Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Donja Švarča 25, 47 000 Karlovac
E-mail: matijakovacic87@gmail.com
Mob: +385 91 5617 272

PROCJEMBENI ELABORAT

br. 31-11/24

Naručitelj:	Karlovačka županija, A. Vranyczanya 2, 47000 Karlovac
	Upravni odjel za opću upravu
	Odsjek za državnu imovinu i imovinsko – pravne poslove
Klasa:	003-01/24-05/48
Nekretnina:	Građevinsko zemljište na k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II
Svrha:	Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
Datum:	Studeni 2024.

Izradio:

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju

1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

2. NALAZ I MIŠLJENJE

2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene

2.2. Identifikacija i opis nekretnine

2.3. Odabir metode procjene s obrazloženjem

2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

2.4.1. Osnovica za vrednovanje

2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta

2.5. Zaključak

3. FOTODOKUMENTACIJA

4. OSTALI PRILOZI

4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)

4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)

4.3. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/294
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 11. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Matije Kovačića, magistra inženjera građevinarstva iz Karlovca, Donja Švarča 25, OIB: 70895534035, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Matija Kovačić, magistar inženjer građevinarstva iz Karlovca, Donja Švarča 25, OIB: 70895534035, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Matija Kovačić, magistar inženjer građevinarstva iz Karlovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i akademski naziv magistra inženjera građevinarstva, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

514|UP1710032401294|7

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Matija Kovačić, Karlovac, Donja Švarča 25
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI7100324012947

1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

1. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/2014, 123/2015, 29/2016, 61/2019, 21/2022)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023)
5. Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. Narodne novine br. 63/2019, 128/2022)
8. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/2020)
9. GUP Karlovac (III. Izmjene i dopune, Glasnik Grada Karlovca br. 14/07, 6/11, 8/14, 13/19, 15/19)
10. UPU Zvijezda – Karlovac (Glasnik Grada Karlovca br. 7/17)
11. Ulhir Ž., Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
12. Informacijski sustav „eNekretnine“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
13. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/2017)
14. Indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
15. Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 8.5.2023. u Zagrebu)

1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ja, niže potpisani, ovime izjavljujem kako sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima, ne postoje činjenice niti okolnosti koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost te potvrđujem kako nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz izradu ovog elaborata. Zaključci u ovom elaboratu izneseni su neovisno i naknadi za obavljenu uslugu.

Ovaj nalaz i mišljenje izradio sam u dobroj vjeri, temeljem dostupnih verificiranih podataka, kao i podataka koji su pribavljeni od strane naručitelja te utvrđeni uviđajem lica mjesta.

U Karlovcu, 10. studenog 2024.

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

2. NALAZ I MIŠLJENJE

2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene

Sukladno Odluci o odabiru najpovoljnije ponude u postupku jednostavne nabave za usluge izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske koje su povjerene na upravljanje Karlovačkoj županiji (EVB: 33-84/2024), upućen sam utvrditi i procijeniti vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 903/33 upisane u zk.ul.br. 1026 k.o. Karlovac II te na temelju stanja utvrđenog uviđajem na licu mjesta izraditi pisani nalaz i mišljenje.

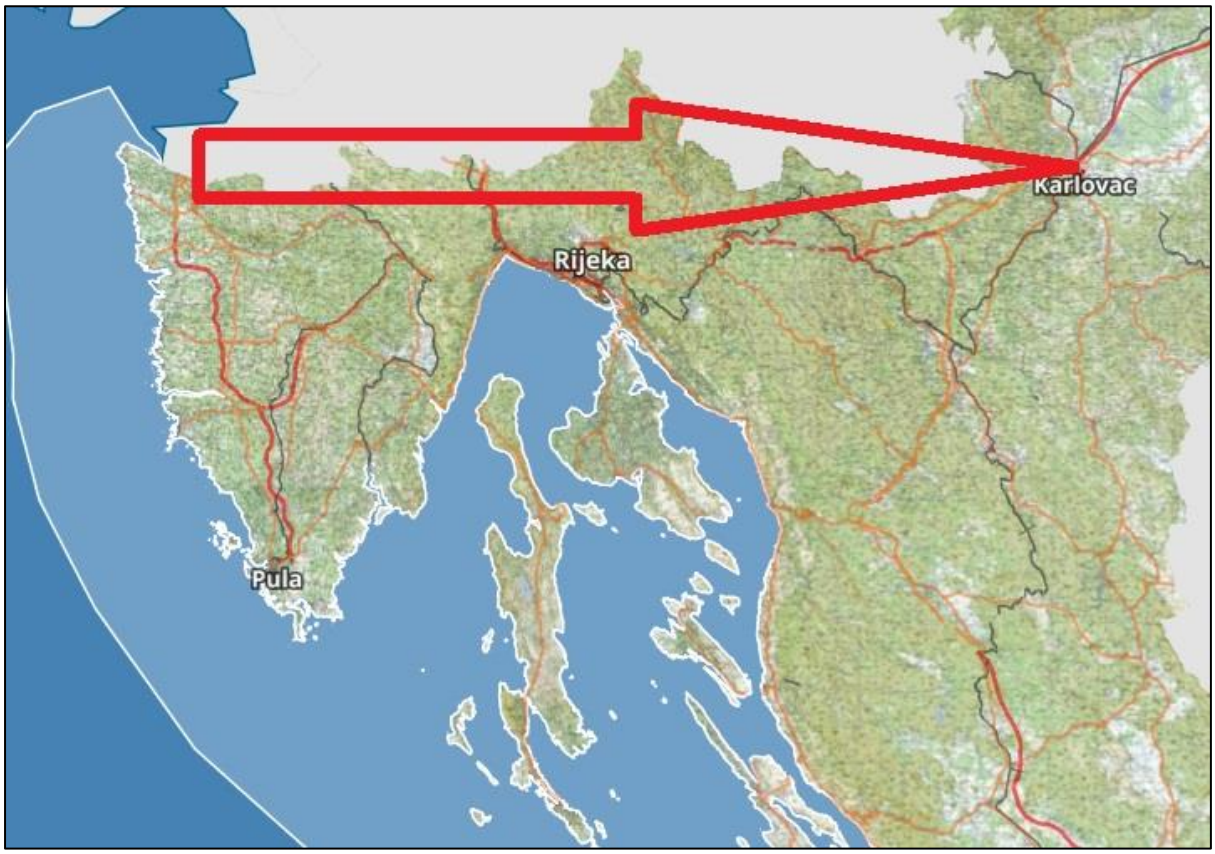
Svrha izrade predmetnog elaborata jest utvrditi iznos tržišne vrijednosti nekretnine. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine, a to je dan uviđaja lica mjesta 7. studenog 2024.

2.2. Identifikacija i opis nekretnine

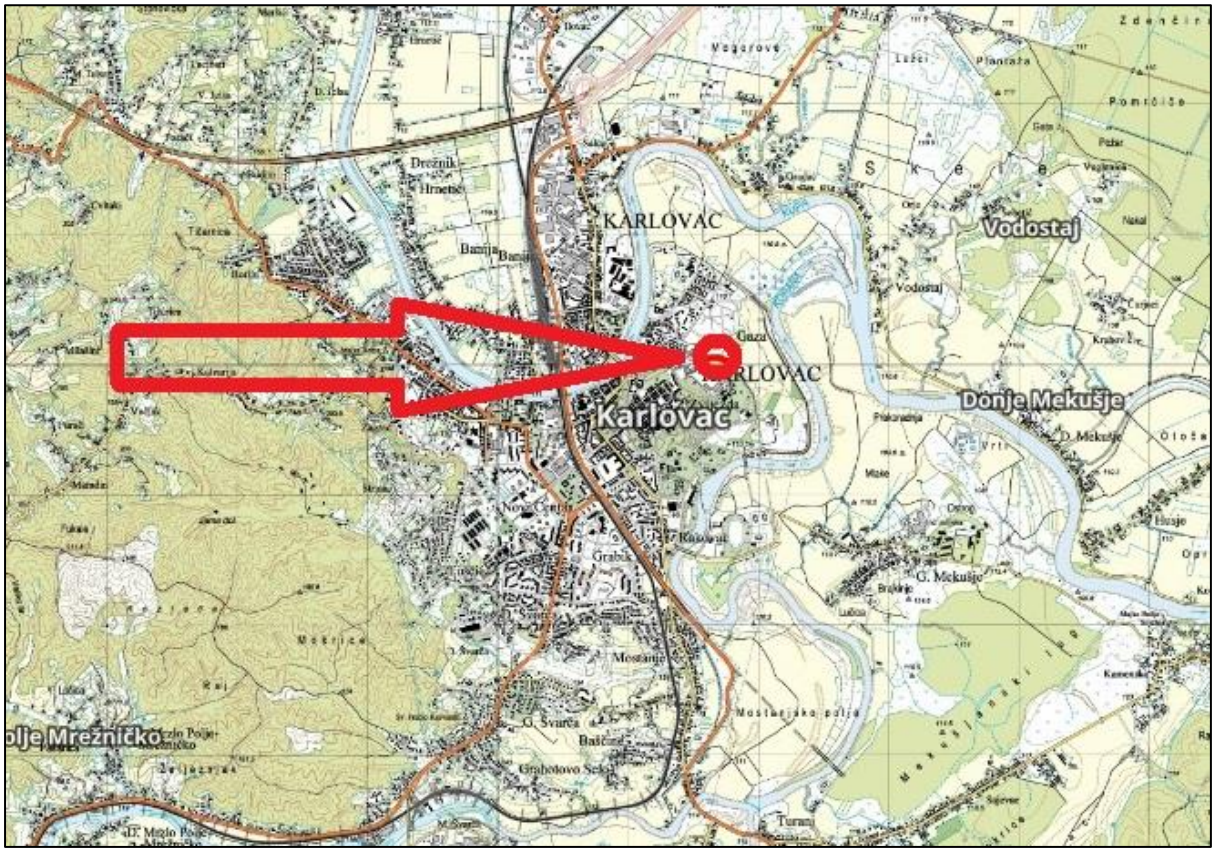
Identifikacija i obilježja procjenjivanih nekretnina oznake k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II utvrđeni su obilaskom nekretnina, uvidom u odgovarajuću prostorno-plansku dokumentaciju te raspoložive katastarske i zemljišnoknjižne podatke.

Na licu mjesta dana 7. studenog 2024. od strane stalnog sudskog vještaka izvršen je pregled i fotografiranje nekretnina kao i ostale radnje potrebne za izradu ovog elaborata.

Prema zemljišnoknjižnim podacima nekretnina k.č.br. 903/33 upisana je u zk.ul.br. 1026 k.o. Karlovac II kao ORANICA površine 1932 m² s kojim je povezano vlasništvo: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA.

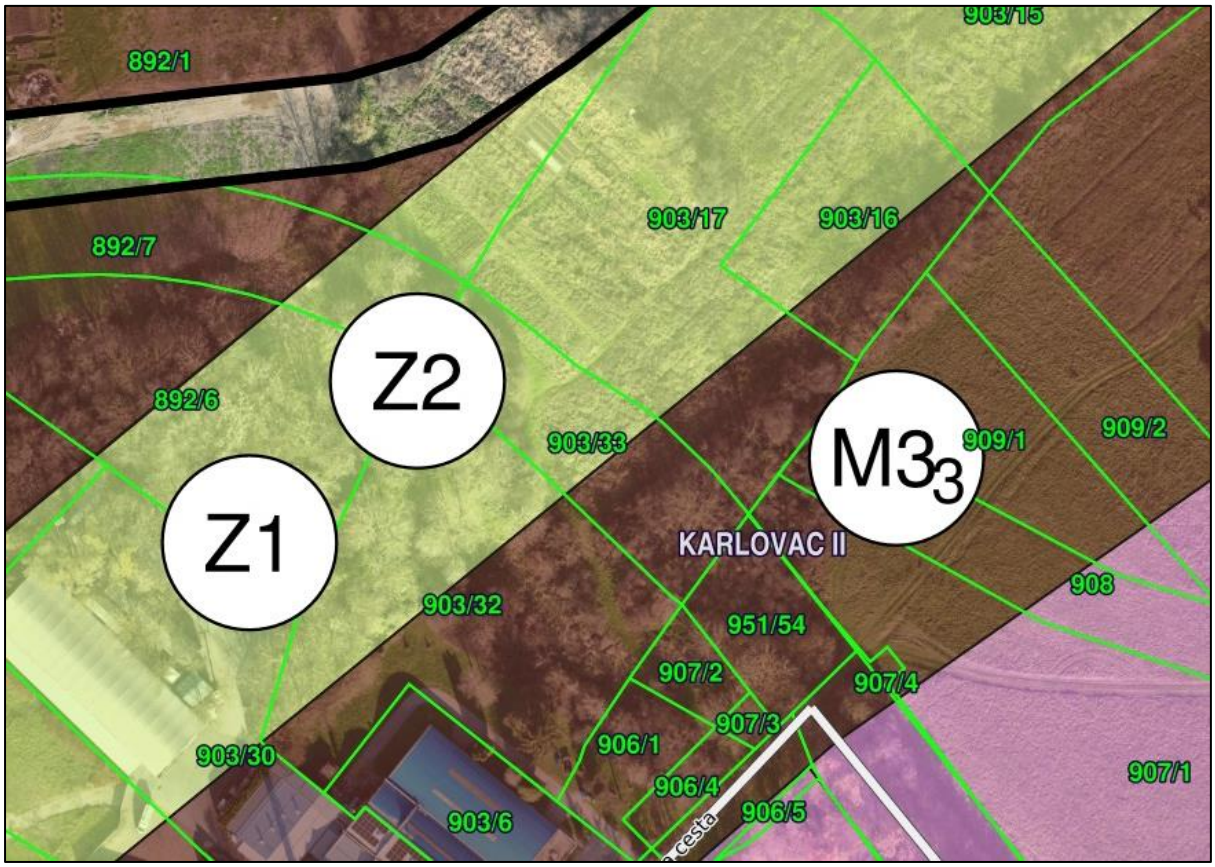


Prostorna identifikacija nekretnine k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II – širi kartografski prikaz



Prostorna identifikacija nekretnine k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II – uži kartografski prikaz

Lokacija i položaj nekretnine k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II – katastarski prikaz



Generalni urbanistički plan Grada Karlovca - prikaz namjena područja naselja

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u naselju Gaza u Gradu Karlovcu. Udaljenost od centra grada je 500 m. Nekretninu čini zemljište površine 3.248 m².

Uvidom u važeći Generalni urbanistički plan Grada Karlovca utvrđeno je da se predmetna nekretnina oznake k.č.br. 892/7 k.o. Karlovac II nalazi unutar granica građevinskog područja naselja zoni $M3_3$.

Predmetna nekretnina se po svojim prostorno planskim karakteristikama svrstava u 2. kategoriju građevinskog zemljišta jer je manja od minimalne površine građevne čestice za gradnju (200 m^2).

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (članak 10., stavak 2.) druga kategorija zemljišta je ona koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019) definira građevinsko zemljište kao zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Obzirom da se predmetna nekretnina nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, utvrđuje se da ista ima karakteristike i namjenu građevinskog zemljišta.

- Položaj: Naselje Gaza
- Oblik: Nepravilan
- Topografija terena: Ravan
- Infrastruktura: Dostupna
- Pristup na JPP: Nekretnina ima direktan pristup na JPP
- Nefinancijski tereti: Nema
- Namjena zemljišta: $M3_3$ - mješovita namjena - pretežito stambeno - javna (gradski projekti)
- Prostorno-planska dok: GUP Karlovac
- Cjenovni blok: Gaza - mješovito 3
- Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
- Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke

2.3. Odabir metoda procjene s obrazloženjem

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda, sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15, dalje u tekstu: Zakon), koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje usporedbom vrijednosti procjenjivane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje ne mogu biti starije od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

U svrhu izračuna visine iznosa tržišne vrijednosti za predmetna zemljišta, primjenom poredbene metode, pribavljeni su podaci sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu stariji od četiri godine od dana vrednovanja nekretnine, a radi se o stvarno realiziranim kupoprodajnim cijenama na istoj ili najbližoj lokaciji, sa istim ili sličnim obilježjima, prema podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena. Sukladno čl. 35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika, stoga su kao poredbene nekretnine odabrane su one nekretnine koje s predmetnom pokazuju najviše podudarnih obilježja i sličnosti.

Bilo kakvi poznati nedostaci i prednosti poredbenih nekretnina uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu, a kroz postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedba nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.

2.4.1. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog

oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 29. Zakona). Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao sto su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed: 1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), 2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, 3. statistička obrada i izračun.

2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Sukladno čl. 22 Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, točnije indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (DZS). Trenutno se koristi bazni indeks iz II. tromjesečja 2024. godine koji iznosi 180,96. Na tržištu nekretnina su smanjeni pozitivni trendovi te se u ostvarenim transakcijama pojavljuje stagnacija i smanjenje cijena. Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96

Indeksi cijena stambenih objekata DZS-a

Prikazane usporedne transakcije u nastavku ovog elaborata odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata (ICSO) Državnog zavoda za statistiku RH i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata te je pretpostavka da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka ili posebnih obilježja.

2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta

Za potrebe izračuna iznosa tržišne vrijednosti koji je za predmetno građevinsko zemljište moguće ostvariti na tržištu nekretnina, sagledano je pet kupoprodajnih ugovora koji nisu stariji od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja, a odabrane su one transakcije koje se odnose na nekretnine koje se mogu smatrati poredbene u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Iz raspoloživih objavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, kao poredbene nekretnine odabrana su ona zemljišta koji s procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno zemljišta istog ili sličnog cjenovnog bloka, iste ili slične prostorno planske namjene, približne površine te lokacije. Iz statističke obrade i izračuna izostavljena su ona zemljišta koja svojim obilježjima značajno odstupaju od zemljišta koji je predmetom ove procjene. Sukladno čl. 57. Zakona, u nastavku su prikazani poznati podaci iz odabranih kupoprodajnih ugovora je provedeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje predviđeno odredbama Zakona i Pravilnika.

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Površina:	1.932 m^2
Vrsta:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	k.č.br. 903/33 k.o. Karlovac II
Mjera:	k_{is} = 1,5
Kategorija:	2.
Cjenovni blok:	Gaza - mješovito 3
Namjena cjenovnog bloka:	$M3_3$ - mješovita namjena - pretežito stambeno - javna (gradski projekti)
Dan vrednovanja:	7.11.2024.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina	Kupoprodajna cijena	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Namjena cjenovnog bloka	Kat.	ID izvatka
[-]	[-]	[-]	[m²]	[€/m²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	Karlovac I	2768	3.919,00	45,93	19.2.2024.	Banija - mješovito 3	M1	1.	52981
2	Karlovac I	2733	1.567,00	31,91	7.6.2023.	Banija - mješovito 3	M1	1.	52981
3	Karlovac I	2774	958,00	55,00	31.1.2024.	Banija - mješovito 3	M1	1.	52981
4	Karlovac II	721/9	983,00	33,16	19.6.2024.	Gaza - mješovito 2	M1	2.	52981
5	Karlovac I	1950/1	1.216,00	44,41	29.3.2021.	Banija - mješovito 1	M1	1.	52981

Pregledna karta položaja poredbenih nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Ukupna površina	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
[-]	[€/m²]	[m²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m²]
1	45,93	3.919,00	19.2.2024.	170,84	180,96	1,06	48,69
2	31,91	1.567,00	7.6.2023.	165,78	180,96	1,09	34,78
3	55,00	958,00	31.1.2024.	170,84	180,96	1,06	58,30
4	33,16	983,00	19.6.2024.	180,96	180,96	1,00	33,16
5	44,41	1.216,00	29.3.2021.	115,71	180,96	1,56	69,28

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent (Prilog 11. Pravilnika)	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za procjenjivanu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za poredbenu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Koef. za izračun	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m²]
1	1,00	1,50	1,24	80%	100%	0,80	48,30
2	1,00	1,50	1,24	80%	100%	0,80	34,50
3	1,00	1,50	1,24	80%	100%	0,80	57,83
4	1,00	1,50	1,24	80%	80%	1,00	41,12
5	1,00	1,50	1,24	80%	100%	0,80	68,73

Korišteni koeficijenti iskoristivosti definirani su Generalnim urbanističkim planom Grada Karlovca. Brojčana oznaka (indeks) 1, 2 ili 3 pridružena pojedinoj oznaci mješovite namjene (M1, M2, M3) označava pretežit tip stambenih zgrada (1 - niske zgrade[0,8 ili 1,0], 2 - više zgrade – [1,0], 3 - visoke zgrade[1,5]) čija se gradnja planira na pojedinoj površini mješovite namjene.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja	Ulazi u izračun
[-]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[%]	[-]	[-]	[-]
1	45,93	48,69	48,30	-3,58	-1,80	3,22	DA
2	31,91	34,78	34,50	-31,13	-15,59	243,18	NE
3	55,00	58,30	57,83	15,45	7,74	59,87	DA
4	33,16	33,16	41,12	-17,92	-8,98	80,60	DA
5	44,41	69,28	68,73	37,19	18,63	347,07	NE

Nekretnine pod rednim brojem „2“ i „5“ isključene su iz izračuna zbog značajnog odstupanja od cijena preostalih poredbenih nekretnina, a sukladno čl. 4. st. 1. i 2. Pravilnika.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
[-]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[%]	[-]	[-]
1	45,93	48,69	48,30	-1,60	-0,78	0,61
3	55,00	58,30	57,83	17,83	8,75	76,55
4	33,16	33,16	41,12	-16,23	-7,97	63,45

Prosječna cijena (€/m2):	**49,08**
Standardno odstupanje (±):	6,85
Pravilo 2 sigma (±):	13,70

Pravilo odstupanja < 30%	=>	Zadovoljava
Pravilo 2 sigma	=>	Zadovoljava

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine, sukladno čl. 4. Pravilnika, pri čemu je utvrđeno standardno odstupanje u iznosu od 6,85, a prema pravilu dva-sigma od 13,70 poredbene nekretnine zadovoljavaju propisane kriterije. Prosječna cijena po kvadratnom metru za sve poredbene nekretnine utvrđena je u iznosu od 49,08 €/m^2.

Slijedom svega navedenog, za tržišnu jediničnu vrijednost procjenjivane nekretnine uzima se srednja vrijednost poredbenih nekretnina koja iznosi 49,08 €/m^2.

Uz primjenu navedene jedinične cijene, ukupna cijena predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

1.932,00 m^2 x 49,08 €/m^2 = 94.822,56 €

2.5. Zaključak

Za predmetnu nekretninu oznake kč.br. 903/33 k.o. Karlovac II utvrđuje se ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 94.822,56 € što zaokruženo iznosi:

94.800,00 €

(devedeset četiri tisuće osamsto eura)

Izradio:

Matija Kovačić, mag. ing. aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

3. FOTODOKUMENTACIJA

4. OSTALI PRILOZI

4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KARLOVAC II
k.č.br.: 903/33

Stanje na dan: 10.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 10.10.2024. 22:11

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II **Broj ZK uloška: 1026**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8662/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	903/17	100	GOSINJE ORANICA	5754 5754	
2.	903/32	100	GOSINJE ORANICA	4764 4764	
3.	903/33	100	GOSINJE ORANICA	1932 1932	
		UKUPNO:		12450	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.10.2024.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 10.10.2024. 22:14:43 Stranica: 1

4.3. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA / GRAD KARLOVAC
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MATIJA KOVAČIĆ (70895534035)

ID Izvatka: 52981

R.BR.			NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2			VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3			ADRESA	OBALA IVANA TRNSKOG, KARLOVAC	, KARLOVAC	OBALA TRNSKOG, KARLOVAC	NASELJE GAZA, KARLOVAC	SELCE, KARLOVAC
4			VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	ZEMLJIŠNA KNJIGA		K.Č.	2768	2793	2714	721/9	1950/1
6	ZEMLJIŠNA KNJIGA		K.O.	KARLOVAC I	KARLOVAC I	KARLOVAC I	KARLOVAC II	KARLOVAC I
7	ZEMLJIŠNA KNJIGA		POVRŠINA IZ ZK/UL. (m²)	3819	1567	958	983	1216
8			POVRŠINA U PROMETU (m²)	1306,33	1567	164,22	60,32	1216
9			SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/3		12/70		
10	KATASTAR		K.Č.	2768	2773	2714	721/9	1950/1
11	KATASTAR		K.O.	KARLOVAC 1	KARLOVAC 1	KARLOVAC 1	KARLOVAC 2	KARLOVAC 1
12			NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1
13			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Ki min						
15			CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	45,03	31,91	55,00	38,16	44,41
16			PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
			UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17			DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.02.2024	07.06.2023	31.01.2024	19.06.2024	28.03.2023
18			CIGNOVNI BLOK	BANIJA - MIJEŠOVITO 3	BANIJA - MIJEŠOVITO 3	BANIJA - MIJEŠOVITO 3	GAZA - MIJEŠOVITO 2	BANIJA - MIJEŠOVITO 1
19			STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DRAŠKOVIĆEVA 0 odnosno na k.č. 903/33; 892/7; 728/6; 728/5 k.o. KARLOVAC II, KARLOVAC; KARLOVAC II, KARLOVAC; KARLOVAC II, KARLOVAC; KARLOVAC II, KARLOVAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GAZA MJEŠOVITO 1.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-01/01

URBROJ: 2133-1-08-02/09-24-106

KARLOVAC, 7.11.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DARIA TRIVANOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA KARLOVAČKA ŽUPANIJA

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PSM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanju mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine izgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacija, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – uprava, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje