

PROCJEMBENI ELABORAT



Br. elaborata: 39/2023

Naručitelj: **LIGNEUS d.o.o.,**
OIB: 47736994299,
Tratinska 30, Zagreb

Nekretnina: **Poljoprivredno zemljište**

Lokacija: **k.č.br. 950/1 i 951 k.o. Furjan**

Svrha: **Potencijalna prodaja nekretnine**

Izradila: **Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.**
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Datum: rujan 2023.

SAŽETAK:

Naručitelj:	LIGNEUS d.o.o.
Adresa:	Tratinska 30, Zagreb
Vrsta nekretnine:	Poljoprivredno zemljište
ZK IZVADAK	
ZK odjel:	Zemljišnoknjižni odjel Slunj
ZK uložak:	796
Katastarska općina:	Furjan
Broj čestica:	950/1 i 951
Vlasništvo:	
	LIGNEUS d.o.o., OIB: 47736994299, Tratinska 30, Zagreb
Udio vlasništva:	1/1
Status zakonitosti nekretnine:	Zemljišno-knjižni uložak
Upisana prava:	-
Zabilježbe:	-
GRADSKI URED ZA KATASTAR	
Broj posjedovnog lista:	796
Katastarska općina:	Furjan
Broj čestica:	950/1 i 951
Nositelj prava:	LIGNEUS d.o.o., OIB: 47736994299, Tratinska 30, Zagreb (vlasnik)
OPĆI PODACI	
Vrsta nekretnine:	Poljoprivredno zemljište
PREDMET PROCJENE	
Nekretnina:	Poljoprivredno zemljište
Površina k.č.br. 950/1:	14563 m ²
Površina k.č.br. 951:	2597 m ²
Sudski vještak procjena k.č.br. 950/1 k.o. Furjan:	5.097,00 eura
Sudski vještak procjena k.č.br. 951 k.o. Furjan:	909,00 eura
Napomena:	-
Dan vrednovanja:	22.09.2023.
Dan kakvoće:	22.09.2023.
Datum izrade:	22.09.2023.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č.br. 950/1 k.o. Furjan:	5.097,00 eura
TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č.br. 951 k.o. Furjan:	909,00 eura

Sadržaj:

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
10. Tržišna vrijednost nekretnine
11. Privitci
 - Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga
 - Kopija Posjedovnog lista

1.

Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-299/2022-3
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. svibnja 2022.

r i j e š i o j e

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

O b r a z l o ž e n j e

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

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

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
13-05-2022
08:45:27



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D48523138353830303537353131
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
SN=HR05375747423.1.34

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2.	Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
-----------	---

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.dzs.hr

3.	Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
-----------	---

Zadatak vještačenja je izrada procjemenog elaborata za zemljišta, na lokaciji k.č.br. 950/1 i 951 k.o. Furjan.

Dan vrednovanja: 22.09.2023.

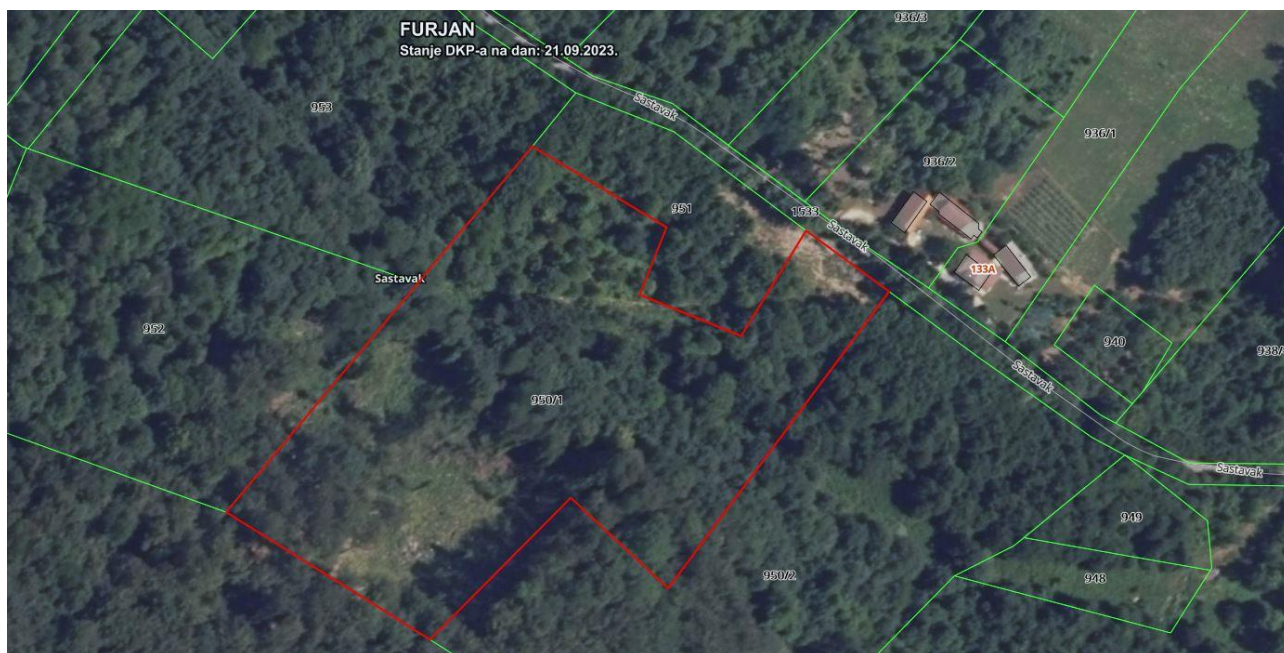
Dan kakvoće: 22.09.2023.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

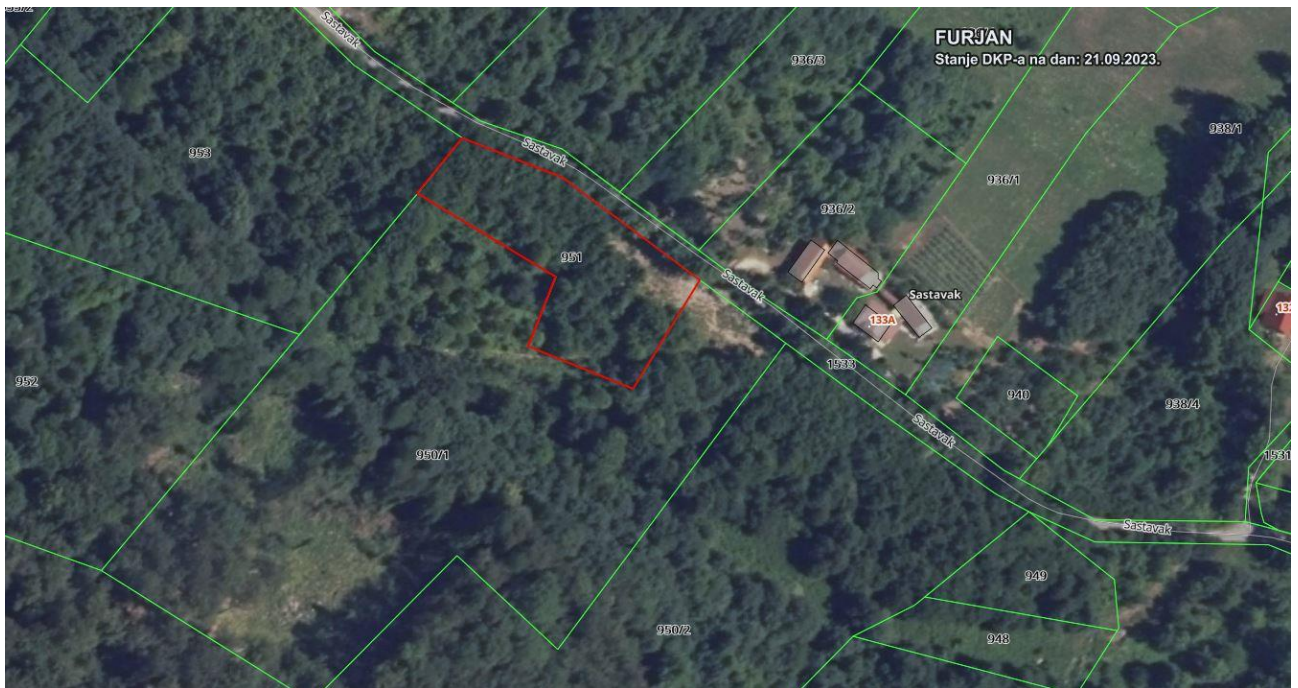
Predmetne čestice nalaze se u naselju Sastavak koji je u sastavu Grada Slunja, Karlovačka županija.

Prostorna identifikacija prema položaju.

k.č.br. 950/1



k.č.br. 951



Kopija katastarskog plana

k.č.br. 950/1



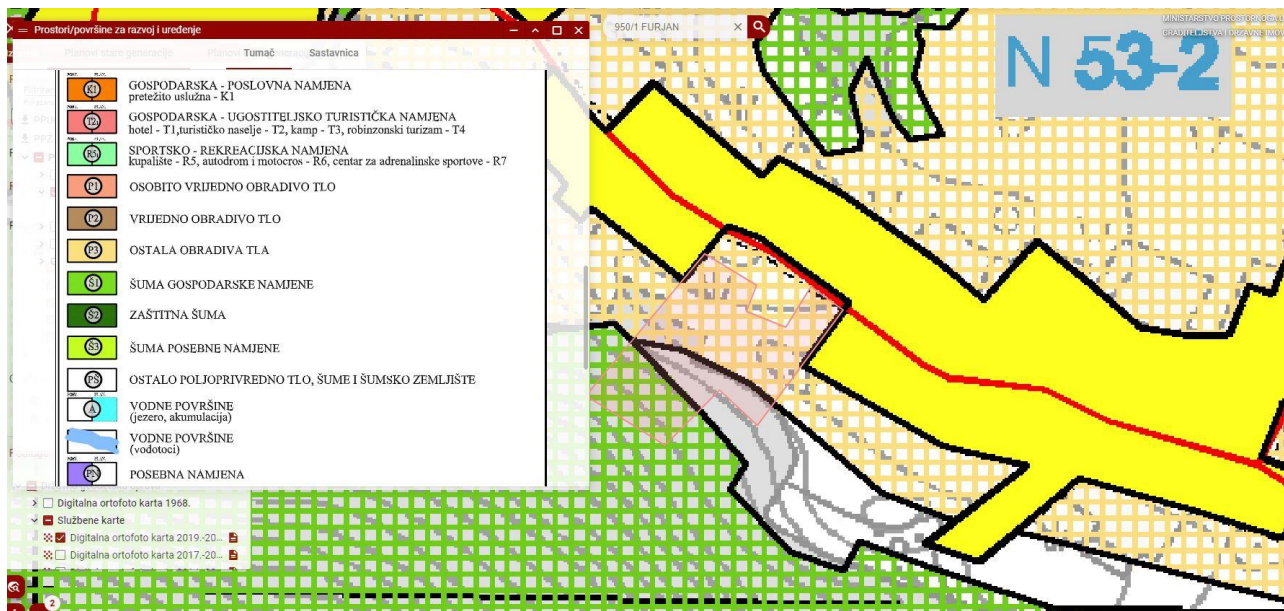
k.č.br. 951



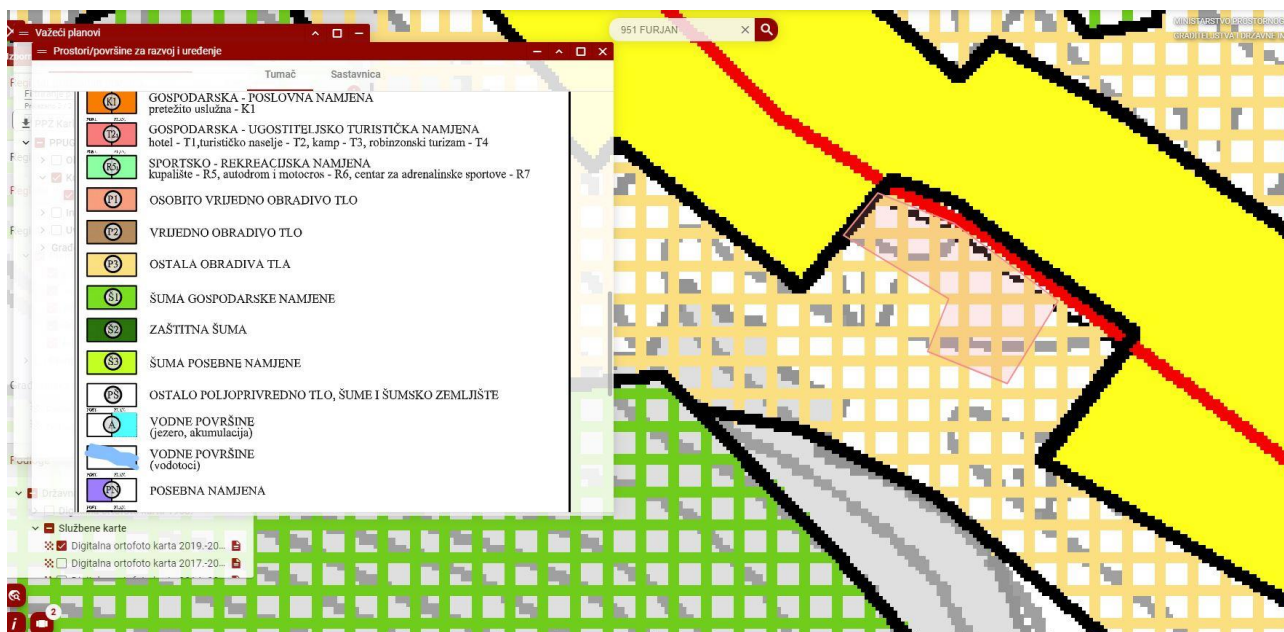
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina je prema PPUG Slunj namjene:

k.č.br. 950/1: dijelom P3 – ostala obradiva tla, dijelom PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te dijelom Š1 – šuma gospodarske namjene



k.č.br. 951: P3 – ostala obradiva tla



4.	Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
-----------	---

4.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja društva LIGNEUS d.o.o., OIB: 47736994299, Tratinska 30, Zagreb, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, u naravi zemljišta na k.č.br. 950/1 i 951 k.o. Furjan, a radi potrebe naručitelja radi saznanja o vrijednosti iste.

Zemljišta se nalaze na području Karlovačke županije, u sastavu grada Slunja, u k.o. Furjan, a definirana su Prostornim planom uređenja grada Slunja (PPUG) ('Glasnik Karlovačke županije, broj 23/06, 09/12 i Službeni glasnik Grada Slunja, broj 08/20, 02/21 objava Odluke o ispravku Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Slunja).

Predmetna nekretnina ima pristup sa javne površine.

4.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Iskaz predmetne parcele – **upis u zemljišne knjige:**

z.k. uložak	Katastarska općina	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina m ²	primjedba
796	Furjan	950/1	oranica i pašnjak šuma potok	14563	nema
	Furjan	951	oranica potok	2597	nema
			ukupno	17160	

Vlasnik:

LIGNEUS d.o.o., OIB: 47736994299, Tratinska 30, Zagreb 10000

Iskaz predmetne parcele – **upis u posjedovnom listu:**

BPL	Katastarska općina	k.č.br.	Adresa	Način uporabe	Površina m ²
796	Furjan	950/1	oranica i pašnjak šuma potok	oranica i pašnjak šuma potok	14563
	Furjan	951	potok	oranica	2597

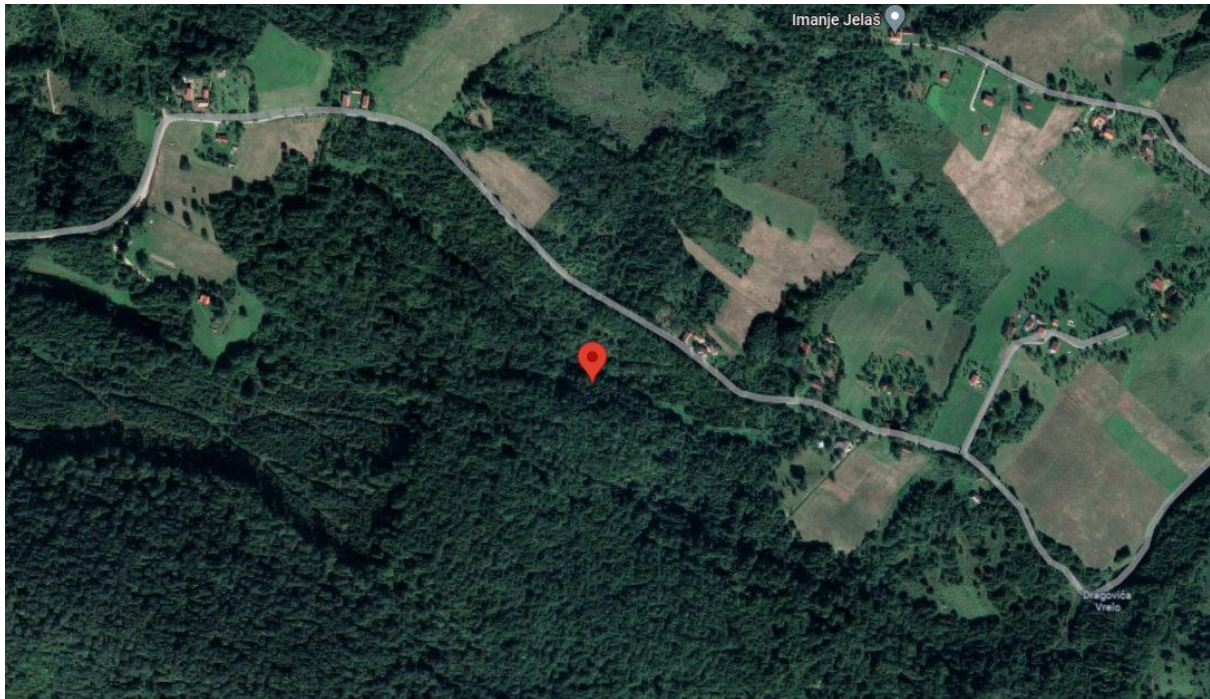
Upisane osobe:

LIGNEUS d.o.o., OIB: 47736994299, Tratinska 30, Zagreb 10000 (vlasnik)

4.3. LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se na području Karlovačke županije, u naselju Sastavak u sastavu grada Slunja, u k.o. Furjan, a definirana su Prostornim planom uređenja grada Slunja (PPUG) ('Glasnik Karlovačke županije, broj 23/06, 09/12 i Službeni glasnik Grada Slunja, broj 08/20, 02/21 objava Odluke o ispravku Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Slunja).

Položajno obilježje



4.4. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE ČESTICE

Čestice su nepravilnog oblika.

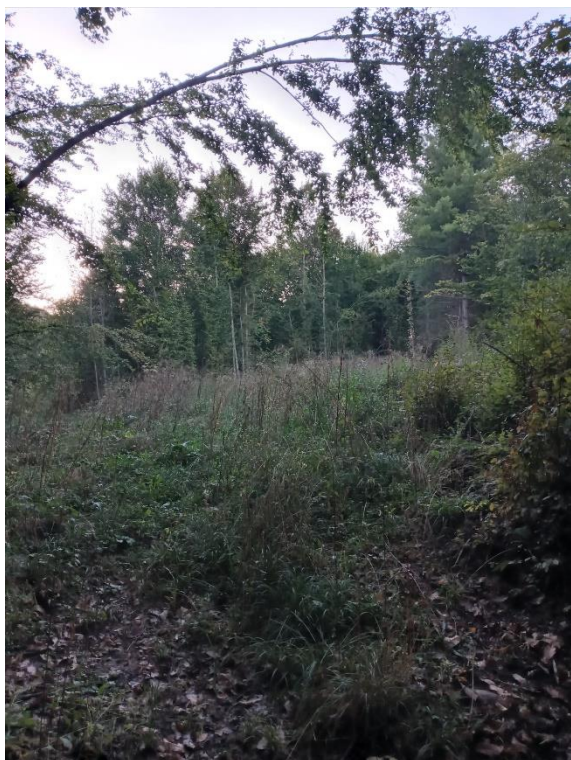
k.č.br. 950/1



k.č.br. 951



Fotodokumentacija:



5.	Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
-----------	--

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Neizgrađeno
POVRŠINA k.č.br. 950/1	14563 m ²
POVRŠINA k.č.br. 951	2597 m ²
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	Nije predmet procjene
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Ne utječe
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Ne utječe
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Ne utječe
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Ne utječe
PARKING:	Ne utječe
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Ne utječe
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Ne utječe
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Ne utječe
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Ne utječe
NAMJENA:	k.č.br. 950/1: djelom P3 – ostala obradiva tla, djelom PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te djelom Š1 – šuma gospodarske namjene k.č.br. 951: P3 – ostala obradiva tla

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA¹⁾

Construction Works Indices¹⁾

	Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova ²⁾		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u %		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u %	
	<i>Total volume indices of construction works²⁾</i>	<i>Chain indices</i>	<i>Na zgradama</i>	<i>Na ostalim građevinama</i>	<i>Novogradnja</i>	<i>Ostali radovi</i>
	<i>Average 2015 = 100</i>		<i>Buildings</i>	<i>Civil engineering works</i>	<i>New construction</i>	<i>Other works</i>
2013.	107,9	94,3	41,5	58,5	51,4	40,6
2014.	100,5	93,2	43,8	56,2	49,9	50,1
2015.	100,0	99,5	44,0	56,0	53,5	46,5
2016.	103,3	103,3	46,3	53,7	55,3	44,7
2017.	105,1	101,7	48,8	51,2	54,4	45,1
2018.	110,2	104,8	51,7	48,3	55,6	44,4
2019.	119,5	108,3	51,1	48,9	54,1	45,9
2020.	124,7	104,4	50,2	49,8	57,0	43,0
2021.	136,5	109,4	50,6	49,4	61,0	39,0
I 2020.	120,6	98,8	52,7	47,3	55,6	44,4
II	124,3	103,1	52,2	47,8	55,7	44,3
III	127,4	102,5	51,9	48,1	55,9	44,1
IV	119,0	93,4	50,4	49,6	58,5	41,5
V	121,8	102,4	49,6	50,4	57,1	42,9
VI	124,2	101,9	50,4	49,6	57,0	43,0
VII	135,0	108,8	49,6	50,4	56,5	43,5
VIII	112,3	83,1	49,5	50,5	57,2	42,8
IX	132,5	118,1	49,1	50,9	56,7	43,3
X	133,5	100,7	48,8	51,2	57,2	42,8
XI	125,2	93,8	49,4	50,6	58,4	41,6
XII	120,6	96,3	49,6	50,4	57,6	42,4
I 2021.	119,1	98,8	52,6	47,4	60,0	40,0
II	132,3	111,0	52,1	47,9	61,4	38,6
III	152,9	115,6	52,1	47,9	60,6	39,4
IV	142,6	93,3	51,0	49,0	61,0	39,0
V	142,6	100,0	50,6	49,4	61,8	38,2
VI	138,2	96,9	50,5	49,5	62,0	38,0
VII	139,1	100,7	48,9	51,1	60,8	39,2
VIII	125,6	90,3	49,5	50,5	62,0	38,0
IX	143,0	113,8	49,6	50,4	61,2	38,8
X	136,9	95,7	49,3	50,7	60,9	39,1
XI	134,0	97,9	50,7	49,3	60,8	39,2
XII	131,1	97,8	49,8	50,2	59,6	40,4

¹⁾ Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

¹⁾ Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

²⁾ Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

²⁾ Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Izvor: DZS; obrada: HJK

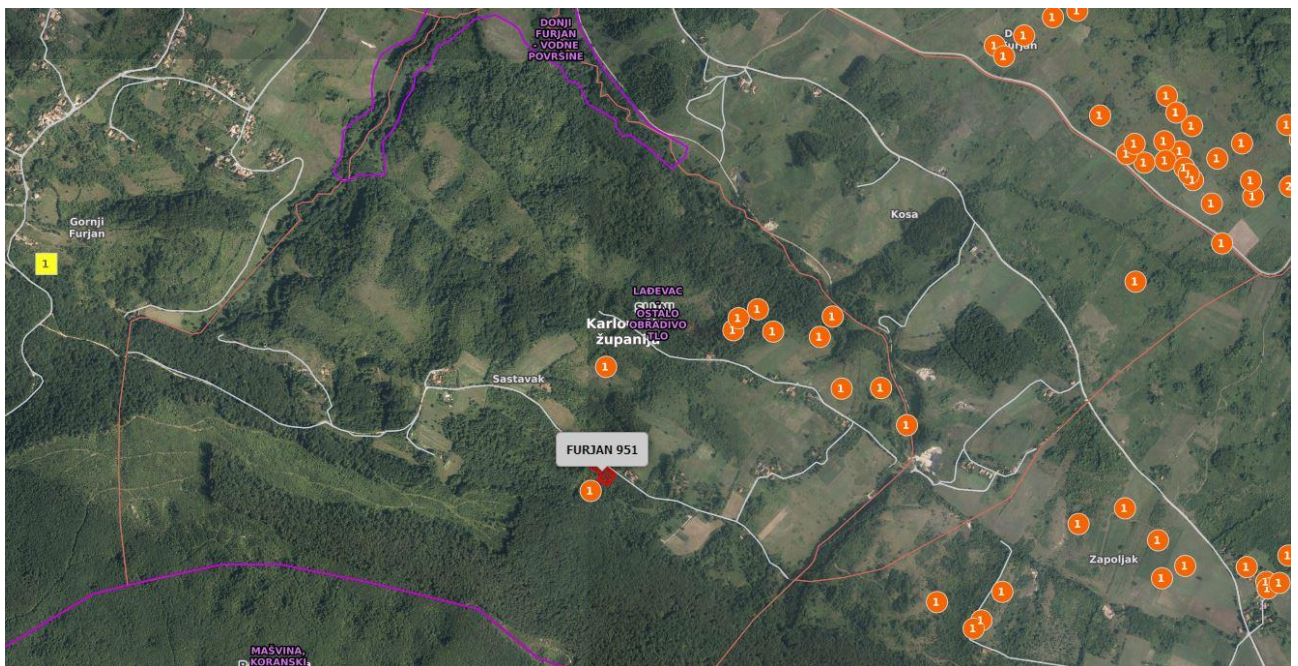
Source: CBS; edit: CCE

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m² za prodane stambene prostore.

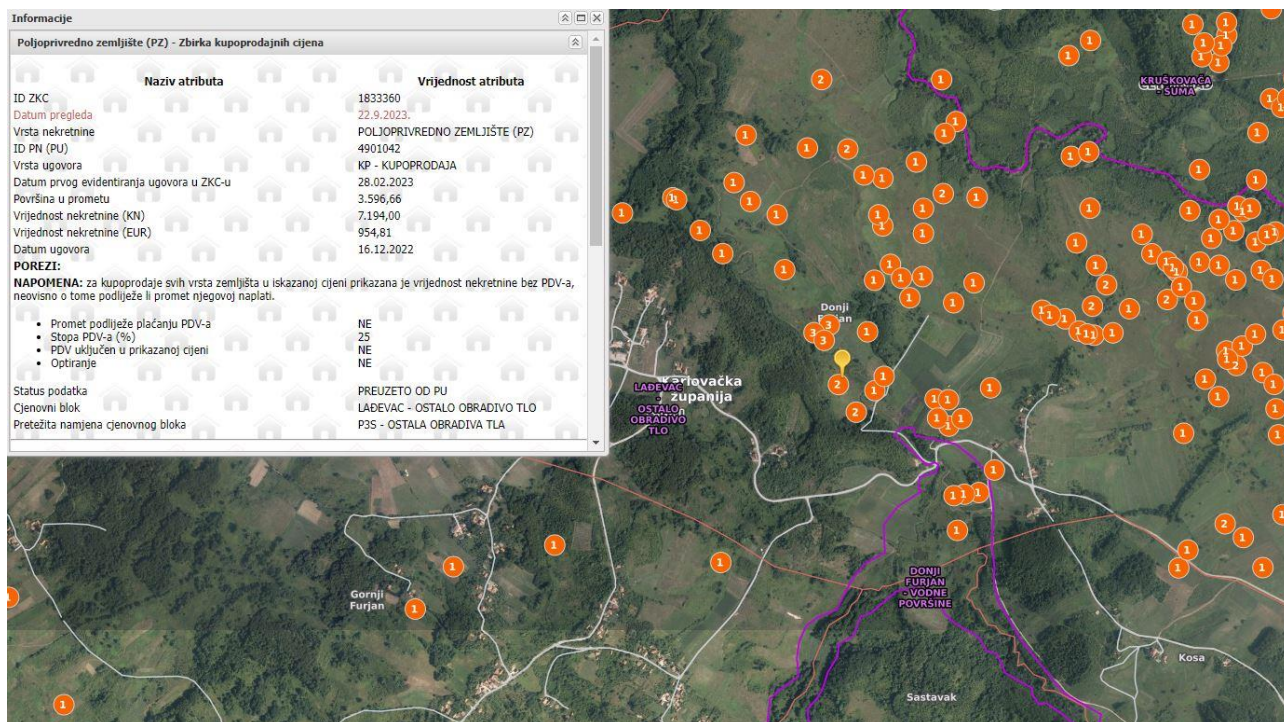
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

PRODANE NEKRETNINE

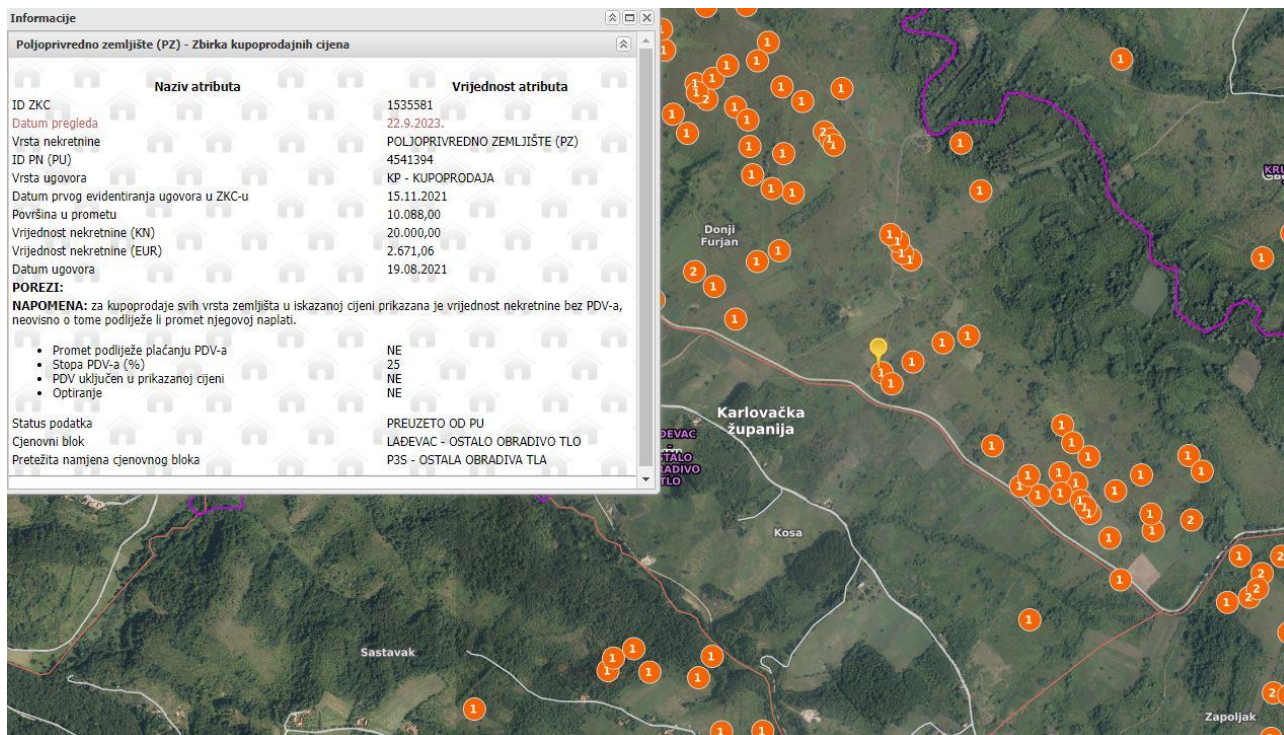


ODABIR NAJSLIČNIJIH NEKRETNINA

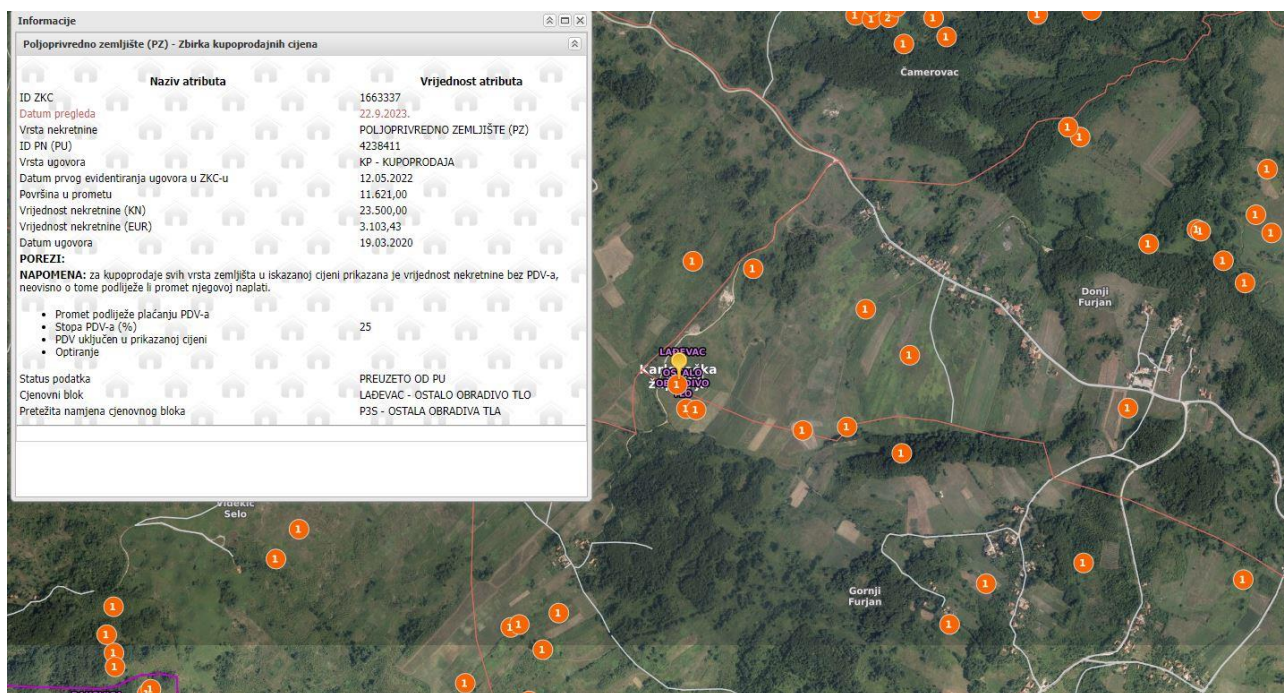
Poljoprivredno zemljište br. 1



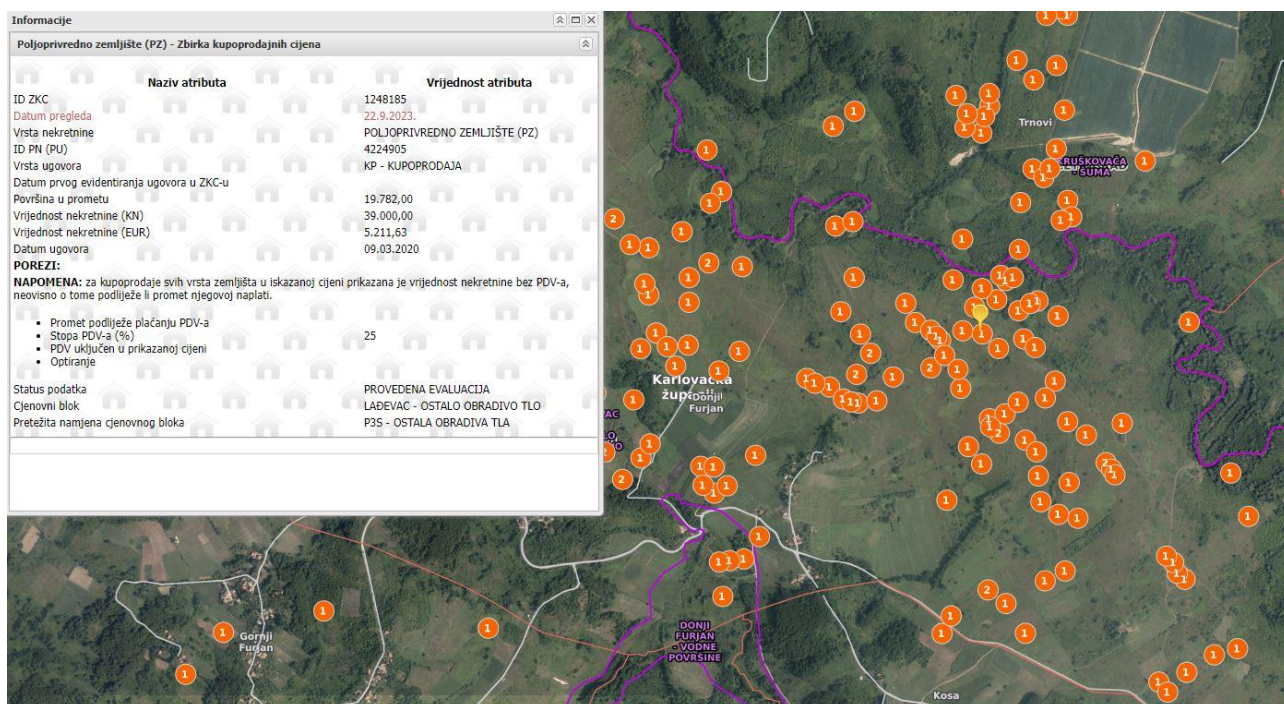
Poljoprivredno zemljište br. 2



Poljoprivredno zemljište br. 3



Poljoprivredno zemljište br. 4



Poljoprivredno zemljište br. 5

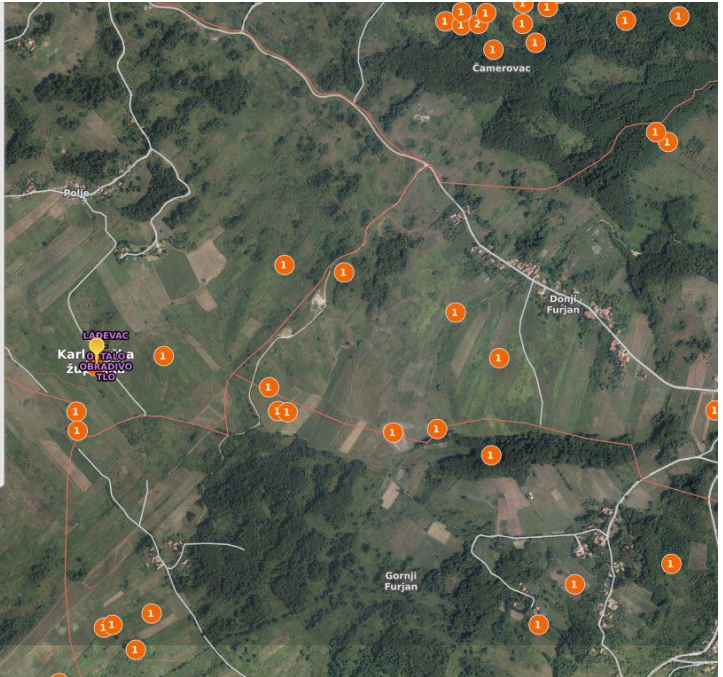
Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1213264
Datum pregleda	26.9.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4182557
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.035,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.700,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.437,78
Datum ugovora	10.01.2020

POREZI:
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optriranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka



Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz dostavljenih i odabranih podataka

Iz dostavljenih podataka odabrane su nekretnine koje po veličini i ujednačenosti cijena odgovaraju poredbenoj nekretnini.

8.	Obrazloženje za odabir metode
-----------	--------------------------------------

Temeljem: PRAVILNIK– a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNİ NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

9.	Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
-----------	--

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J. Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica poredbene nekretnine

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA u kn	CIJENA u EUR	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	cijena po m ² (EUR)
1	Polj. zem.	3.596,66	7.194,00	954,81	16.12.2022	0,27
2	Polj. zem.	10.088,00	20.000,00	2.654,46	19.8.2021	0,26
3	Polj. zem.	11.621,00	23.500,00	3.118,99	19.3.2020	0,27
4	Polj. zem.	19.782,00	39.000,00	5.176,19	9.3.2020	0,26
5	Polj. zem.	5.035,00	10.700,00	1.420,13	10.1.2020	0,28

Tablica međuvremensko izjednačavanje

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks* na dan vrednovanja B	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka %
1	Polj. zem.	3.596,66	0,27	16.12.2022	146,19	154,22	1,05	0,28	20,29
2	Polj. zem.	10.088,00	0,26	19.8.2021	122,62	154,22	1,26	0,33	5,81
3	Polj. zem.	11.621,00	0,27	19.3.2020	109,31	154,22	1,41	0,38	-7,77
4	Polj. zem.	19.782,00	0,26	9.3.2020	109,31	154,22	1,41	0,37	-5,07
5	Polj. zem.	5.035,00	0,28	10.1.2020	109,31	154,22	1,41	0,40	-13,26
								0,35	EUR/m²

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost poljoprivrednog zemljišta po m² za k.č.br. 950/1 i 951 k.o. Furjan. Iste cijene dobivene su na vrlo slične nekretnine po lokaciji i dimenziji.

10. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

41. 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

(iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

k.č.br. 950/1 k.o. Furjan $14563 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ EUR/m}^2 = 5.097,05 \text{ eura} \times 1 \text{ (koeficijent)} = 5.097,05 \text{ EUR}$

k.č.br. 951 k.o. Furjan $2597 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ EUR/m}^2 = 908,95 \text{ eura} \times 1 \text{ (koeficijent)} = 908,95 \text{ EUR}$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

vrijednost zemljišta k.č.br. 950/1 k.o. Furjan: 5.097,00 eura

Slovima: pettisućadevedesetsedameura i nulacenti

vrijednost zemljišta k.č.br. 951 k.o. Furjan: 909,00 eura

Slovima: devetstodeveteura i nulacenti

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zagrebu, 22.09.2023.

Snježana Vrdoljak, dipl.ing.grad.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11.	Privitci <ul style="list-style-type: none">- Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga- Kopija Posjedovnog lista
-----	--



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 22.09.2023. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329134, FURJAN

Broj ZK uložka: 796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12219/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	950/1	ORANICA I PAŠNJAK ŠUMA POTOK	2	849	14563	
2.	951	ORANICA POTOK		722	2597	
		UKUPNO:	2	1571	17160	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIGNEUS D.O.O., OIB: 47736994299, TRATINSKA 30, ZAGREB 10000	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
SLUNJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.09.2023. 12:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: FURJAN (Mbr. 329134)

Posjedovni list: 796

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LIGNEUS D.O.O., TRATINSKA 30, ZAGREB 10000 (VLASNIK)	47736994299

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
		950/1	OR. I PŠ. ŠUMA POTOK	14563			
			PREUZETO IZ ZEM.KNJ.	14563			
		951	POTOK	2597			
			ORANICA	2597			
Ukupna površina katastarskih čestica				17160			

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

