

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>k.o. Plaški</i>			<i>zemljišna knjiga k.o. Plaški</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (m²)</i>
1079/3	3.286	39.589	1079/3	3.286	39.589
1079/4	3.287	9.211	1079/4	3.287	9.211
1079/5	3.288	2.045	1079/5	3.288	2.045
1079/6	3.289	1.452	1079/6	3.289	1.452
UKUPNO		52.297	UKUPNO		52.297

Uvidom u zemljišne knjige i posjedovne listove vidljiva je usklađenost stanja, tj. zemljišnoknjižne čestice odgovaraju katastarskim česticama i po broju, površini i opisu.

Uvidom u stanje na terenu i stanje upisano u zemljišne knjige i posjedovne listove utvrđeno je da stvarno stanje odgovara upisanom.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Potvrdi Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije, Ispostave Ogulin, Klasa:350-07/19-03/921 od 27. 12. 2019. godine. Predmetno zemljište se nalazi unutar građevinskog područja u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake I1, u obuhvatu obavezne izrade detaljnog plana uređenja (DPU2).

Prema očitovanju istog Upravnog odjela u istoj klasi od 27. 12. 2019. vidljivo je da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta, ali da prema članku 17. poglavlju 3.11. Prostornog plana uređenja općine Plaški (Glasnik Karlovačke županije broj 42/06 i 5/14) izgrađevnost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne može biti veća od 60%.



REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Bernardina Frankopana 11a, 47300 Ogulin
tel (047) 531.364, faks (047) 532-201

KLASA: 350-07/19-03/921

URBROJ:2133/1-07-02/07-19-2

Ogulin, 27. 12. 2019.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva koji je podnio Mario Čutura, Mikulići 112 b, Zagreb, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.47/09) i z d a j e

POTVRDU

I. Zemljište označeno kao k.č.br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 k.o. Plaški nalazi se unutar građevinskog područja u zoni gospodarske namjene – proizvodne (pretežito industrijske) – 11, u obuhvatu obavezne izrade detaljnog plana uređenja (DPU2).

II. Činjenice iz točke I. ove potvrde, utvrđene su uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije" br. 42/06, 5/14), koji je sastavni dio dokumentacije prostora, a kojom raspolaže ovo Upravno tijelo za potrebe provedbe prostornih planova, sukladno čl.14. st.3., čl.16. st.2. i čl.65. st.4. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17).

III. Upravna pristojba plaćena je sukladno odredbama Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 115/16) i Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 8/17. i 37/17.) u iznosu od 40,00 kn po tar. broju 1. i 4.



Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Valentina Stipešć, dipl. iur.

Dostaviti:

1. Mario Čutura, Mikulići 112 b, Zagreb
2. Ovak Odsjek, arhiva,



REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Bernardinss Frankoperna 11a, 47300 Ogulin
tel. (047) 531-354, faks. (047) 532-203

KLASA: 350-07/19-03/921
URBROJ:2133/1-07-02/07-19-3
Ogulin, 27.12.2019.

MARIO ČUTURA
MIKULIĆI 112 B
10000 ZAGREB

Predmet: Potvrda i očitovanje
-dostavlja se

Poštovani,

dana 13.12.2019.g. od ovog ste upravnog odjela zatražili podatak o statusu i namjeni te o koeficijentu izgrađenosti zemljišta označenih kao k.č. broj 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 k.o. Plaški.

Povodom vašeg zahtjeva u prilogu Vam za traženo zemljište dostavljamo potvrdu o statusu, te vas obavještavamo da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom odnosno ne vodi evidenciju o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta.

Vezano za traženo dajemo Vam podatak da prema čl.17. poglavlju 3.1.1. Prostornog plana uređenja Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije" br. 42/06, 5/14) izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne može biti veća od 60%.

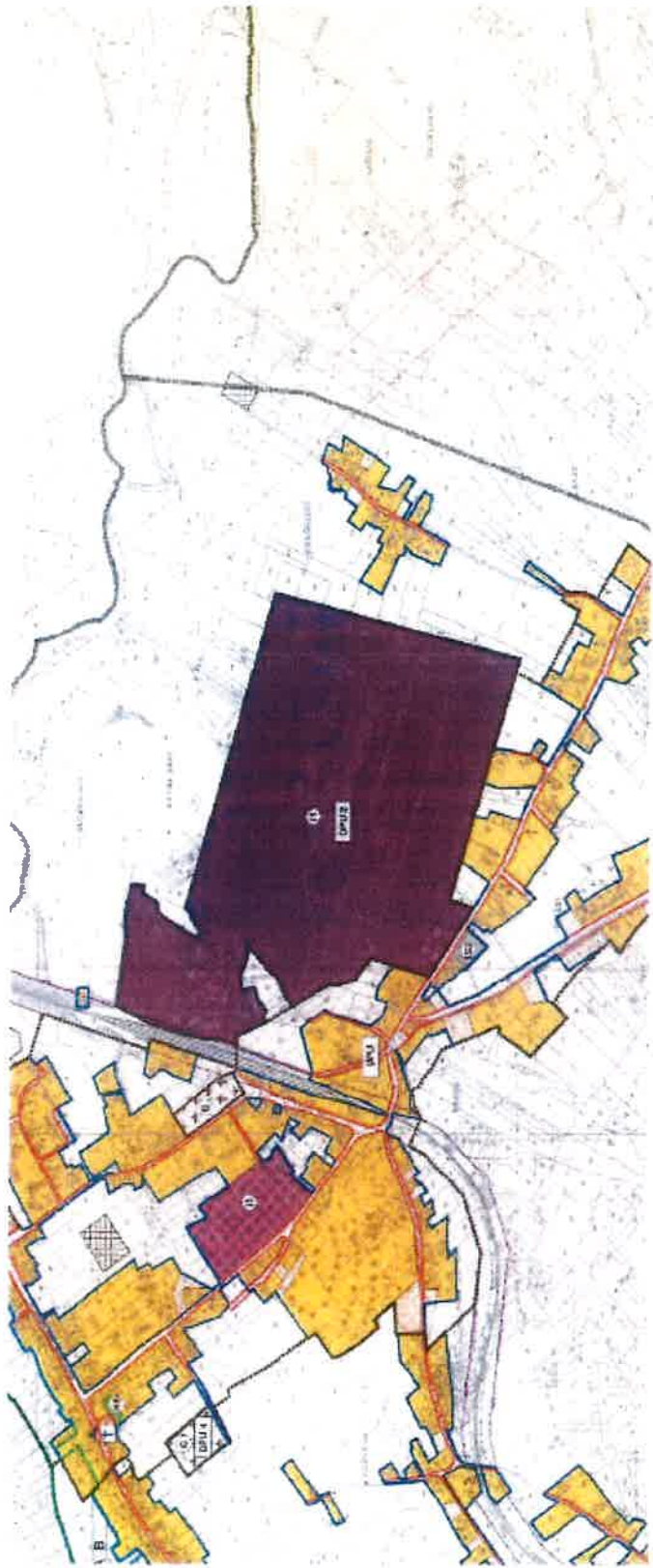


Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Valentina Stipetić, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Ovak Odsjek, arhiva,



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je 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.

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 što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP 3,4% (1. kvartal 2017.)
Stopa inflacije	0,8% (srpanj 2017.)
Stopa nezaposlenosti	10,9% (kolovoz 2017.)
Valuta	kuna (100 lipa)
Općina	Plaški
Broj stanovnika	2.090
Površina	157,42 km ²
Prometna povezanost	dobra – cesta, željeznica

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Također, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa. Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.000 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^{II}						Ukupno
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
2002.		82,10	...	...	68,83	52,47	70,14	...
2003.		72,70	...	...	78,27	64,09	78,55	...
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	...
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	...
2006.		107,79	...	...	116,34	99,52	108,56	...
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,36	...
2008.		124,14	123,13	123,90	132,71	119,35	117,44	...
2009.		117,83	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	...
2010.		110,47	113,08	111,17	112,53	109,39	109,09	...
2011.		110,86	113,05	110,09	112,11	110,70	108,55	...
2012.		108,83	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	...
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	...
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,90	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...
2002.	1. tr.	60,83	...	...	66,97	51,86	68,96	...
	2. tr.	60,12	...	...	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	...	...	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	...	...	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	...	...	76,82	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	...	...	77,85	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	...	...	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	...	...	83,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	...	...	93,16	74,24	86,66	3,6
	4. tr.	86,49	...	...	97,94	79,92	91,86	6,2
2006.	1. tr.	88,52	...	...	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	...	...	114,87	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	...	...	111,43	97,11	107,88	1,4
	3. tr.	107,99	...	...	114,15	98,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	116,32	...	...	129,49	107,92	115,45	3,0
	2. tr.	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35	4,0
	3. tr.	125,08	...	...	139,13	116,83	120,11	1,7
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,36	116,15	119,92	-0,5
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	126,46	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,87	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,56	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,56	120,41	114,11	112,90	-1,8
	4. tr.	114,26	115,53	114,90	120,11	111,40	107,88	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,83	111,76	115,62	109,80	109,92	-1,9

	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4
	3. tr.	108,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-3,9
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	108,69	108,00	0,3
2011.	1. tr.	108,61	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-4,9
	2. tr.	110,53	112,98	109,80	111,56	111,23	107,98	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,98	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	118,00	110,26	113,66	111,82	108,84	0,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	108,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,93	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	108,44	108,21	108,87	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,52	-3,4
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,88	105,31	103,73	103,60	-0,1
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,18	106,99	101,84	0,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,86	102,04	103,28	103,24	-0,7
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3. tr.	103,09	107,84	100,87	102,29	102,89	105,04	-0,8
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20	-1,1
	2. tr.	99,13	98,87	98,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3. tr.	99,86	100,98	98,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4. tr.	99,98	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	3,3
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3. tr.	101,31	98,87	102,30	101,98	101,80	97,74	1,0
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,58	101,38	98,28	-0,6
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3. tr.	105,13	97,78	106,85	106,45	108,48	100,20	0,8
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	108,33	98,84	0,2
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1
2019.	1. tr.	117,55	108,00	119,62	125,02	118,67	100,59	3,5
	2. tr.	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6
	3. tr.	121,28	108,07	123,80	133,48	118,05	103,98	0,6

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je procjena

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2018. iznosi 98,94

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2019. iznosi 100,59

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2020. iznosi 103,98

3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama koridreni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacij eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraživanje aplikacije eNekretnine uz zadane parametre mikrolokacija i statusa i namjene zemljišta (građevinsko zemljište u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake I1) rezultiralo je sljedećim rezultatima:

- četiri realizirane transakcije (jedna u k.o. Prokike općina Brinje i tri u k.o. Otok Oštarijski grad Ogulin) koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s predmetnim nekretninama

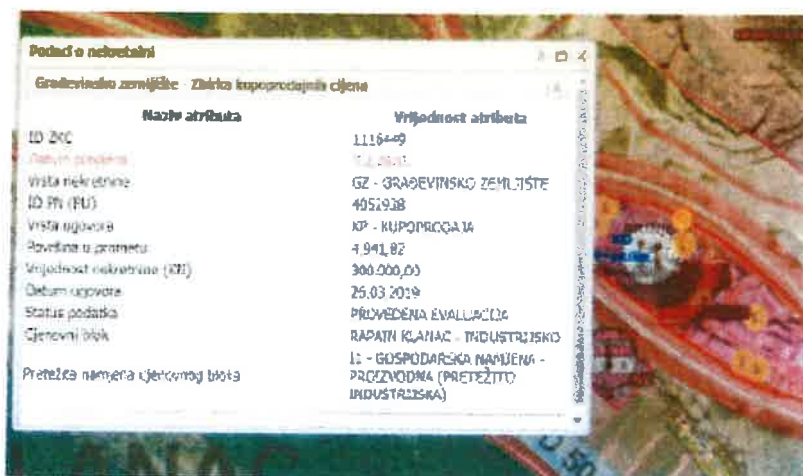
Rb	ID ZKC	K.o.	k.č.	P (m ²)	Datum transakcije	Vrijednost nekretnina
1	1116440	Prokike	2726/21	4.941,82	26.03.2019.	300.000,00
2	1196753	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	22.11.2019.	541.018,22
3	1218889	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	16.09.2019.	379.052,52
4	1098802	Otok Oštarijski	95	100.000,00	20.06.2018.	5.897.386,40

Transakcije realizirane u periodu od 20. 06. 2018. do 22. 11. 2019. građevinska zemljišta površina od 4.941,82 m² do 100.000,00 m² jediničnih cijena od 58,97 kn/m² do 60,70 kn/m², prosječna jedinična cijena predmetnih usporednih zemljišta iznosi 59,59 kn/m², a prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena iznosi 60,85 kn/m².

Osim međuvremenskog izjednačenja predmetne usporedne nekretnine (prema statusu, namjeni i mjeri korištenja identične nekretninama koje su predmet procjene) potrebno je interkvalitativno izjednačiti glede:

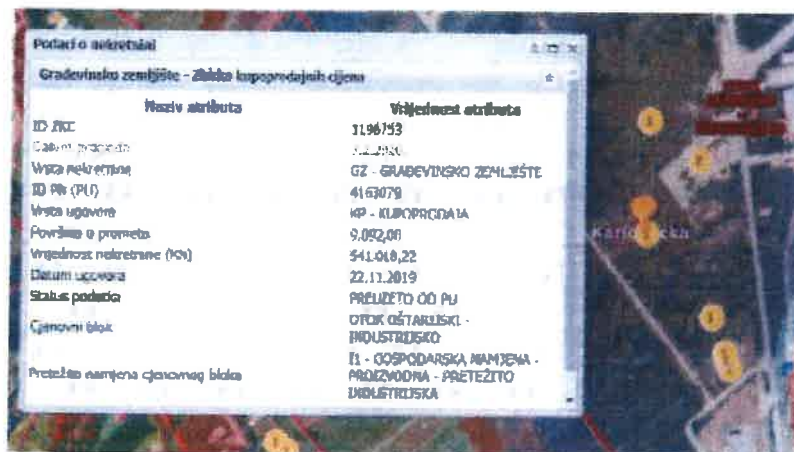
- spremnosti za gradnju zemljišta koja su predmet procjene sa zemljištem III. kategorije a usporedna zemljišta su zemljišta I. kategorije (sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za udjel vrijednosti zemljišta III. kategorije u odnosu na zemljište I. kategorije usvojit će se 0,425 tj. aritmetička sredina od 25 i 60%)
- omjerima indeksa razvijenosti jedinica lokalne samouprave u kojima se nalaze usporedne nekretnine u odnosu na indeks razvijenosti jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalaze nekretnine koje su predmet procjene (indeksi razvijenosti za Ogulin iznosi 100,057, Brinje 92,588, a Plaški 87,053).

k.č.br. 2726/21 k.o. Prkike



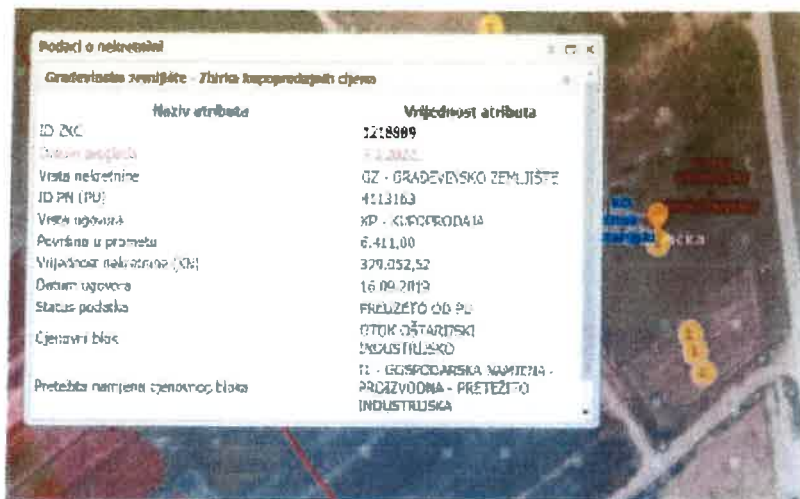
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZIC	11164-09
Datum promjene	14.12.2019
Vrsta nekretnosti	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PU (PU)	4952938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.941,82
Vrijednost nekretnosti (NO)	300.000,00
Datum ugovora	25.03.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijevni blok	RAPATNI KLANAC - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjelovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

k.č.br. 1196753 k.o. Otok Oštarijski

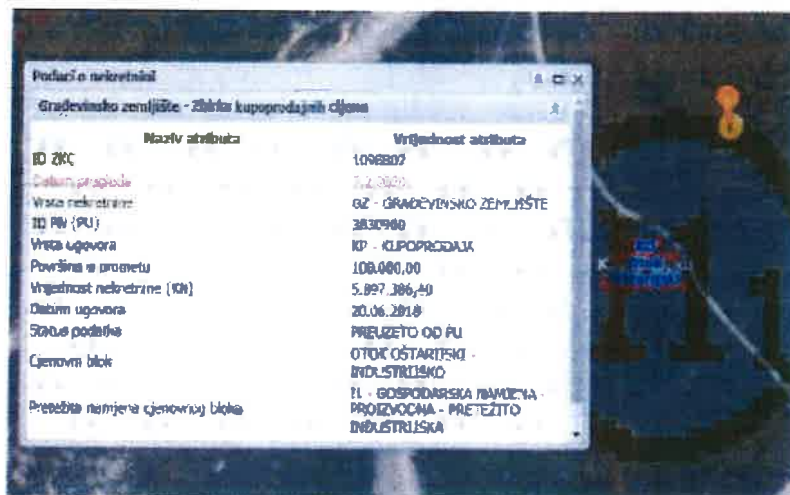


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZIC	1196753
Datum promjene	14.12.2019
Vrsta nekretnosti	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PU (PU)	4163079
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.092,00
Vrijednost nekretnosti (NO)	541.040,22
Datum ugovora	22.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cijevni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjelovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

k.č.br. 89/10 k.o. Otok Oštarijski



k.č.br. 95 k.o. Otok Oštarijski



Međuvremensko izjednačenje

Redni broj	IDZKC	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1.	1116449	26.03.2019	60,71	100,99	103,98	1,034	62,77	-3,16
2.	1196753	22.11.2019	50,50	103,98	103,98	1,000	50,50	2,22
3.	1218389	16.09.2019	59,13	103,98	103,98	1,000	59,13	2,83
4.	1098802	20.06.2018	58,97	98,94	103,98	1,051	61,98	-1,86
Prosječna međuvremenski izjednačena jedinična vrijednost							60,85	

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br.	k.č. br.	k.o.	Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	Prokike	2726/1	ZE	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	I1	0,6	I
2	Otok Oštarijski	89/6	ZE	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	I1	0,6	I
3	Otok Oštarijski	89/10	ZE	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	I1	0,6	I
4	Otok Oštarijski	95	ZE	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	I1	0,6	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.

3.3.2. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenska izjednačena cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Koeficijent razvijenosti		Kor. koef. za preračun	Međuvremenska izjednačena cijena	
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Prokike	2726/1	62,77	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	-	92,588	87,053	0,94	0,40	25,10
2	Otok Oštarijski	89/6	59,50	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	21,95
3	Otok Oštarijski	89/10	59,13	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	21,82
4	Otok Oštarijski	95	61,98	I	III	0,425	0,6	0,6	1	-	-	-	100,057	87,053	0,87	0,369	22,87

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.

3.3.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ku-poprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vred-novanje (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Među-vremenski izjedna-čena cijena (kn/m ²)
1	Prokike	2726/1	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	100,59	103,98	1,034	62,77
2	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	103,98	103,98	1,000	59,50
3	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	103,98	103,98	1,000	59,13
4	Otok Oštarijski	95	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	98,94	103,98	1,051	61,98

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	52-208 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	07. 02. 2020.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (kn/m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika) izjednačenje veće od 40% jer je izjednačavano zemljište III. kategorije sa zemljištem I. kategorije
1	25,10	60,71	22,94	2,16	4,66	DA	+9,41	–
2	21,95	59,50	22,94	0,99	0,98	DA	-4,31	–
3	21,82	59,13	22,94	1,12	1,25	DA	-4,88	–
4	22,87	58,87	22,94	0,07	0,00	DA	-0,22	–

Prosječna vrijednost iznosi: 22,94 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 2,29 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 4,58 kn/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$52.297,00 \text{ m}^2 \times 22,94 \text{ kn/m}^2 = 1.199.693,18 \text{ kn}$$

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona. U konkretnom slučaju vrijednost vodnog doprinosa nije uključena u novu jediničnu cijenu građevinskih objekata.

3.4.1. Vodni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa za poslovne objekte iznosi 5,03 kn/m³.

Procijenjena vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$28.658,00 \text{ m}^3 \times 5,03 \text{ kn/m}^3 = 144.149,00 \text{ kn}$$

3.4.2. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za I. zonu iznosi 12 kn/m³.

Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$28.658,00 \times 12 \text{ kn/m}^3 = 343.896,00 \text{ kn}$$

3.4.3. Jednokratna davanja

Vrijednost priključaka električne energije paušalno.

Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$$

Vrijednost priključka vode i odvodnje paušalno.

Procijenjena vrijednost priključaka vode i odvodnje iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$$

UKUPNO PRIKLJUČCI **488.045,00 kn**

3.5. NUZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, takse i sl.) procijenit će se u visini 2% od Nv objekata.

$$5.683.075,00 \text{ kn} \times 0,02 = 118.938,00 \text{ kn}$$

3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Kao što je u više navrata navedeno u ovom Procjenidbenom elaboratu u tržišnu vrijednost objekata uključit će se građevinska vrijednost samo za objekte sagrađene na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški (Porta, skladište tehničkog materijala i mehanička radionica) iako je riječ o zapuštenim neodržavanim i objektima van funkcije ipak realno predstavljaju izvjesnu građevinsku vrijednost (uz primjereno ulaganje mogli bi se dovesti u stanje podesno za korištenje u svrhu manje zahtjevnih objekata tipa skladišta i radionica), dok objekti sagrađeni na z.k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški ne predstavljaju nikakvu građevinsku vrijednost nego upravo suprotno imaju negativnu građevinsku vrijednost (troškovi uklanjanja).

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema HKAIG-u jednostavni cjenik usluge iznosi za:

- Poslovne zgrade srednjeg standarda od 4.500,00 – 8.100,00 kn/m² BGP (usvojit će se niža od 4.500 kn/m²)
- Industrijski proizvodni objekti od 2.800,00 – 3.750,00 kn/m² BGP (usvojit će se srednja od 3.400 kn/m²)

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	<ul style="list-style-type: none"> * optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> * vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	<ul style="list-style-type: none"> * dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	<ul style="list-style-type: none"> * srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	<ul style="list-style-type: none"> * umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	<ul style="list-style-type: none"> * nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> * nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno