

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA :

1. k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica – poslovna zgrada i ostale zgrade sa zemljištem
2. k.č.br. 1522/1 k.o.Vukova Gorica – zgrada i zemljište
3. k.č.br. 1522/2 k.o.Vukova Gorica - zemljište
4. k.č.br. 1523 k.o.Vukova Gorica – zemljište



Naručitelj procjene:	LI-M d.o.o. u stečaju VUKOVA GORICA 37 47 271 NETRETIĆ	OIB: 45884881235
Predmet procjene:	ZGRADE I ZEMLJIŠTE NA k.č.br.: 1516/1, 1522/1, 1522/2 i 1523 K.O. Vukova Gorica	
Svrha procjene:	PRODAJA U STEČAJNOM POSTUPKU	
Oznaka procjene:	10-022/20	
Procjenu izradila:	Zdenka Bujan dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za procjenu nekretnina i graditeljstvo	

Mjesto i datum izrade procjene: **Karlovac, 28.rujan 2020. god.**

SADRŽAJ:

- A.
 - 1. Preslika Rješenja Županijskog suda o imenovanju sudskog vještaka
 - 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja

- B. Procjena nekretnina
 - 1. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica
 - 2. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1522/1 k.o.Vukova Gorica
 - 3. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1522/2 k.o.Vukova Gorica
 - 4. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1523 k.o.Vukova Gorica
 - 5. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina

- C. Prilozi: - e-z.k. izvadci iz zemljišne knjige
 - e-prijepis posjedovnog lista
 - e-kopije katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su 34/2013
U Karlovcu, 02. ožujka 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 02. ožujka 2017.

riješio je

Zdenka Bujan, dipl. ing. građevine iz Karlovca, Dr. M. Nemičića 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Zdenka Bujan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem 4 Su 34/2013.

Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević



Dostavljeno:

1. Zdenka Bujan, Karlovac, Dr. M. Nemičića 9
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

1. Prema Rješenju Županijskog suda u Karlovcu i Trgovačkog suda u Zagrebu stalni sam sudski vještak iz oblasti graditeljstva i procjene nekretnina.
2. Predmetna procjena tržišne vrijednosti izrađena je nakon očevida nekretnina u naravi, prema važećim zakonima, prostornim planovima, te u skladu s procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
3. Kod izrade procjene tržišne vrijednosti djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
4. Nisam osobno zainteresirana za predmetnu procjenu tržišne vrijednosti.
5. Naknada za izrađenu procjenu tržišne vrijednosti ni u kojem slučaju ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.

B. PROCJENA NEKRETNINA:

1. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica
2. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1522/1 k.o.Vukova Gorica
3. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1522/2 k.o.Vukova Gorica
4. Procjena tržišne vrijednosti k.č.br. 1523 k.o.Vukova Gorica
5. Ukupna procjena tržišna vrijednost nekretnina

1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI k.č.br.1516/1 k.o.Vukova Gorica



1. Popis primijenjenih propisa, stručne literature i sl.

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina – NN 78/2015
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina – NN 105/2015
- Zbornik radova IV. Kongresa sudskih vještaka i procjenitelja – Zagreb 23. i 24. listopada 2015.god.
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb – svibanj 2007
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir, Branimir Majčica, Zagreb 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 151/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Aplikacija e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

2. Uvod i općenito

Predmetna nekretnina nalazi se u Vukovoj Gorici na broju 37. Vukova Gorica je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Općine Netretić, Karlovačka županija.

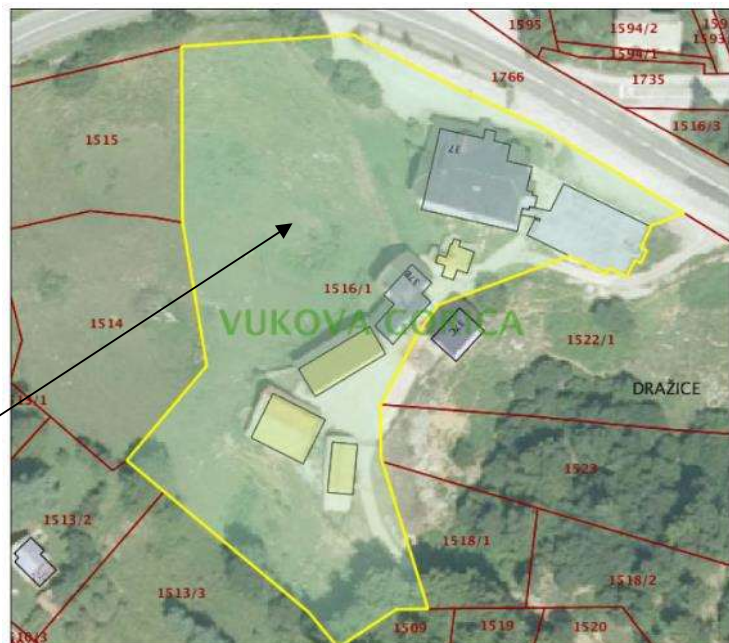


Procjena tržišne vrijednosti zgrada sagrađenih na k.č. br. 1516/1 k.o. Vukova Gorica zajedno sa zemljištem, provodi se u svrhu provođenja ovršnog postupka nad navedenim nekretninama. Na k.č. br. 1516/1 k.o. Vukova Gorica nalaze se slijedeće zgrade:

1. Motel
2. Poslovna zgrada
3. Kuća
4. Pomoćna zgrada
5. Gospodarska zgrada
6. Gospodarska zgrada
7. Pomoćna zgrada

Sve navedene zgrade legalizirane su u postupku legalizacije. Izdano je Rješenje o izvedenom stanju temeljem kojeg je izvršen upis objekata u zemljišne knjige.

Situacija razmještaja zgrada sa bruto površinom tlocrta pojedine zgrade (prema z.k.izvadku):



k.č.br.1516/1 k.o. Vukova Gorica

Tržišna vrijednost koju treba procijeniti, je ona vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a koji imaju sva potrebna saznanja o nekretnini, te da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prema podacima izvadka iz zemljišne knjige, z.k. uložak broj 418, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Karlovac, upisana je k.č.br.1516/1 k.o. Vukova Gorica ukupne površine 9.287m², a sastoji se od slijedećih dijelova: dvorište površine 7.876m², poslovna zgrada površine 375m², pomoćna zgrada površine 47m², gospodarska zgrada površine 168m², gospodarska zgrada površine 74m², motel Vukova Gorica 37 površine 464m², kuća Vukova Gorica 37B površine 129m², pomoćna zgrada površine 154m². Kao vlasnik u dijelu 1/1 upisan je LI-M d.o.o., Vukova Gorica 37, Netretić, uz više zabilježbi koje neću navoditi, jer su vidljive u priloženom presliku z.k.izvadka. Između ostalog upisano je pokretanje stečajnog postupka.

Podaci o površini i sastavnim dijelovima čestice u posjedovnom listu identični su podacima iz prije navedenog z.k. izvadka. Kao posjednik naveden je Lorković Ivan, Jakov, Vukova Gorica 37, Vukova Gorica, OIB 78474385738.

Položaj zemljišta u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju:

Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podatci na www.netretić.hr.

Prostorno-planski uvjeti – trenutni uvjeti:

PPUO NETRETIĆ

KARLOVAČKA ŽUPANIJA			OPĆINA NETRETIĆ
Naziv prostornog plana:			
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana (Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)			
Naziv kartografskog prikaza:			
VUKOVA GORICA			
broj kartografskog prikaza:	4.12.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000

GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno neizgrađeno
uređeno / neuređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

izgrađeno neizgrađeno
uređeno / neuređeno



GROBLJE

nekretnine tj. k.č.1526/1 k.o. Vukova Gorica sa objektima koji se nalaze na istoj, biti će zbir te dvije procjene.

Svrha procjene: Procjena se provodi radi prodaje u stečajnom postupku.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina, a to je datum izrade procjene: 28.09.2020.god.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine, a to je: 23.09.2020.god.

Primijenjena valuta: kn i eur. Srednji tečaj prema Hrvatskoj narodnoj banci na dan vrednovanja: 1eur = 7,539103kn.

Dokumentacija na osnovu koje je određen podatak o površini zemljišta je z.k izvadak.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, a koristiti će se indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

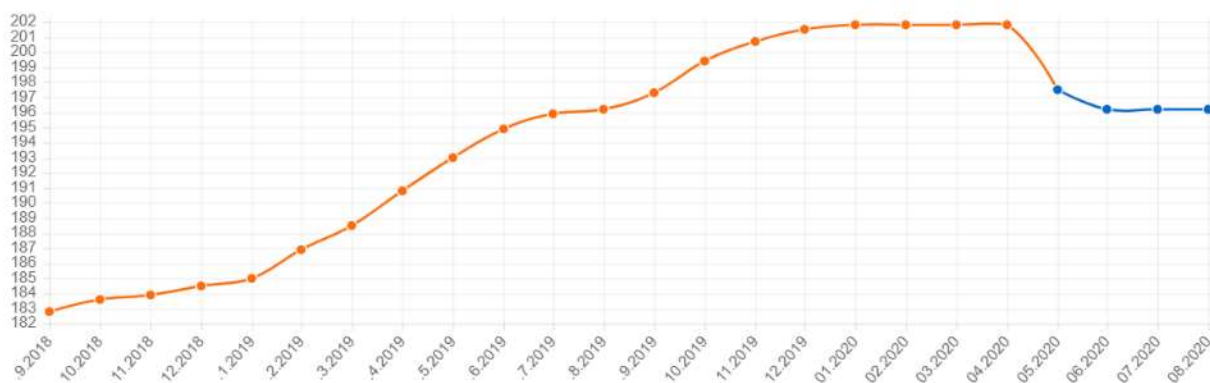
Trenutno se koristi bazni indeks iz I. tromjesečja 2020. godine i iznosi 109,31.

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

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

Treba napomenuti da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena. U svibnju je uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijena određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina. Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude.

Treba upozoriti da se indeks iskazuje na temelju realiziranih kupoprodaja, a one se događaju samo na određenim lokacijama u RH. Veliki dio Hrvatske nije tržišno aktivan i nekretnine teško pronalaze kupca. U narednom periodu se očekuje manji rast.



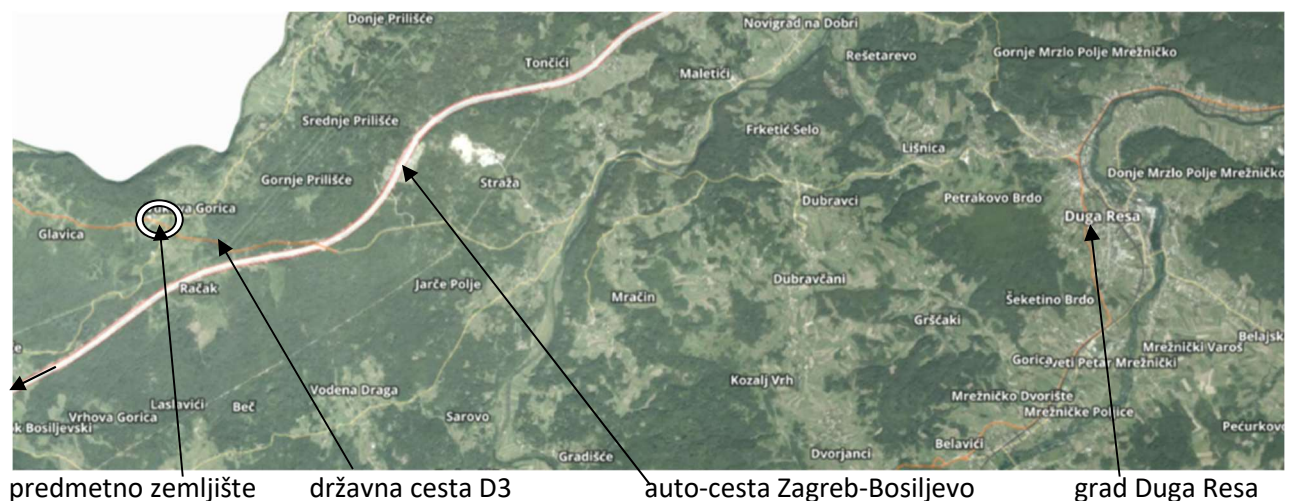
Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje							
Quarter							
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

3. Opis nekretnina

Predmet procijene je tržišna vrijednost zemljišta k.č.br.1516/1 k.o. Vukova Gorica zajedno sa svim objektima sagrađenim na navedenoj čestici.

Lokacija:

Makrolokacija: Predmetne nekretnine nalaze se na području Karlovačke županije, u općini Netretić, naselje Vukova Gorica. Od najbližeg grada Duga Resa nekretnine su udaljene oko 20 km, a od Karlovca (centar Karlovačke županije) oko 28km (računajući put po državnoj cesti D3).



Mikrolokacija: z.k.č.br. 1516/1 K.O. Vukova Gorica nalazi se uz asfaltiranu državnu cestu D3 koja je do izgradnje autoputa bila glavna cesta koja je vodila od Zagreba do Rijeke. Čestice se nalaze na rubnom dijelu naselja Vukova Gorica na spoju ceste D3 i stare ceste „Luizijane“ koja je u vrijeme Austro-Ugarske vodila od Zagreba do mora.

Geometrijski oblik čestice: k.č. br. 1516/1 k.o. Vukova Gorica je nepravilnog oblika.

Konfiguracija terena: Teren koji zauzima građevinski dio k.č.br. 1516/1 je u nagibu od ceste prema stražnjoj međi, a dio zemljišta koje je poljoprivredno u naravi predstavlja kotlinu neprikladnu za obradu, već više namjene livade.

Namjena zemljišta: Kao što sam već prije navela dio predmetne čestice se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi se u izgrađenom građevinskom području naselja, a dio je poljoprivredno zemljište.

Legalnost zgrada: Sve zgrade su legalizirane u provođenja postupka legalizacije, te je za njih izdano Rješenje o izvedenom stanju temeljem kojeg je izvršen upis u zemljišne knjige.

3.1. Motel

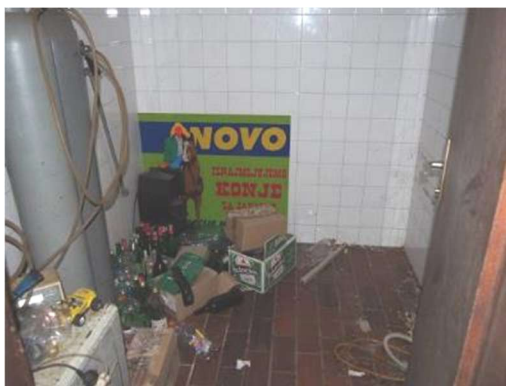
Godina izgradnje:	cca. 1980.g.
Namjena:	Ugostiteljsko-smještajna
Katnost:	Po + Pr + Pk
Prometne veze:	Osobni prijevoz, javni prijevoz - autobus
Parkiranje:	omogućeno uz objekt na predmetnoj površini
Konstrukcija:	Temelji: armirano betonski - trakasti ispod zidova, pojedinačne arm.bet. stope ispod stupova. Nosiva vertikalna k.: mješovita – nosivi armirano betonski zidovi i zidovi od opeke, armirano betonski stupovi Međukatna k.: Armirano betonske ploče Pregradni zidovi: Zidana (blok opeka). Krovna k.: Drvena nosiva konstrukcija sa rogovima i podrožnicama koja ujedno nosi i konstrukciju kosog stropa sa svim potrebnim slojevima Pokrov krova: Šindra (tegola) Limarija: Pocinčani i bakreni lim Hidroizolacije: Izvedene horizontalna hidroizolacija zidova i vertikalna hidroizolacija zidova ukopanih u teren Obrada pročelja: Sva pročelja su ožbukana i navučena je završna dekorativna žbuka – dijelom oštećeno zbog oštećene limarije
Obrada unutarnjih zidova:	Ožbukani i obojani, dijelom keramičke pločice i drvene obloge, ovisno o namjeni prostora – dijelom oštećeno
Obrada podova:	Keramičke pločice, kamen, parket – ovisno o namjeni prostora
Stolarija:	Unutrašnja stolarija.: drvena, puno drvo – puna i poluostakljena Fasadna st.: drvena, ostakljenje izo staklima
Sanitarije:	Keramičke pločice na podu i zidovima, oprema prema namjeni pojedinog sanitarnog čvora
Instalacije:	Električne: da Telefon: da Vodovod: Javna mreža Kanalizacija: Da, septička jama Plin: ne Klima uređaji: ne

Okoliš: Grijanje: Centralno, kotlovnica nije u funkciji, demontirana
Neuređen, odnosno zapušten
Opći dojam: Objekt je neodržavan. Vidljiva su oštećenja zidova i podova od prodora oborinskih voda u sve prostorije potkrovlja do kojeg dolazi jer je oštećen pokrov krova koji je dotrajavao (šindra ili tegola) i limarija (opšavi oštećeni, vertikale demontirane i otuđene)

Netto korisna površina poslovnog objekta: 1.071,55m².



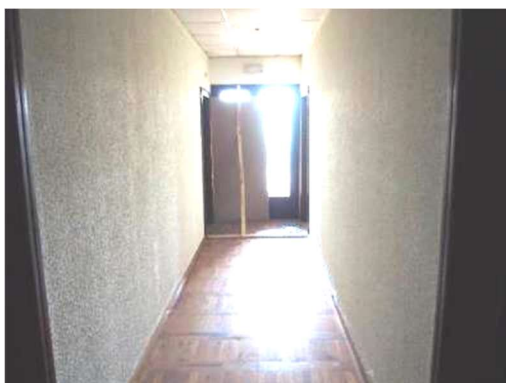
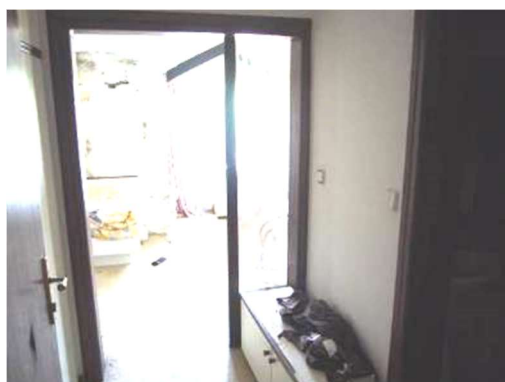


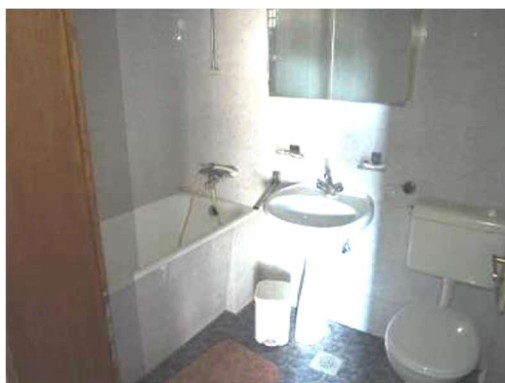














3.2. Poslovna zgrada

Godina gradnje:	oko 2000.god
Namjena:	Poslovna
Katnost:	Pr
Prometne veze:	Osobni prijevoz, javni prijevoz - autobus
Parkiranje:	Omogućeno uz objekt na predmetnoj površini
Konstrukcija:	<p>Temelji: armirano betonski - trakasti temelji ispod nosivih zidova, arm.bet.stope ispod arm. bet. stupova</p> <p>Nosiva vertikalna k.: mješovita: zidovi od opeke sa vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima i arm.bet. stupovi</p> <p>Međukatna k.: Armirano betonska ploča</p> <p>Pregradni zidovi: Nisu izvedeni</p> <p>Krovna k.: Nema jer zgrada nije završena</p> <p>Pokrov krova: Nema</p> <p>Limarija: Nema</p> <p>Hidroizolacije: Izvedena horizontalna hidroizolacija zidova i vertikalna hidroizolacija zidova ukopanih u teren</p> <p>Obrada pročelja: Nije izvedena</p>
Obrada unut. zidova:	Nije izvedena, svi zidovi su neožbukani
Obrada podova:	Nije izvedeno
Stolarija:	Nema

Sanitarije:	Nema	
Instalacije:	Električne:	Nema
	Telefon:	Nema
	Vodovod:	Nije izvedeno
	Kanalizacija:	Nije izvedena
	Plin:	ne
	Klima uređaji:	ne
	Grijanje:	Nema
Okoliš:	Neuređen	
Opći dojam:	Objekt je nedovršen, izvedeni samo grubi građevinski radovi etaže prizemlja	
Netto korisna površina: 313,70m ² .		





3.3. Kuća

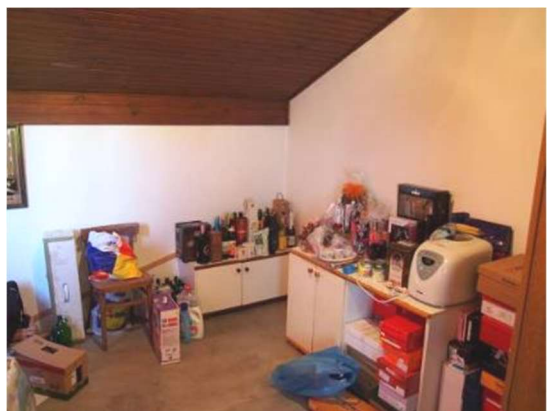
Godina izgradnje:	cca. 1980.g.
Namjena prostora:	Stambena. U suterenu se nalazi kotlovnica sa spremištem. U prizemlju je kuhinja sa dnevnim boravkom, dvije sobe i sanitarni čvor, a na 1. katu su tri sobe. Sve etaže povezane su unutarnjim stubištem.
Katnost:	Suteren+prizemlje+1.kat
Prometne veze:	Osobni prijevoz, javni prijevoz - autobus
Parkiranje i pristup:	Kolni i pješački pristup na česticu je preko makadamskog puta na isoj čestici na koji se dolazi sa državne ceste D3. Parkiranje uz objekt.
Tlocrtna veličina:	Kuća sa pomoćnim prostorima je tlocrtna veličine 6,56x10,06+5,97x6,20m i nadstrešnicom ispred glavnog ulaza tloc. vel.2,65x6,2m
Konstrukcija:	Temelji: armirano betonski – trakasti ispod zidova, pojedinačne arm.bet. stope ispod stupova. Nosivu vertikalnu konstrukciju glavnog dijela zgrade čine uzdužni i poprečni zidovi od blok opeke, ukopani zidovi su armirano betonski. Dogradnja u kojoj je nekada bila kotlovnica za motel izveden je sa nosivim zidovima od betonskih blokova. Nadstrešnica ispred ulaza ima drvenu nosivu konstrukciju. Međukatne konstr. suterena i prizemlja: Polumontažni armirano betonski strop tipa „Fert“ konstrukcije Pregradni zidovi: Zidana (blok opeka)

Krovna konstr.:	Drvena nosiva konstrukcija dvostrešnog krovišta sa rogovima i podrožnicama koja ujedno nosi i konstrukciju kosog stropa sa svim potrebnim slojevima toplinske izolacije
Pokrov krova:	Profilirani lim na osnovnom dijelu kuće, a dogradnja i nadstrešnica imaju pokrov „šindrom“
Limarija:	Pocinčani lim
Hidroizolacije:	Izvedene horizontalna hidroizolacija zidova i vertikalna hidroizolacija zidova ukopanih u teren
Obrada pročelja:	Osnovni dio kuće - sva pročelja su ožbukana i završno obrađena žbukom tipa „hirofa“, dogradnja nije ožbukana
Obrada unutarnjih zidova:	Ožbukani i obojani, keramičke pločice u sanitarnim prostorima
Obrada podova:	U suterenu je završna obrada poda cementna glazura. U prizemlju je pod obložen parketom, osim kupaoone čiji su podovi obloženi keramičkim pločicama. Na podove soba na 1. katu položena je tekstilna podna obloga tipa tepison, a u hodniku se nalaze keramičke pločice. Stubište od prizemlja do kata obloženo je hrastovim drvom.
Stolarija:	Unutrašnja stolarija.: drvena, puno drvo – puna i poluostakljena Fasadna st.: drvena, ostakljenje izo staklima, a u suterenu metalni prozori i vrata
Instalacije:	Električne: da Telefon: da Vodovod: da, javna mreža Kanalizacija: da, septička jama Plin: ne Klima uređaji: ne Grijanje: Centralno, loženje na kruto gorivo, radijatorsko
Opći dojam:	Zgrada je dovršena, uređena i koristi se

Netto korisna površina kuće: 155,24m².







3.4. Pomoćna zgrada - garaža

Godina gradnje:	Cca 1985.god.
Namjena:	Garaža
Katnost:	Pr
Prometne veze:	Osobni prijevoz, javni prijevoz - autobus
Parkiranje:	Omogućeno uz objekt na predmetnoj površini
Konstrukcija:	Temelji: armirano betonski - trakasti
	Stropna k.: Nema posebne stropne konstrukcije – krovna konstrukcija je ujedno i stropna
	Pregradni zidovi: Nema

	Krovna k.:	Jednostrešan krov, glavni i sekundarni nosači krovišta su čelični valjani profili
	Pokrov krova:	Limeni termoizolirani paneli
	Limarija:	Pocinčana
	Hidroizolacije:	Izvedena horizontalna hidroizolacija zidova
	Obrada pročelja:	Ožbukani zidovi bez završne obrade
Obrada unut. zidova:	Svi zidovi su ožbukani, nisu oličeni	
Obrada podova:	Betonska podloga	
Stolarija:	Prozori drveni, sva vrata metalna, podizna	
Sanitarije:	Nema	
Instalacije:	Električne:	Da
	Telefon:	Nema
	Vodovod:	Nema
	Kanalizacija:	Nema
	Plin:	ne
	Klima uređaji:	ne
	Grijanje:	Nema
Okoliš:	Asfaltirano dvorište	
Opći dojam:	Objekt je završen nisu izvedeni ličilački radovi i završna obrada pročelja	
Netto korisna površina 133,20m ² .		





3.5. Gospodarska zgrada - staja

Godina gradnje:	Cca 1985.god.
Namjena:	Objekt za smještaj stoke
Katnost:	Pr
Konstrukcija:	<p>Temelji: armirano betonski - trakasti</p> <p>Zidovi od blok opeke</p> <p>Stropna k.: Nema posebne stropne konstrukcije – krovna konstrukcija je ujedno i stropna</p> <p>Pregradni zidovi: Nema</p> <p>Krovna k.: Dvostrešan krov blagog nagiba, glavni rešetkasti nosači i sekundarni valjani čelični profili</p> <p>Pokrov krova: Salonit ploče</p> <p>Limarija: Nema</p> <p>Obrada pročelja: Ožbukani zidovi bez završne obrade</p>
Obrada unut. zidova:	Zidovi su ožbukani, nisu oličeni
Obrada podova:	Betonska podloga
Stolarija:	Prozori betonski sa jednostrukim staklom, vrata metalna
Instalacije:	<p>Električne: Da</p> <p>Objekt je završen</p>

Netto korisna površina 65,30m².



3.6. Gospodarska zgrada – staja sa sjenikom

Godina gradnje:	oko 1980.god.
Namjena:	Objekt služi za smještaj stoke i spremanje sijena
Tlocrtna vel.	Pravilnog tlocrta, smještena unutar tlocrtnih gabarita 14,1 m x 11,88 m.
Katnost:	Suteren+Pr
Konstrukcija:	<p>Temelji: pojedinačne betonske stope i trakasti betonski temelji</p> <p>Vertikalna nosiva konstr.:drveni stupovi koji su u uzdužnom i poprečnom smjeru povezani drvenim gredama. Cijela konstrukcija ukrućena je kosnicima koji povezuju stupove i grede u uzdužnom i poprečnom smjeru.</p> <p>Stropna k.: Stropna konstr. suterena-tipa drvenog grednika</p> <p>Nema posebne stropne konstrukcije prizemlja–krova konstrukcija je ujedno i stropna</p> <p>Krova k.: Dvostrešan krov, nesimetričan</p> <p>Pokrov krova: Crijep</p> <p>Limarija: Nema</p>
Obrada podova:	Pod prostora prizemlja iznad suterena je drveni, daščani, a u ostatku prostora prizemlja pod je betonski ili zemljani
Stolarija:	Prozora nema, vrata drvena
Instalacije:	<p>Električne: Da</p> <p>Objekt je završen</p>

Netto korisna površina 167,51m².



3.7. Pomoćna zgrada – sušara mesa, spremište plina, pečenjara

Godina gradnje:	oko 1980.god.
Namjena:	U zatvorenom dijelu nalazi se sušara mesa, jedna prostorija je namjene spremišta plinskih boca, a ispod nadstrešnice nalazi se pečenjara.
Tlocrtna vel.	Nepravilnog tlocrta, smještena unutar tlocrtnih gabarita 8,53x9,51 m.
Katnost:	Prizemlje
Konstrukcija:	<p>Temelji: pojedinačne betonske stope i trakasti betonski temelji</p> <p>Vertikalna nosiva konstr. je miješana, zidovi su izvedeni od blok i obične opeke, nadstrešnica se oslanja na nosive zidove i drvene stupove.</p> <p>Stropna konstr.: Stropna konstr. u sušari mesa je armirano bet.</p> <p>Pregradni zidovi: Nema</p> <p>Krovna k.: Višestrešni i jednostrešni krovovi različitih visana</p> <p>Pokrov krova: Crijep i salonit ploče</p> <p>Limarija: Nema</p>
Obrada podova:	Betonski ili samo zemlja
Stolarija:	Metalna
Instalacije:	Nema
	Objekt je završen

Netto korisna površina 167,51m².



3.8. Dio k.č. 1516/1 izvan građevinskog područja – poljoprivredno zemljište

Kao što je navedeno u prethodnom dijelu procijenjeno je da se od ukupne površine čestice koja iznosi 9.287m², 5.358m² nalazi u građevinskom području, a 3.929m² je poljoprivredno zemljište. Poljoprivredni dio zemljišta u naravi je livada u kotlinama.



4. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Metoda procjene: Usporedna ili poredbena metoda.

Usporednom ili poredbenom metodom procjenjivanja utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina koje su približno slične, iz istoga ili usporedivog cjenovnog bloka. Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevina i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju tih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta usporednom metodom utvrđuje se iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena koriste kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Usporednim postupkom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene usporedivih nekretnina koje zadovoljavaju prije opisane uvjete, a ako postoje raspoloživi podaci koristi se i veći broj usporedivih nekretnina.

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (temeljem članka 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Registar kupoprodajnih cijena nekretnina e-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)

Pretraživanjem registra prometa nekretnina i postojećih kupoprodajnih ugovora iz dostupnih podataka o prometu nekretnina grubim čišćenjem izdvojene su usporedive transakcije kao što slijedi (sukladno čl.4 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina).

Kao što sam već u prethodnom dijelu navela procjena ukupne čestice sa svim izgrađenim objektima legaliziranim Rješenjem o izvedenom stanju, sastoji se od dva dijela. U prvom dijelu procijeniti će se objekti izvedeni na čestici zajedno sa pripadajućim građevinskim zemljištem. U drugom dijelu procijeniti će se vrijednost dijela čestice koja predstavlja poljoprivredno zemljište.

4.1. Procjena tržišne vrijednosti građevina sa pripadajućim građevinskim zemljištem

IZRAČUN POVRŠINA

NETTO POVRŠINE

PROSTORIJA	Površina (m ²)	koeficijent	KVP (m ²)
1. Motel	1071,55	1,00	1071,55
2. Poslovna zgrada	313,70	0,50	156,85
3. Kuća	155,24	1,00	155,24
4. Pomoćna zgrada	133,20	0,60	79,92
5. Gospodarska zgrada	65,30	0,50	32,65
6. Gospodarska zgrada	167,51	0,35	58,63
7. Pomoćna zgrada	15,16	-	15,16
Ukupno	1921,66		1570,00

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA I BRUTO VOLUMEN

KVP (m ²)	koeficijent	BRP (m ²)	Prosječna visina (m)	BV (m ³)
1570,00	1,15	2209,91	2,65	5856,26

ZEMLJIŠNE KNJIGE	Površina obuhvata m ²	KATASTAR	Površina obuhvata m ²	Razlika m ²	PPUO NETRETIĆ građevinsko	PPUO NETRETIĆ izvan građevinskog područja
k.o. VUKOVA GORICA		k.o. VUKOVA GORICA				
1516/1	9.287,00	1516/1	9.287,00	0,00	5.358,00	3.929,00
1522/1	9.254,00	1522/1	9.254,00	0,00	5.561,00	3.693,00
1522/2	187,00	1522/2	187,00	0,00	187,00	0,00
1523	2.446,00	1523	2.446,00	0,00	0,00	2.446,00
UKUPNO:	21.174,00	UKUPNO:	21.174,00	0,00	11.106,00	10.068,00

POREDBENA METODA:

	Predmetna nekretnina	Usporedba Nr.1 Pokupje Hnetičko	Usporedba Nr.2 Gornje Stative	Usporedba Nr.3 Gornje Stative	Usporedba Nr.4 Gornje Prilišće	Usporedba Nr.5 Mahično	Usporedba Nr.6 Hnetič	Usporedba Nr.7 Donje Stative
OSNOVNI ULAZNI PODACI	z.k.č.	4/4	223/4	224/2	2330/1	137/27	137/27	1599/11
	k.o.	Pokupje Hnetičko	Gornje Stative	Gornje Stative	Gornje Prilišće	Mahično	Karlovac I	Brajkovo brdo
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	25000	38000	43000	21.000	40.000	30.000	55.000
Netto korisna površina	1.570,00	118,18	99,90	115,00	104,51	136,70	145,65	163,07
Cijena u EUR/m2	286	212	380	374	201	293	206	337
EKONOMSKI ASPEKTI								
Međuvremensko izjednačenje								
Datum transakcije	--	08.09.2016	14.08.2018	04.01.2018	17.11.2016	03.06.2020	19.02.2020	03.04.2019
Bazni indeks - dan vrednovanja	--	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31
Bazni indeks - kvartal kupoprodaje	--	97,74	100,51	99,57	98,26	109,31	109,31	102,24
Prilagodba - vremensko izjednačavanje	--	1,12	1,09	1,10	1,11	1,00	1,00	1,07
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	237	414	410	224	293	206	361
Vlasnička prava	zk	zk	zk	zk	zk	zk	zk	zk
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	306	237	414	410	224	293	206	361
FIZIČKI ASPEKTI								
Prilagodba zbog veličine	1.570,00	236,59	413,68	410,49	223,53	292,61	205,97	360,60
Prilagodba	--	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m2	260	201	352	349	190	249	175	307
GRUBO ČIŠĆENJE (ulazi u izračun - DA/NE) članak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	--	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Pojšnjenje		Transakcija starija od 4 godine.						
Prilagođena prodajna cijena po m2	--		352	349	190	249	175	307
Pravilo 2 sigma			prihvatljivo nije prihvatljivo	prihvatljivo prihvatljivo	prihvatljivo o prihvatljivo o	prihvatljivo o prihvatljivo o	prihvatljivo nije prihvatljivo	prihvatljivo
Prosječno odstupanje od mediana								
ULAZI U IZRAČUN			NE	DA	DA	DA	NE	DA
Indikator vrijednosti po m2	274			349	190	249		307

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost po m ²	274
Poštena tržišna vrijednost nekretnine u EU	430.180
ZAOKRUŽENO	430.200

Procijenjena tržišna vrijednost građevina sa pripadajućim građevinskim zemljištem je 430.180 eur

4.2. Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednog dijela zemljišta

Zemljište površine 3.929m² nalazi se izvan građevinskog područja, te ima tretman poljoprivrednog zemljišta. Predmetni dio zemljišta procijeniti će se također usporednom metodom.

Raspoložive transakcije:

RED. BR.	KATASTARSKA OPĆINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	ID ZKC	POVRŠINA (m ²)	KUPOPROD. CIJENA (kn)	NADNEVAK SKLAPANJA UGOVORA	Tečaj eur-kuna (na dan prodaje)	KUPOPROD AJNA CIJENA (eur/m ²)
1.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	927535	133,08	500	19.05.2017.	7,4276	0,51
2.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1088401	2.039,31	15.000	16.04.2019.	7,4312	0,99
3.	Gornje Prilišće	poljopriv. z.	674289	7.253,11	23.116	16.11.2016.	7,5039	0,42
4.	Glavica	poljopriv. z.	916774	740,91	2.200	13.03.2017.	7,426	0,40
5.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1175399	18.296,24	37.200	03.01.2019	7,4137	0,27
6.	Ladešići	poljopriv. z.	1212528	539,50	2.000	09.12.2019.	7,4111	0,50
7.	Mračin	poljopriv. z.	992056	321,90	2.200	26.04.2018.	7,4095	0,92

Međuvremensko izjednačenje općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina:

RED. BR.	KATASTARSKA OPĆINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	ID ZKC	POVRŠINA (m ²)	KUPOPROD. CIJENA (eur/m ²)	NADNEVAK SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOV. (B)	KOREKC. FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (eur/m ²)-C1
1.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	927535	133,08	0,51	19.05.2017.	100,93	109,31	1,08	0,55
2.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1088401	2.039,31	0,99	16.04.2019.	102,24	109,31	1,07	1,06
3.	Gornje Prilišće	poljopriv. z.	674289	7.253,11	0,42	16.11.2016.	98,26	109,31	1,11	0,47
4.	Glavica	poljopriv. z.	916774	740,91	0,40	13.03.2017.	95,53	109,31	1,14	0,46
5.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1175399	18.296,24	0,27	03.01.2019	100,59	109,31	1,09	0,29
6.	Ladešići	poljopriv. z.	1212528	539,50	0,5	09.12.2019.	109,64	109,31	1,00	0,50
7.	Mračin	poljopriv. z.	992056	321,90	0,92	26.04.2018.	98,94	109,31	1,10	1,02

Prema čl. 19 Pravilnika o metodama procjene nekretnina razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

RED. BR.	KATASTARSKA OPĆINA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	ID ZKC	C2 eur/m ²	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje		
1.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	927535	0,55	-0,07	-11,49	prihvatljivo	
2.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1088401	1,06	0,44	70,57	nije prihvatljivo	
3.	Gornje Prilišće	poljopriv. z.	674289	0,47	-0,15	-24,37	prihvatljivo	
4.	Glavica	poljopriv. z.	916774	0,46	0,17	27,36	prihvatljivo	
5.	Vukova Gorica	poljopriv. z.	1175399	0,29	-0,33	-53,33	nije prihvatljivo	
6.	Ladešići	poljopriv. z.	1212528	0,50	-0,12	-19,54	prihvatljivo	
7.	Mračin	poljopriv. z.	992056	1,02	0,40	64,14	nije prihvatljivo	
				0,62				

$3.929 \text{ m}^2 \times 0,62 \text{ eur/m}^2 = 2.436 \text{ eur}$

Procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednog dijela čestice je 2.436 eur

4.3. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost k.č. 1516/1 k.o. Vukova Gorica

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost kompletne čestice sa zgradama i zemljištem je:

430.180 eur + 2.436 eur = 432.616 ili zaokruženo **432. 620 eura**

Izraženo u kunama: 432.616 eur x 7,539103 = 3.261.536 kn ili zaokruženo **3.261.540 kn**

2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č.BR. 1522/1 K.O.VUKOVA GORICA



1. Popis primijenjenih propisa, stručne literature i sl.

- isto kao za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica

2. Uvod i općenito

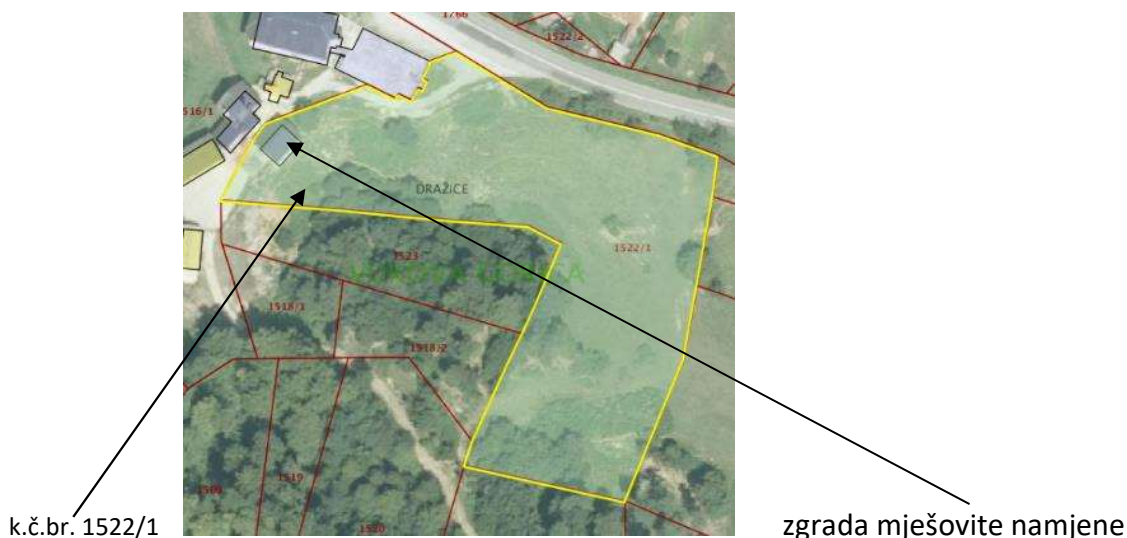
Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Vukova Gorica, u sastavu Općine Netretić, Karlovačka županija.



Procjena tržišne vrijednosti zgrade sagrađene na k.č. br. 1522/1 k.o. Vukova Gorica zajedno sa zemljištem, provodi se u svrhu provođenja prodaje u stečajnom postupku navedene nekretnine. Na k.č. br. 1522/1 k.o. Vukova Gorica nalazi se zgrada mješovite uporabe.

Zgrada je legalizirana u postupku legalizacije. Izdano je Rješenje o izvedenom stanju temeljem kojeg je izvršen upis u zemljišne knjige.

Tržišna vrijednost koju treba procijeniti, je ona vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a koji imaju sva potrebna saznanja o nekretnini, te da niti jedna strana nije pod prisilom.



Prema podacima izvadka iz zemljišne knjige, z.k. uložak broj 109/A, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Karlovac, upisana je k.č.br.1522/1 k.o. Vukova Gorica ukupne površine 9.254m², a sastoji se od slijedećih dijelova: dvorište površine 9.254m² i zgrada mješovite uporabe Vukova Gorica 37C površine 81m². Kao vlasnik u dijelu 1/1 upisan je LI-M d.o.o., Vukova Gorica 37, Netretić, uz više zabilježbi koje neću navoditi, jer su vidljive u priloženom presliku z.k.izvadka. Između ostalog upisano je pokretanje stečajnog postupka.

Podaci o površini i sastavnim dijelovima čestice u posjedovnom listu identični su podacima iz prije navedenog z.k. izvadka. Kao posjednik naveden je Lorković Ivan, Jakov, Vukova Gorica 37, Vukova Gorica, OIB 78474385738.

Položaj zemljišta u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju:

Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podaci na www.netretić.hr.

Prostorno-planski uvjeti – trenutni uvjeti:

PPUO NETRETIĆ

KARLOVAČKA ŽUPANIJA		OPĆINA NETRETIĆ
Naziv prostornog plana:		
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana (Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)		
Naziv kartografskog prikaza:		
VUKOVA GORICA		
broj kartografskog prikaza:	4.12.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000

GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno



neizgrađeno
uređeno / neuređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Prema trenutno važećem Prostornom planu uređenja Općine Netretić čestica k.č.br. 1522/1, k.o. Vukova Gorica nalazi se dijelom u građevinskom području naselja – neizgrađeni dio, a dijelom izvan građevinskog područja (poljoprivredno zemljište).

Kako nije izvršeno geodetsko snimanje predmetne čestice, a da bi se utvrdila površina zemljišta koja se nalazi u građevinskom području naselja, izmjerom karte kopije katastarskog plana procijenjena je površina čestice koja se nalazi izvan građevinskog područja. Izmjerom je procijenjeno da se od ukupne površine čestice koja iznosi 9.254m², 5.561m² nalazi u građevinskom području, a 3.693m² je poljoprivredno zemljište.



Procjena ukupne čestice sastoji se od dva dijela, u prvom dijelu procijeniti će se zgrada sa pripadnim građevinskim zemljištem, a u drugom dijelu procijeniti će se vrijednost dijela čestice koja predstavlja poljoprivredno zemljište. Procijenjena vrijednost cijele nekretnine tj. k.č.1522/1 k.o. Vukova Gorica sa zgradom koja se nalaze na istoj, biti će zbir te dvije procjene.

3. Opis nekretnine

Predmet procijene je tržišna vrijednost zemljišta k.č.br.1522/1 k.o. Vukova Gorica sa zgradom.

Lokacija:

Čestica graniči sa prethodno opisanom lokacijom k.č.br 1516/1, te vrijedi isti opis mikro i makro lokacije kao za tu česticu

Geometrijski oblik čestice: k.č. br. 1522/1 k.o. Vukova Gorica je nepravilnog oblika.

Konfiguracija terena: Teren koji zauzima građevinski dio k.č.br. 1516/1 je u nagibu od ceste prema stražnjoj međi, a dio zemljišta koje je poljoprivredno u naravi predstavlja kotlinu neprikladnu za obradu, već više namjene livade.

Namjena zemljišta: Kao što sam već prije navela dio predmetne čestice se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi se u izgrađenom i neizgrađenom građevinskom području naselja, a dio je poljoprivredno zemljište.

Legalnost zgrade: Zgrada je legalizirana u provođenja postupka legalizacije, izdano je Rješenje o izvedenom stanju temeljem kojeg je izvršen upis u zemljišne knjige.

Zgrada mješovite namjene:

Vrijeme građenja:	Stambeno poslovna zgrada sagrađena je oko 1980.godine.
Ulaz u zgradu:	Izvedena su dva ulaza u zgradu. Ulaz u poslovni prostor zgrade nalazi se na jugozapadnom pročelju u razini prizemlja, dok je ulaz u stambeni prostor zgrade na sjeveroistočnom pročelju zgrade također u razini prizemlja.
Visina zgrade:	Prizemlje + 1. kat.
Tlocrtna veličina:	Zgrada je pravilnog tlocrta, smještena unutar tlocrtnih gabarita 8,05 m x 10,07 m.
Namjena:	Stambeno poslovna zgrada.
Prizemlje:	U prizemlju se nalazi poslovni prostor namjene klaonice i trančiranja mesa, a sastoji se od slijedećih prostorija: dvije radne prostorije, dva spremišta, WC-a i hladnjače. U prizemlju se također nalazi hodnik stambenog dijela zgrade kojim se dolazi na 1. kat.
I. kat:	Na prvom katu se nalazi stambeni prostor koji se sastoji od slijedećih prostorija: dvije sobe, blagovaona, hodnik i kupaona sa WC-om.
Nosiva konstrukcija:	Temelji su trakasti armirano betonski. Vertikalnu nosivu konstrukciju čine uzdužni i poprečni nosivi zidovi izvedeni od blok opeke. Stropna ploča prizemlja je izvedena kao plumontažna armirano betonska stropna ploča tipa „Fert“ konstrukcije. Etaža 1. kata nema stropne konstrukcije, već je krovište ujedno i stropna konstrukcija u koju su ugrađeni slojevi toplinske izolacije. Krovište je dvostrešno, simetrično, nagiba krovne plohe od 25 ⁰ . Pokrov krova je šindra na daščanpj oplati
Podovi:	U potpunom poslovnom prostoru prizemlja podovi su obloženi keramičkim pločicama. Stubište koje vodi na prvi kat obloženo je keramičkim pločicama. Na 1. katu u stambenom prostoru podovi

Vanjska stolarija:	<p>blagovaone su obloženi drvenim parketom, podovi soba su prekriveni tepisonom, a hodnik i sanitarni čvor su obloženi pločicama.</p> <p>Sva vanjska stolarija poslovnog prostora u prizemlju je metalna, sa ostakljenim prozorskim otvorima. Ulazna vrata u prizemlju za stambeni prostor su drvena, svi prozori stambenog prostora na prvom katu su drveni sa ostakljeni izo staklom.</p>
Unutarnja stolarija:	<p>Sva unutarnja vrata sa pripadajućim dovratnicima poslovnog prostora u prizemlju su metalna. Sva unutarnja vrata stambenog prostora na katu su izvedena od punog drva, dok su vrata između blagovaone i hodnike izvedena od drva sa ostakljenim otvorima, dovratnici su drveni.</p>
Obrada pročelja:	Završna obrada pročelja je žbuka tipa hirofa.
Instalacija vodovoda:	da.
Instalacija kanalizacije:	Da.
Elektroinstalacije:	Zgrada je priključena na elektro-energetsku mrežu.
Grijanje:	Prostori prizemlja se ne griju, a stambeni prostor na 1.katu ima centralno, radijatorsko grijanje.
Stupanj dovršenosti:	Stambeno poslovna zgrada je potpuno dovršena.

Neto korisna površina:

PROSTOR	Površina (m ²)	koeficijent	KVP (m ²)
Prizemlje h=3,4m	67,02	1,00	67,02
Potkrovlje h<2,2m	10,71	0,75	8,03
Potkrovlje h>2,2m	56,24	0,90	50,62
Ukupno	133,97		125,67





U prethodnom dijelu procijenjeno je da se od ukupne površine čestice koja iznosi 9.254m², 5.561m² nalazi u građevinskom području, a 3.693m² je poljoprivredno zemljište.

Procjena ukupne tržišne vrijednosti predmetne čestice sa zgradom legaliziranom Rješenjem o izvedenom stanju, sastoji se od dva dijela. U prvom dijelu procijeniti će se zgrada izvedena na čestici zajedno sa pripadajućim građevinskim zemljištem. U drugom dijelu procijeniti će se vrijednost dijela čestice koja predstavlja poljoprivredno zemljište.

Procjena tržišne vrijednosti zgrade sa građevinskim zemljištem:

125,67m² x 274 eur/m² = 34.434 eur

Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednog dijela zemljišta:

3.693m² x 0,62 eur/m² = 2.290 eur

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost k.č. 1522/1 k.o. Vukova Gorica

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost kompletne čestice sa zgradom i zemljištem je:

34.434 eur + 2.290 eur = 36.724 ili zaokruženo **36.720 eura**

Izraženo u kunama: 36.724 eur x 7,539103 = 276.866 kn ili zaokruženo **276.870 kn.**

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č.BR. 1522/2 K.O.VUKOVA GORICA



1. Popis primijenjenih propisa, stručne literature i sl.

- isto kao za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica

1. Uvod i općenito

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Vukova Gorica, u sastavu Općine Netretić, Karlovačka županija.

Procjena tržišne vrijednosti k.č. br. 1522/2 k.o. Vukova Gorica provodi se u svrhu prodaje u stečajnom postupku navedene nekretnine.

Tržišna vrijednost koju treba procijeniti, je ona vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a koji imaju sva potrebna saznanja o nekretnini, te da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prema podacima izvadka iz zemljišne knjige, z.k. uložak broj 109/A, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Karlovac, upisana je k.č.br.1522/2 k.o. Vukova Gorica ukupne površine 187m². Kao vlasnik u dijelu 1/1 upisan je LI-M d.o.o., Vukova Gorica 37, Netretić, uz više zabilježbi koje neću navoditi, jer su vidljive u priloženom presliku z.k.izvadka. Između ostalog upisano je pokretanje stečajnog postupka.

Podaci o površini i sastavnim dijelovima čestice u posjedovnom listu identični su podacima iz prije navedenog z.k. izvadka. Kao posjednik naveden je Lorković Ivan, Jakov, Vukova Gorica 37, Vukova Gorica, OIB 78474385738.

Položaj zemljišta u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju:

Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podaci na www.netretic.hr.

Prostorno-planski uvjeti – trenutni uvjeti:

KARLOVAČKA ŽUPANIJA			OPĆINA NETRETIĆ
Naziv prostornog plana:			
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana (Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)			
Naziv kartografskog prikaza:			
VUKOVA GORICA			
broj kartografskog prikaza:	4.12.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000

GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno



neizgrađeno
uređeno / neuređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Prema trenutno važećem Prostornom planu uređenja Općine Netretić čestica k.č.br. 1522/2, k.o. Vukova Gorica nalazi se u građevinskom području naselja – izgrađeni dio. Površina predmetne čestice je 187m².

2. Opis nekretnine

Predmet procijene je tržišna vrijednost zemljišta k.č.br.1522/2 k.o. Vukova Gorica sa zgradom.

Lokacija:

Čestica se nalazi u neposrednoj blizini prethodno opisane lokacije k.č.br 1516/1 i 1522/1, te vrijedi isti opis lokacije kao za te čestice. Predmetna čestica nalazi se uz državnu cestu D3.

Geometrijski oblik čestice: k.č. br. 1522/2 k.o. Vukova Gorica je oblika trokuta.

Konfiguracija terena: Teren je u blagom padu prema cesti D3.

Namjena zemljišta: Kao što sam već prije navela čestica se nalazi u izgrađenom građevinskom području naselja. U naravi čestica je sastavni dio izgrađenog zemljišta.



Procjena tržišne vrijednosti k.č.br.1522/2 k.o. Vukova Gorica:

Prema prostorno planskoj dokumentaciji predmetno zemljište je građevinsko.

Zemljište je površinom maleno i po nikakvim urbanističkim uvjetima ne može biti čestica na kojoj bi se mogao graditi samostojeći objekt. Ova mala čestica nastala je nakon gradnje ceste D3 uz koju se nalazi, jer se veći dio nekadašnje velike čestice nalazi na sadašnjoj cesti. Prema postojećim međama očito je da je ova mala čestica nekada bila dio sadašnje čestice 1522/1.

U odnosu na svoj položaj i površinu čestica nema neku vrijednost, jer se na njoj samoj ne može graditi bilo kakva građevina. U odnosu na navedene činjenice zemljište ću procijeniti sa jediničnom cijenom određenom za poljoprivredno zemljište.

$187\text{m}^2 \times 0,62 \text{ eur/m}^2 = 116 \text{ eur}$ ili zaokruženo **120 eura**

Izraženo u kunama: $116 \text{ eur} \times 7,539103 = 875 \text{ kn}$ ili zaokruženo **880 kn.**

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č.BR. 1523 K.O.VUKOVA GORICA



1. Popis primijenjenih propisa, stručne literature i sl.

- isto kao za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 1516/1 k.o.Vukova Gorica

2. Uvod i općenito

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Vukova Gorica, u sastavu Općine Netretić, Karlovačka županija.

Procjena tržišne vrijednosti k.č. br. 1523 k.o. Vukova Gorica provodi se u svrhu prodaje u stečajnom postupku.

Tržišna vrijednost koju treba procijeniti, je ona vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a koji imaju sva potrebna saznanja o nekretnini, te da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prema podacima izvadka iz zemljišne knjige, z.k. uložak broj 109/A, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Karlovac, upisana je k.č.br.1523 k.o. Vukova Gorica ukupne površine 680čhv. Kao vlasnik u dijelu 1/1 upisan je LI-M d.o.o., Vukova Gorica 37, Netretić, uz više zabilježbi koje neću navoditi, jer su vidljive u priloženom presliku z.k.izvadka. Između ostalog upisano je pokretanje stečajnog postupka.

Podaci o površini i sastavnim dijelovima čestice u posjedovnom listu identični su podacima iz prije navedenog z.k. izvadka, kao površina navedeno je oranica površine 432m² i pašnjak 2014m², ukupno 2.446m². Kao posjednik naveden je Lorković Ivan, Jakov, Vukova Gorica 37, Vukova Gorica, OIB 78474385738.

Položaj zemljišta u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju:

Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerjenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podaci na www.netretic.hr.

Prostorno-planski uvjeti – trenutni uvjeti:

KARLOVAČKA ŽUPANIJA			OPĆINA NETRETIĆ
Naziv prostornog plana:			
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana (Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)			
Naziv kartografskog prikaza:			
VUKOVA GORICA			
broj kartografskog prikaza:	4.12.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000

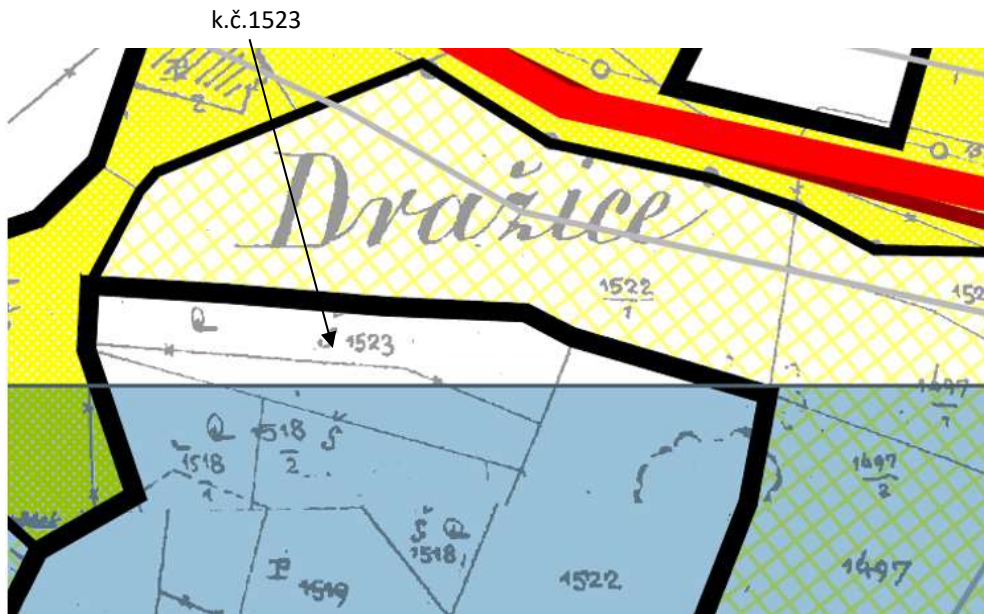
GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno

neizgrađeno
uređeno / neuređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Prema trenutno važećem Prostornom planu uređenja Općine Netretić čestica *k.č.br. 1523, k.o. Vukova Gorica* nalazi se izvan građevinskog područja naselja – izgrađenog kao i neizgrađenog dijela. Površina predmetne čestice je 680čhv ili 2.446m².

3. Opis nekretnine

Predmet procijene je tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta k.č.br.1523 k.o. Vukova Gorica.

Lokacija:

Čestica se nalazi uz rub građevinskog zemljišta prema trenutnom, važećem Prostornom planu uređenja Općine Netretić.

Geometrijski oblik čestice: k.č. br. 1523 k.o. Vukova Gorica je nepravilnog oblika sličnog rombu.

Konfiguracija terena: Cijela čestica čini padinu veće kotline.

Namjena zemljišta: Kao što sam već prije navela čestica se nalazi izvan građevinskog područja naselja. U naravi čestica se ne obrađuje, zarasla je u grmlje i manja stabla.





Procjena tržišne vrijednosti k.č.br.1523 k.o. Vukova Gorica:

Prema prostorno planskoj dokumentaciji predmetno zemljište je građevinsko.

U zemljišnim knjigama se vodi kao pašnjak, a u posjedovnom listu manjim dijelom kao oranica (432m²) , a većim kao pašnjak (2014m²). U naravi zemljište je zaraslo u grmlje i manja stabla.

U odnosu na svoj položaj i površinu čestica nema neku vrijednost, jer se na njoj samoj ne može graditi bilo kakva građevina. Zemljište će procijeniti sa jediničnom cijenom određenom za poljoprivredno zemljište.

$2.446\text{m}^2 \times 0,62 \text{ eur/m}^2 = 1.516 \text{ eur}$ ili zaokruženo **1.520 eura**

Izraženo u kunama: $1.516 \text{ eur} \times 7,539103 = 11.429 \text{ kn}$ ili zaokruženo **11.430 kn.**

5. UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Nakon provedenog postupka procijene procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina su slijedeće:

1.k.č.br. 1516/1 k.o. Vukova Gorica	432.620 eur	ili	3.261.540 kn
2.k.č.br. 1522/1 k.o. Vukova Gorica	36.720 eur	ili	276.870 kn
3.k.č.br. 1522/2 k.o. Vukova Gorica	120 eur	ili	880 kn
<u>4.k.č.br.1523 k.o. Vukova Gorica</u>	<u>1.520 eur</u>	ili	<u>11.430 kn</u>

Ukupno: 470.980 eur ili 3.550.720 kn

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne sadrži PDV.

Procjenu izradila: ZDENKA BUJAN dipl.ing.građ.

6. Prilozi : - e-z.k. izvadci iz zemljišne knjige

- e-prijepis posjedovnog lista
- e-kopije katastarskog plana