površina katastarskih čestica				44538			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-252/17
Zagreb, 20. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Ožića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

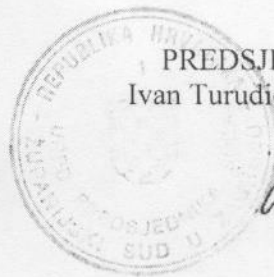
riješio je

Mladen Ožić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Širolina 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mladen Ožić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mladen Ožić
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis