

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina:	Zgrada i zemljište
Lokacija:	Ogulin, Sabljaci bb Karlovačka županija
Naručitelj:	HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak Karlovačka županija

1. O P Ć E N I T O

Naručitelj: **HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak Karlovačka županija**

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Datum očevida: **01.10.2014.**

Dan kakvoće: **10.10.2014.**

Dan vrednovanja: **10.10.2014.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podaci službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta iz arhive vještaka
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka

2. IDENTIFIKACIJA

ZK izvadak: Općinski sud u Ogulinu, ZK odjel Ogulin

Katastarska općina: Ogulin

ZK uložak: **Za katastarsku općinu Ogulin, zk.ul. 1 - 30 ne postoje zemljišne knjige jer su stare zemljišne knjige za ovu općinu rješenjima Županijskog suda u Karlovcu od 16. veljače 1995.g. broj: 13-SU-76/95-2 i od 20. siječnja 1997.g. broj: 13-SU-352/96-2, stavljene van snage.**

Posjedovni list br.: 4113

Kat. čestice: 9259/5, 9267, 9268/1, 9268/2 i 9269

Posjednik: HOC BJELOLASICA d.o.o Jasenak - 1/1

Teret: -

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Zemljišta

K A T A S T A R			
k.o. Ogulin			
kat.čest.br.	opis nekretnine	površina (m2)	posjedovni list br.
9259/5	livada	312	4113
9267	gospodarska zgrada	5.610	
9268/1	dvorište	12.961	
9268/1	zgrada	366	
9268/2	dvorište	399	
9269	put	1.371	
SVEUKUPNO:		21.019	m2

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Zgrada i zemljište
Ogulin, Sabljaci bb

Pz	=	21.019	m2
-----------	----------	---------------	-----------

3.2. Zgrada

NGP	=	452,00	m2
------------	----------	---------------	-----------

BGP	=	494,25	m2
------------	----------	---------------	-----------

BV	=	1.483,00	m3
-----------	----------	-----------------	-----------

4. POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz



Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u vikend naselju Sabljaci kraj Ogulina.

Grad Ogulin nalazi se u središtu Hrvatske, na pola puta od Zagreba do Rijeke, između nacionalnog parka Plitvička jezera (s juga), šumovitog Gorskog kotara (sa sjeverozapada) i sjevernog Jadrana (sa zapada). Nastao je u prostornoj kotlini kojom teku dvije rijeke: Dobra i Zagorska Mrežnica. Ogulinski potkapelski kraj tipično je prijelazno područje koje se ne može izravno svrstati ni u jednu od uobičajenih regija ovog dijela Hrvatske. Ogulinsko - modruška udolina zajedno sa Gorskim kotarom i Likom čini zemljopisnu cjelinu koju zovemo Gorska Hrvatska. Ogulinsko polje nalazi se na nadmorskoj visini od 320 m. Područje Ogulinsko - modruške udoline pripada Karlovačkoj županiji, na njezinom najzapadnijem dijelu gdje graniči s Primorsko - goranskom županijom, te Ličko - senjskom na jugu.

Jezero Sabljaci je umjetno jezero udaljeno oko 3 km od Ogulina. Stvoreno je u svrhu akumuliranja vode rijeke Zagorske Mrežnice za potrebe proizvodnje električne energije hidroelektrane Gojak. Ovo jezero je tunelom povezano s jezerom Bukovnik koje je oko kilometar udaljena akumulacija na rijeci Dobri, odakle se nastavlja tunel prema hidroelektrani Gojak, udaljenoj oko deset kilometara od Ogulina. Površina jezera Sabljaci je oko 170 hektara, pa je jedanaesto po veličini u Hrvatskoj. Zbog toga ga mnogi zovu "Ogulinsko jezero".

Na jezeru se preko ljeta održavaju "Jezerske igre", razni sportovi na vodi kao što su veslanje, jedrenje, plivanje, sportski ribolov i drugo.

Pristup nekretnini omogućen je s javne asfaltirane prometnice javnim prijevozom i osobnim automobilom.

Parkiranje je omogućeno na vlastitom parkiralištu.

Komunalna infrastruktura

Vodovod, struja, telefon.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Priključci

Vodovod	- javna mreža je izvedena
Kanalizacija	- javna mreža nije izvedena
Telefon	- javna mreža je izvedena
El. struja	- javna mreža je izvedena
Plin	- javna mreža nije izvedena

Nekretnina

Položaj: Zemljišta se prema važećem prostornom planu Grada Ogulina nalaze u zoni sportsko rekreacijske namjene Sabljaci, oznake "R".

Predmetne parcele imaju nepravilan oblik. Teren je približno ravan. Pristup na parcele je moguć s javne asfaltirane prometnice.

Zemljište je pretetežito ravno, većim dijelom zatravljeno. Od javne prometnice do zgrade vodi interni pošljunčani put.

Kat.čest.br. 9259/5 fizički je odvojena od ostalog zemljišta i nalazi se između županijske i nerazvrstane ceste. Ostale zemljišne čestice čine jednu cjelinu koja sa zapadne strane graniči s jezerom Sabljaci, a sa sjeverne i istočne strane graniči s rijekom Mrežnicom. Na južnoj strani ima neposredan pristup na javnu prometnicu.

Na zemljištu se nalazi jedna poslovna zgrada i nasip uz granicu s rijekom Mrežnicom. Uz granicu s javnom prometnicom zemljište je ograđeno. Zapadna međa zemljišta podudara se s nožicom nasipa brane jezera Sabljaci.

Zgrada koja se nalazi na predmetnim parcelama je trošna i dotrajala, nema nikakvu tržišnu niti uporabnu vrijednost pa se prilikom ove procjene ne uzima u izračun vrijednosti. Nije priključena na javne komunalne sustave.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

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.

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.

6.1. Vrijednost zemljišta

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

Datum prodaje / ponude	10/2014	10/2014	10/2014	10/2014
Lokacija nekretnine	Sabljaci	Sabljaci	Žegar	Ogulin
Izvor podataka o cijeni	oglas	oglas	oglas	oglas
Prodajna cijena (€)	129.760,00	22.000,00	12.780,00	15.000,00
Površina (m2)	6.488,00	1.185,00	1.065,00	1.454,00
Cijena (€/m2)	20,00	18,57	12,00	10,32
Interkvalitativno izjednačenje	Tražena cijena / korekcija potražnje	-10,00%	-5,00%	-5,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korekcija	-10,00%	-5,00%	-5,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m2)	18,00	17,64	11,40	9,80
Ukupna prosječna cijena (€/m2)	14,21			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **14,00 €/m2**

Karakteristike zemljišta	Bodovi		
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon		odabrano
oblik parcele	18	- 22	18
tlocrtne dimenzije i površina	8	- 12	8
pravac pružanja	13	- 17	15
MORFOLOŠKE			
sastav tla	8	- 12	10
nagib terena	3	- 7	5
URBANISTIČKE			
stanje prostorne i dr. dokumentacije	20	- 30	25
namjena/način korištenja	3	- 7	5
komunalna opremljenost	-5	5	-2
izgradivost i iskoristivost čestice	8	- 12	9
UKUPNO			93
Koeficijent za preračunavanje:			0,93

korigirano: **13,02 €/m2** građevinsko zemljište

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe	Koficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno zemljište (€)
21.019,00	13,02	1,00	0,80	218.933,90
UKUPNO:				218.933,90
ili				10,42 €/m²

6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 0,52 €/m³ BV

$$K1 = 1.483,00 \text{ m}^3 \times 0,52 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 771,16 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 1,75 €/m³ BV

$$K2 = 1.483,00 \text{ m}^3 \times 1,75 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.595,25 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 771,16 + 2.595,25 + 0,00 = 3.366,41 \text{ €}$$

6.3. Vanjsko uređenje

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$V_u = 0,00 \text{ €}$$

6.4. Uzgredni troškovi (projekti, geodezija i sl.)

$$P_r = 0,00 \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Vrijednost zemljišta	218.933,90	€
2.	Doprinosi i priključci	3.366,41	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi (projekti, geodezija i sl.)	0,00	€
SVEUKUPNO:		222.300,31	€

Površina zemljišta = 21.019,00 m²

Jedinična cijena = **10,58 €/m²**
ili **80,80 kn/m²**

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Zgrada i zemljište

na adresi: **Ogulin, Sabljaci bb**

predloženih od : **HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak
Karlovačka županija**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi:

222.300,31 € ili **1.698.374,40 kn** 1 € = 7,64 kn
odnosno zaokruženo **1.700.000,00 kn**

U Čakovcu, 10. listopada 2014. godine

ELABORAT IZRADIO:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

P R I L O Z I

- Prilozi:** ~ fotografije nekretnine
~ uvjerenje zemljišno - knjižnog odjela
~ kopija katastarskog plana
~ posjedovni list
~ arkod
~ izvod iz GUP-a
~ rješenje o imenovanju vještaka

Fotografije





Uvjerenje Zemljišno - knjižnog odjela



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U OGULINU
Zemljišno - knjižni odjel

Br. K.I. 5571/2004.

U Ogulinu, 6. 8. 2004. j.

UVJERENJE

Za katastarsku općinu Opulicu kul.br. 1 - 30 ne postoje zemljišne knjige jer su stare zemljišne knjige za ovu općinu rješenjima Županijskog suda u Karlovcu od 16. veljače 1995. g. broj: 13-SU-76/95-2 i od 20. siječnja 1997. g. broj: 13-SU-352/96-2 stavljene van snage.

Uvjerenje se izdaje na zahtjev stranke, a u svrhu ostvarivanja prava _____

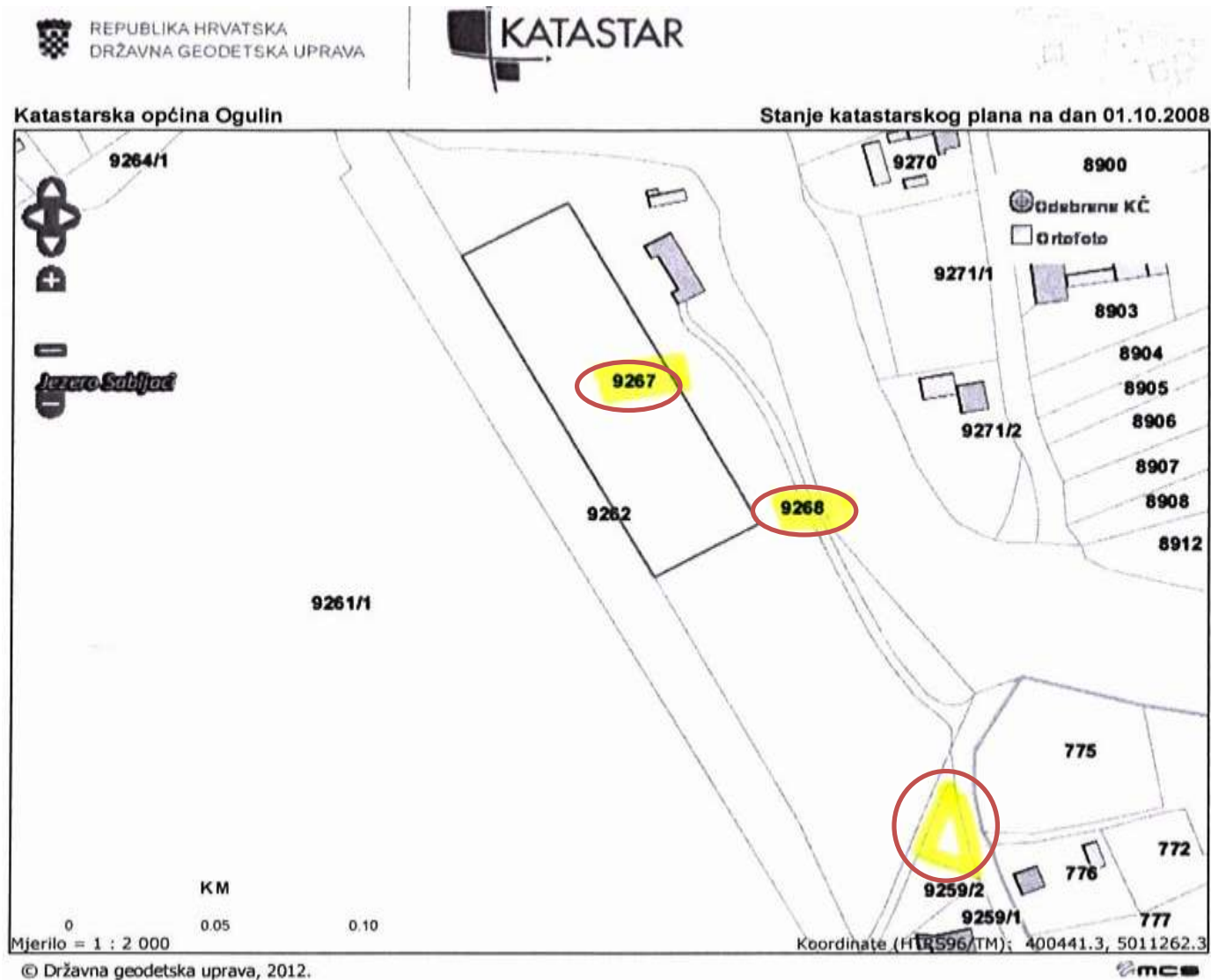
na uređivanje inoviusko-pravnih poslova

Po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama pristojba u iznosu 20,00 kn naplaćena je i poništena na zahtjevu.

Po članku 15. i Tbr. 18/3 Zakona o sudskim pristojbama, oslobođeno od naplate pristojbe.

Z.K. referent:

Kopija katastarskog plana



Posjedovni list

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar KARLOVAC
Odjel / Ispostava OGULIN
Katastarska općina Ogulin / MBR 319368

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 4113

Stanje podataka na dan 09.10.2014

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	HOC BJELOLASICA D.O.O., JASENAK,VRELO BB, JASENAK	

Podaci o katastarskim česticama

POSJEDOVNI LIST	OD	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		4547/1	22	GRAD	KUĆA	175		
		4547/1	22	GRAD	LIVADA	313		
		4547/1	22	GRAD	DVORIŠTE	500		
		4547/2	29	LOMOST	LIVADA	228		
		9269/5	54	DOBRA	LIVADA	312		
		9267	51	SABljACI	GOSPODARSKA ZGRADA	5.610		
		9268/1	51	SABljACI	DVORIŠTE	12.961		
		9268/1	51	SABljACI	ZGRADA	366		
		9268/2	51	SABljACI	DVORIŠTE	399		
		9269	51	SABljACI	PUT	1.371		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						22.235		

Napomene

*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

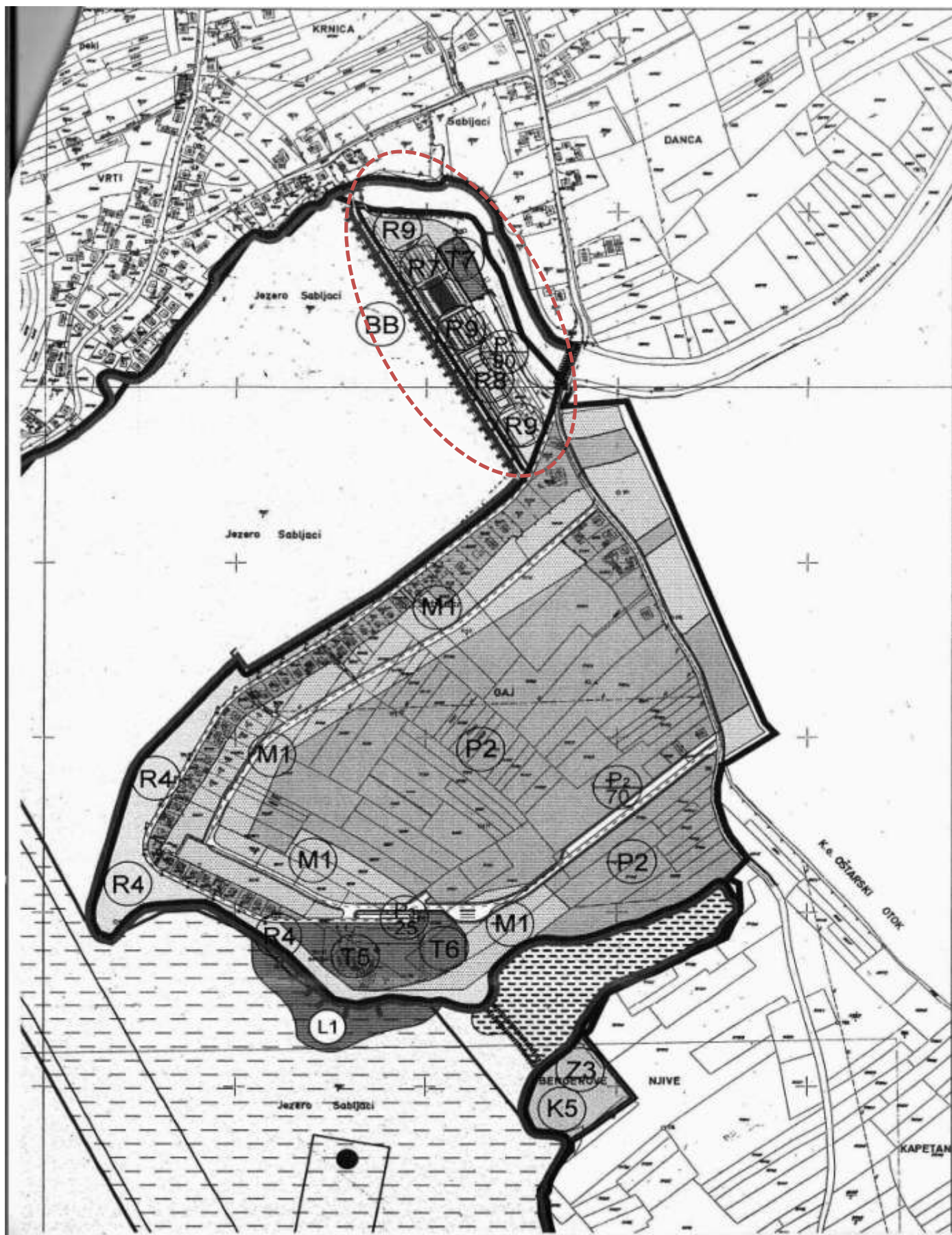
©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

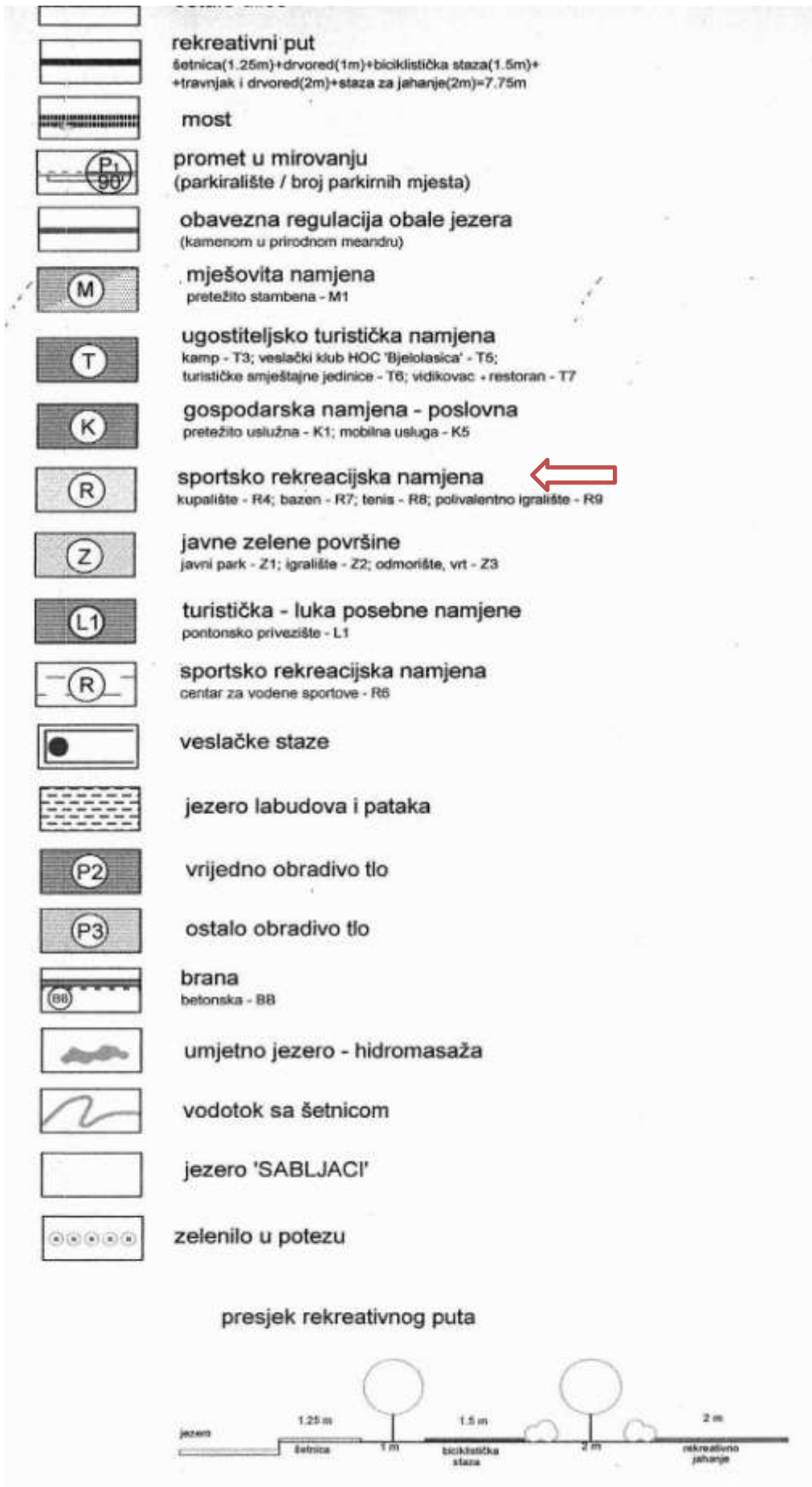
Arkod



Izvod iz GUP-a

KARLOVAČKA ŽUPANIJA	
GRAD OGULIN / STAMBENO REKREATIVNA ZONA SABLJACI	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Kartografski prikaz, br. 1	Mjerilo 1 : 5 000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru 2006-2010: Glasnik karlovačke županije 25/06	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Glasnik karlovačke županije 44/07
Javna rasprava (datum objave): Karlovački list 13.5.2006.	Javni uvid održan Od: 22.5.2006. Do: 23.6.2006.
Pečat tijela odgovornog za provođenje Javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje Javne rasprave:  Slavica Zubčić dipl.ing.arh Ime, prezime i potpis
Suglasnost na plan prema članku 57. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94 i 68/98) Broj suglasnosti: KLASA : 350-02/07-02/2 Datum: 27.11.2007. URBROJ : 2133-07-04/1-07-4	
Pravna osoba koja je izradila plan: URBAN DESIGN d.o.o. za prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i inženjering ZAGREB, Kneza Mislava 12 tel/fax: 01/46 12 463, 091 46 12 463, 091 46 12 462, 091 46 12 464 email: urban-design@email.t-com.hr	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:  d.o.o. za prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i inženjering ZAGREB KNEZA MISLAVA 12 TEL/FAX 385 1 4612 463	Odgovorna osoba: Mirjana Hrovat dipl.ing.arh. Ovlaštena arhitektica URBAN DESIGN d.o.o. Zagreb  Mirjana Hrovat d.i.a. Ime, prezime i potpis
Kordinator plana: Mirjana Hrovat dipl.ing.arh	
Stručni tim u izradi plana: 1. MIRJANA HROVAT d.i.a. 2. RADOVAN MUCK d.i.a. 3. DAMIR ŠALAT d.i.a. 4. GORDANA VUČIĆ d.i.mat. 5. DANIJEL PLEŠE inf. teh. 6. DRAŽEN PIŠKUR ing.el. 7. MIRKO ŽUPAN ing.građ 8. BORIS BROZOVIĆ d.i.el.	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela:  Jure Turković dipl.ing.građ Ime, prezime i potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom Ovjerava: Ime, prezime i potpis	Pečat nadležnog tijela:





Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-533/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-704/08 od 19. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. *Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13*
2. *Ministarstvu pravosuđa*
3. *Općinskim sudovima 1 - 4*
4. *Poreznoj upravi Čakovec*
5. *u spis*