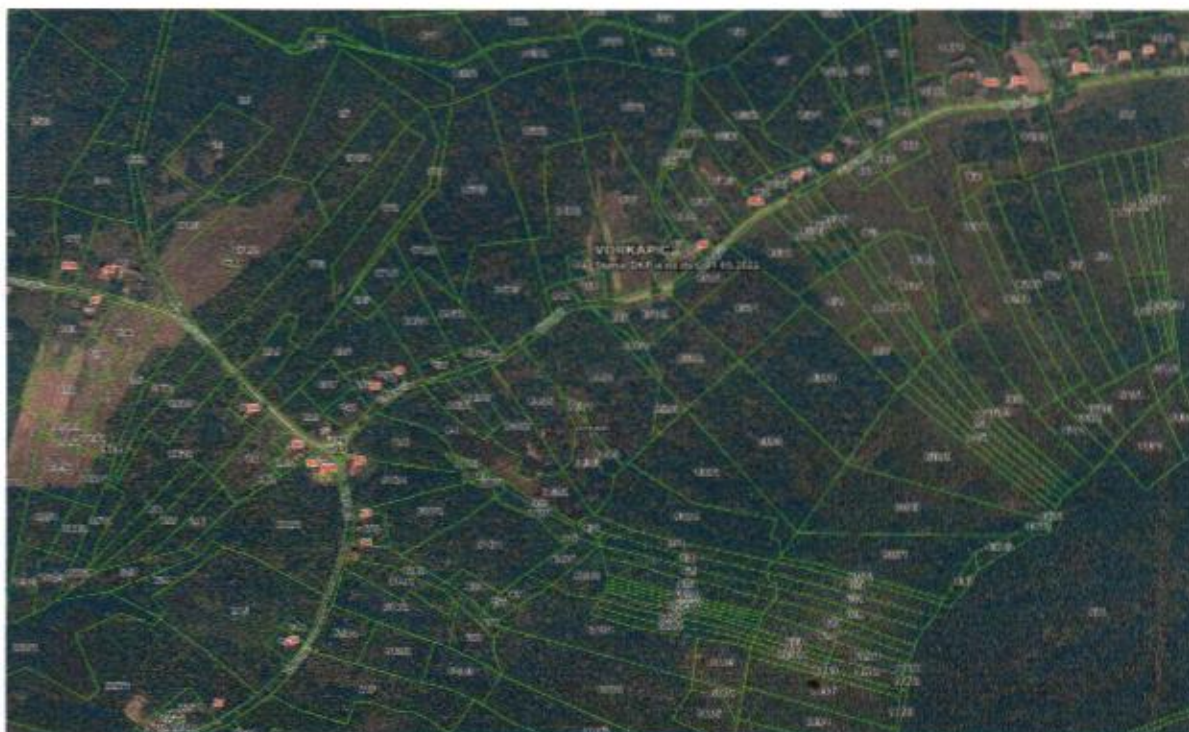


- PROCJEMBENI ELABORAT - br. 39/22



NARUČITELJ : **Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,**
Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb
OIB: 34418884979

NEKRETNINA : **Građevinsko i poljoprivredna zemljišta**

LOKACIJA : **Nekretnine iz zk.ul. 586, 311, 310 i 272 k.o. Vorkapić**

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM: **13.05.2022.**



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poredbena metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotodokumentacija
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCUTt-21/37629-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanje društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja IGOR LAŠKARIN, Karlovac, PAVLEKA MIŠKINE 3, 24.08.2021. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovac, Pavleka Miškine 3, u registarski uložak s MBS 081389230, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 24. kolovoza 2021. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su-444/2021
Karlovac, 2. rujna 2021.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13,33/15, 82/15, 82/16, 67/18,126/19 i 130/20) te čl. 4. st. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 61/19) 2. rujna 2021.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

II. Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak ing. građ. Igor Laškarin, ujedno i direktor društva.

Obrazloženje

1. Tvrtka IL.PRO d.o.o. iz Karlovca podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka IL.PRO d.o.o. registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe članka 4. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:

ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja

03-09-2021

07:27:38



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97+f130d4823333536323232f1303236
U=KARLOVAC
OU=UJEVIC
CN=ANTE UJEVIC



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su 443/2021
U Karlovcu, 2. rujna 2021

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18, 126/19 i 130/20) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 2. rujna 2021.

riješio je

Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5. listopada 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

1. Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-138/2017 od 4. listopada 2017. imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, 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 riješiti kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:	07
ANTE UJEVIĆ	0488
Vrijeme potpisivanja	03-09-2021
07 28 55	03-09-2021 10:33:23 2901065220
	L:KARLOVAC
	S:UJEVIC
	O:ANTE
	D:ANTE UJEVIC



UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,
Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb

Nekretnina : Građevinsko i poljoprivredna zemljišta
Nekretnine iz zk.ul. 586, 311, 310 i 272 k.o. Vorkapić

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene)

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za IL.PRO d.o.o. :

PROCJENITELJ :

IGOR LAŠKARIN, ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Karlovcu; 13.05.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko i poljoprivredna zemljišta
 Lokacija: Nekretnine iz zk.ul. 586, 311, 310 i 272 k.o. Vorkapić
 Naručitelj: Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,
 Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb
 Korisnik procjene: Naručitelj
 Dan kakvoće: 03.05.2022.
 Dan vrednovanja: 13.05.2022.
 Osnova procjene: Tržišna vrijednost
 Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
 Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
 Županija - tržišna zona: 0330 Sisačko-moslavačka županija – zona 3
 Tržišni položaj: 4. Općinska središta u unutrašnjosti + okolica od 3
 Kategorija lokacije / tip lokacij: IV / E
 Z.K. izvadak: e-izvadak od 13.05.2022
 Općinski sud: Sisak, zk odjel Gvozd

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	
Vorkapić	586	826	-	isti	isti	285	2.813
	- -	827			isti	- -	2.205
	- -	840			isti	21	2.036
	- -	1083			isti	285	852
	- -	1084			isti	210	10.013
	311	813/2			isti	22	2.805
	310	813/3			isti	- -	2.672
	272	1012			isti	- -	1.762
	- -	1013			isti	- -	3.733

Opis nekretnine: oranica, livada, vrt i voćnjak, oranica, oranica, oranica, oranica, oranica, livada

Površina čest: 28.891 m²

Vlasnik:

zk.ul. 586 1. Suvlasnički dio: 1/4
ČALIĆ JOVAN, ZEMUN, BEŽANIJSKA KBR.48, SICC

2. Suvlasnički dio: 3/4
STUDIO LOKAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52552939994,
ZRINSKIH I FRANKOPANA 18, 47280
OZALJ, HRVATSKA

zk.ul. 311 1. Vlasnički dio: 1/1
JARČOV ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.99

zk.ul. 310 1. Suvlasnički dio: 24/48
JARČOV MARKO, VORKAPIĆ SELO KBR.58

2. Suvlasnički dio: 4/48
JARČOV BORKA, VORKAPIĆ 57

3. Suvlasnički dio: 9/48
JARČOV BILJANA, VORKAPIĆ 57

4. Suvlasnički dio: 9/48
JARČOV BOJAN MLJT., VORKAPIĆ 57

zk.ul. 272 1. Vlasnički dio: 1/1
ČALIĆ LUKA, VORKAPIĆ KBR.39

Teret: NEMA, prema ZK ulošcima

Legalitet : Nekretnine upisane u ZK i Katastar
Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom, ali jesu površinom

Neke nekretnine nemaju direktni pristup na JPP
Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Nisu uočeni vanjski izvori buke

Onečišćenja :

Buka :

Klasifikacija nekretnine : 3 Nekretnina u razvoju

Razvoj (dozvole) : Nisu prezentirane

Napomene : -

Tržišna vrijednost : **7.900,00 €** ili **59.500,00 kn**

PROCJENITELJ:
Igor Laškarin



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u Zagrebu. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

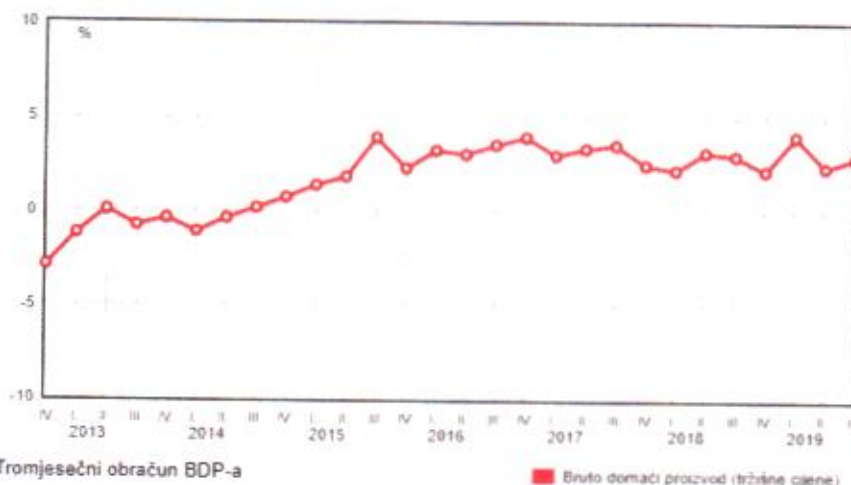
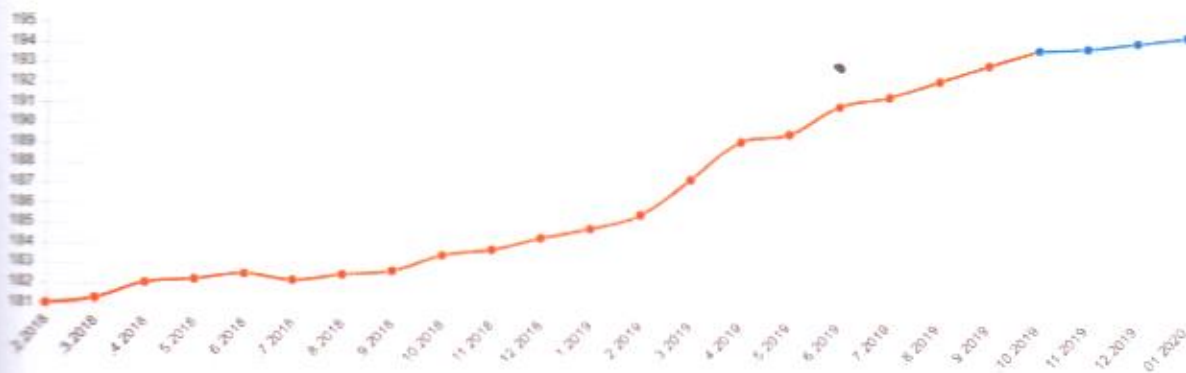
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

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



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

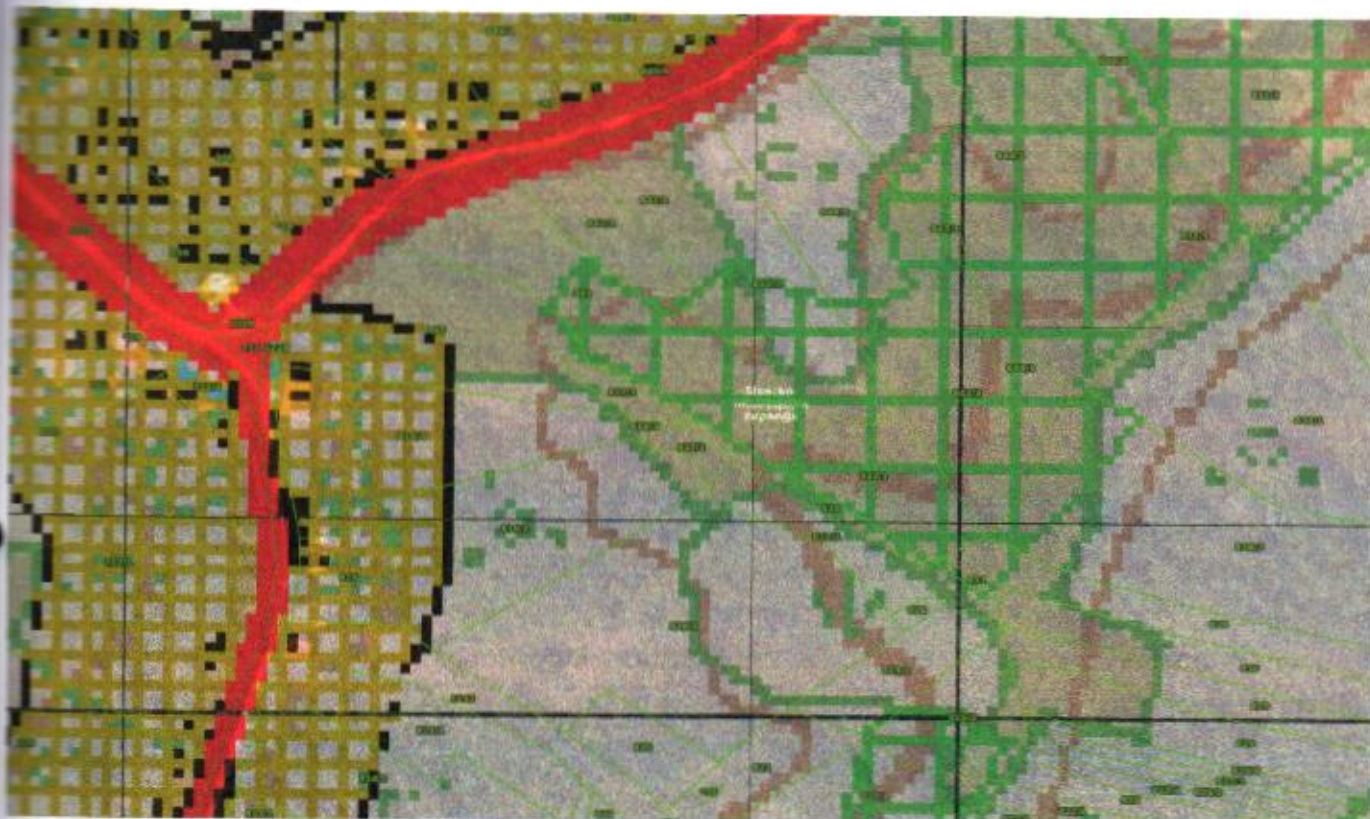
Nekretninu smo pregleda 03.05.2022., te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen posebni izmjer nekretnine i služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj:	Područje naselja Vorkapić Selo
Oblik:	Nepravilan
Topografija terena:	Kosa
Infrastruktura:	Nema
Pristup na JPP:	Nema direktni pristup na JPP
Nefinancijski tereti:	Nema
Namjena zemljišta:	Građevinsko i poljoprivredna zemljišta
Prostorno-planska dok:	PPUG Topusko
Dozvole:	Nisu prezentirane
Ostalo:	-
Stanje:	Nekretnine kč.br. dio 840 k.o. Vorkapić je građevinsko zemljišta, ostala su poljoprivredna zemljišta

3

PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

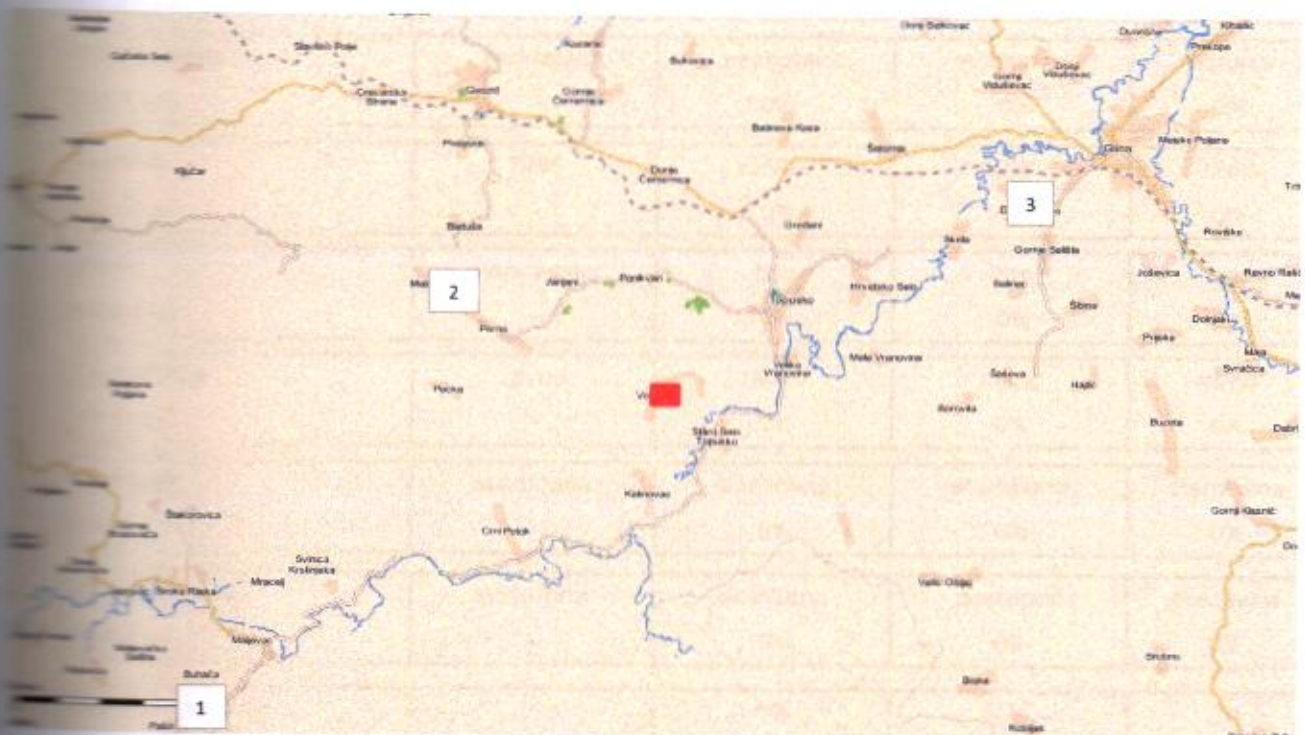
Građevinsko zemljište u naselju Pašin potok, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 2.914 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 04.11.2019 za iznos od 4.019,03 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u naselju Malička, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 917 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 09.07.2021 za iznos od 935,57 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u naselju Donje Selište, u naravi izgrađeno zemljište. Zemljište je površine 1.564 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 06.07.2020 za iznos od 1.984,08 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - građevinsko zemljište

 Pz = 28.891 m²

 Pgz = 1.295 m²

 Ppz = 27.596 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Vorkapić	Pašin potok	Malička	Donje Selište
Naselje	Vorkapić	Pašin potok	Malička	Donje Selište
Lokacija	Vorkapić	Pašin potok	Malička	Donje Selište
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2022	4Q2019	3Q2021	3Q2020
Površina (m ²)	1.295	2.914	917	1.564
Cijena (€)	-	4.019	936	1.984
Cijena po m ²	-	1,4	1,0	1,3

Protok vremena	2Q2022	4Q2019	3Q2021	3Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	124,37	109,64	122,62	113,35
Vremensko usklađenje	-	13,4%	1,4%	9,7%
Korigirana vrijednost po m ²	-	1,6	1,0	1,4

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		1,56	1,03	1,39
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,2	1,2	1,2
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,10	1,10	1,10
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	1,56	1,03	1,39

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija	loša	loša	loša	loša
korekcija	-	0%	0%	0%

Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	1.295	2.914	917	1.564
korekcija	-	0%	-5%	0%

Oblik	nepравilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	-5%	0%
Korigirana vrijednost po m ²	1,31	1,6	1,0	1,4

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta:	1.295 m²
Vrijednost po m²:	1,31 €/m²
Tržišna vrijednost:	1.700,11 €

5.3. Usporedne nekretnine - poljoprivredno zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

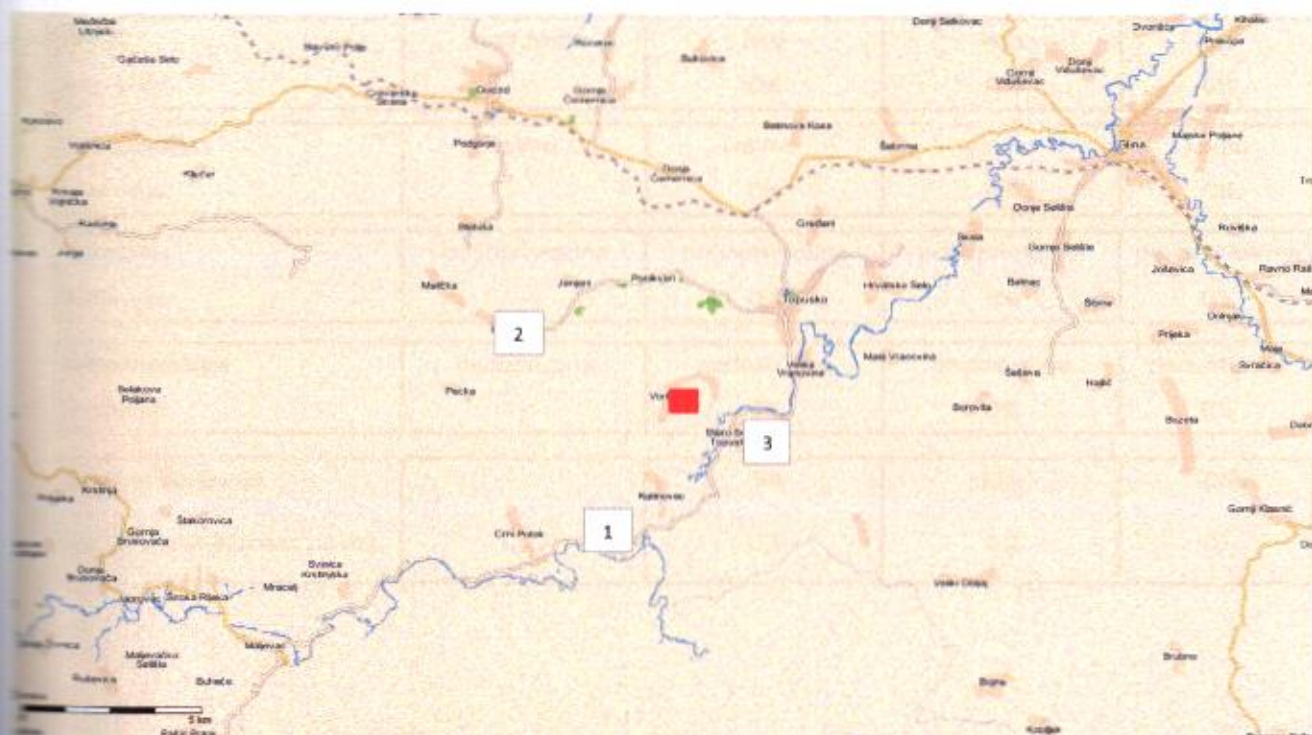
Poljoprivredno zemljište u naselju Katinovac. Zemljište je površine 8.493 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 13.11.2020 za iznos od 2.646,69 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u naselju Perna. Zemljište je površine 57.953 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 27.08.2020 za iznos od 11.562,71 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u naselju Vorkapić. Zemljište je površine 473 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 27.10.2017 za iznos od 268,73 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



5.4 Izračun vrijednosti zemljišta - poljoprivredno zemljište

 Pz = 28.891 m²

 Pgz = 1.295 m²

 Ppz = 27.596 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Vorkapić	Katinovac	Perna	Staro selo Topusko
Lokacija	Vorkapić	Katinovac	Perna	Staro selo Topusko
Nekretnina	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
Površina (m ²)	27.596	8.493	57.953	2.007
Cijena (€)	-	2.647	11.563	269
Cijena po m ²	-	0,31	0,20	0,13

Protok vremena	2Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	124,37	119,45	113,35	109,31
Vremensko usklađenje	-	4,1%	9,7%	13,8%
Korigirana vrijednost po m ²	-	0,3	0,2	0,2

Lokacija-kategorija	loša	loša	loša	loša
korekcija	-	0%	0%	0%

Utjecaj buke	neznatn	neznatn	neznatn	neznatn
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	27.596	8.493	57.953	2.007
korekcija	-	-5%	10%	-15%

Oblik	nepravilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	nedostupna	nedostupna	nedostupna	nedostupna
korekcija	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-5%	10%	-15%
Korigirana vrijednost po m ²	0,23	0,3	0,2	0,1

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta:	27.596 m²
Vrijednost po m²:	0,23 €/m²
Tržišna vrijednost:	6.240,99 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretnine: Građevinsko i poljoprivredna zemljišta
na lokaciji: Nekretnine iz zk.ul. 586, 311, 310 i 272 k.o. Vorkapić
naručitelja: Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,
Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb

Mišljenja smo da je na dan : 13.05.2022.

- Tržišna vrijednost (TV) svih procjenjivanih nekretnina, zaokruženo iznosi:

7.900,00 €

ili

59.500,00 kn

Pri tečaju:

1€ = 7,53 kn

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing. građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina





Pavleka Miškine 3,
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76
Mob: 091/ 2334527
e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Procjembeni elaborat
Elaborat br. 39/22
Karlovac; 13.05.2022.

G. PRILOZI


REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Sisku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
 Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-16/2022
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 586

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE
A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	826	ORANICA			2813	
2.	827	LIVADA			2205	
3.	840	VRT I VOČNJAK			2036	
4.	1083	ORANICA			852	
5.	1084	ORANICA			10013	
		UKUPNO:			17919	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/4 ČALIĆ JOVAN, ZEMUN, BEŽANIJSKA KBR.48, SICG	
2.	Suvlasnički dio: 3/4 STUDIO LOKAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52552939994, ZRINSKIH I FRANKOPANA 18, 47280 OZALJ, HRVATSKA	
2.3	Zaprimljeno 03.01.2022.g. pod brojem Z-16/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, NA BROJ: ST-799/2020 03.01.2022	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
 Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

Broj ZK uložka: 311

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-12331/2021
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	227/2	ORANICA			11261	
2.	227/3	KUĆA BROJ 9 SA DVORIŠTEM			669	
3.	228/2	ŠUMA			8197	
4.	229	ORANICA			1212	
5.	813/2	ORANICA			2805	
6.	1008/2	LIVADA			734	
7.	1008/4	LIVADA			536	
		UKUPNO:			25414	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JARČOV ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.99	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12331/2021
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 310

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	52	KUĆA BROJ 29 SA DVORIŠTEM			658	
2.	225/1	VOĆNJAK I DVORIŠTE			1320	
3.	225/2	VOĆNJAK			183	
4.	225/3	VOĆNJAK			158	
5.	226/1	VOĆNJAK KUĆIŠTE			104	
6.	226/2	VOĆNJAK KUĆIŠTE			83	
7.	227/1	ORANICA			20357	
8.	228/1	ŠUMA			12229	
9.	252	ORANICA			3981	
10.	253	LIVADA			874	
11.	255	ORANICA			6974	
12.	813/1	ORANICA			2528	
13.	813/3	ORANICA			2672	
14.	1008/1	LIVADA			1806	
15.	1008/3	LIVADA			1039	
		UKUPNO:			54966	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 24/48 JARČOV MARKO, VORKAPIĆ SELO KBR.58	
2.	Suvlasnički dio: 4/48 JARČOV BORKA, VORKAPIĆ 57	
3.	Suvlasnički dio: 9/48 JARČOV BILJANA, VORKAPIĆ 57	
4.	Suvlasnički dio: 9/48 JARČOV BOJAN MLJT., VORKAPIĆ 57	



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 310

**B
Vlastovnica**

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	E. Savlasnički dio: 2/48 JARČOV BORKA, KLJAJIĆEVO, KRALJA PETRA I. 37, SRBIJA	

**C
Teretovnica**

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Provdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
 Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

Broj ZK uložka: 272

 Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1012	ORANICA			1762	
2.	1013	LIVADA			3733	
		UKUPNO:			5495	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ČALIĆ LUKA, VORKAPIĆ KBR.39	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
 TOPUSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VORKAPIĆ (Mbr. 333875)

Posjedovni list: 285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	ČALIĆ JOVAN, ZEMUN, BEŽANIJSKA KBR.48, SICG (VLASNIK)	
3/4	STUDIO LOKAS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, CESTA ZRIN.I FRAN. 18, 47280 OZALJ, HRVATSKA (VLASNIK)	52552939994

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		826	LUĆINE ORANICA	2813 2813	4		
		827	LUĆINE LIVADA	2205 2205	4		
		1083	LUG LIVADA	852 852	4		
Ukupna površina katastarskih čestica				5870			

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


 REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
 TOPUSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VORKAPIĆ (Mbr. 333875)

Posjedovni list: 21

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ČALIĆ NIKOLA, S. JOVANOVIĆA 30, R. SRBIJA, INĐIJA	
1/2	MITROVIĆ MILKA, KOTORSKA 3, R. SRBIJA, BEOGRAD, ŽARKOVO (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posbni pravni režimi	Primjedba
*		57	KUĆIŠTE ORANICA	816 816	4		
*		69	MLIN-RIJEKA GLINA RIJEKA	11 14	4		
*		70	MLIN-RIJEKA GLINA RIJEKA	11 11	4		
		171/1	GRMELJAK ŠUMA	1935 1935	3		
		171/2	CERIK ŠUMA	2230 2230	2		
		801	LOKVA ORANICA	14016 14016	4		
		805	LOKVA LIVADA	4535 4535	4		
		828	LUĆINE LIVADA	2287 2287	4		
		829	LUĆINE ORANICA	2205 2205	4		
		833	LUĆINE LIVADA	2471 2471	4		
		834	LUĆINE LIVADA	2241 2241	4		
		835/3	BARE LIVADA	10337 10337	4		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		837/2	BARE	327	4		
			LIVADA	327			
		838/3	LUČINE	12574	4		
			ORANICA	12574			
		840	KOSA	3863	4		
			ORANICA	3863			
		844/4	LUČINE	719	4		
			PUT	719			
		845	LUČINE	637	4		
			PAŠNJAK	637			
		846/1	KUČIŠTE	3618	4		
			ORANICA	3618			
		846/2	KUČIŠTE	2787	4		
			ORANICA	2787			
		846/3	KUČIŠTE	798	4		
			ORANICA	798			
		851/2	CERIK	1989	4		
			PAŠNJAK	1989			
		852/2	CERIK	5086	4		
			ŠUMA	5086			
Ukupna površina katastarskih čestica				75493			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
 TOPUSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VORKAPIĆ (Mbr. 333875)

Posjedovni list: 210

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/4	ČALIĆ STOJAN, VORKAPIĆ SELO 92 (VLASNIK)	
1/4	JARČOV STEVO, VORKAPIĆ 60/32 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1084/1	LUG	3708	4		
			LIVADA	3708			
		1084/2	LUG	6308	4		
			LIVADA	1798			
			LIVADA	4507			
Ukupna površina katastarskih čestica				10013			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
TOPUSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VORKAPIĆ (Mbr. 333875)

Posjedovni list: 22

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČALIĆ STOJAN PAVLA, VORKAPIĆ SELO 92/26	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		212/1	KUĆIŠTE	11153	3		
			ORANICA	11153			
		212/2	VOČAR	471	3		
			VOČNJAK	471			
D		804	LUČANICA	2338	4		
			ORANICA	2338			
D		813/1	LUČANICA	1809	3		
			ORANICA	1809			
		813/2	LUČANICA	2806	4		
			ORANICA	1403			
			ORANICA	1403			
		813/3	LUČANICA	2672	4		
			ORANICA	1334			
			ORANICA	1338			
		1012	BEREK	1762	4		
			LIVADA	1762			
		1013	BEREK	3733	4		
			LIVADA	3733			
Ukupna površina katastarskih čestica				26744			

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



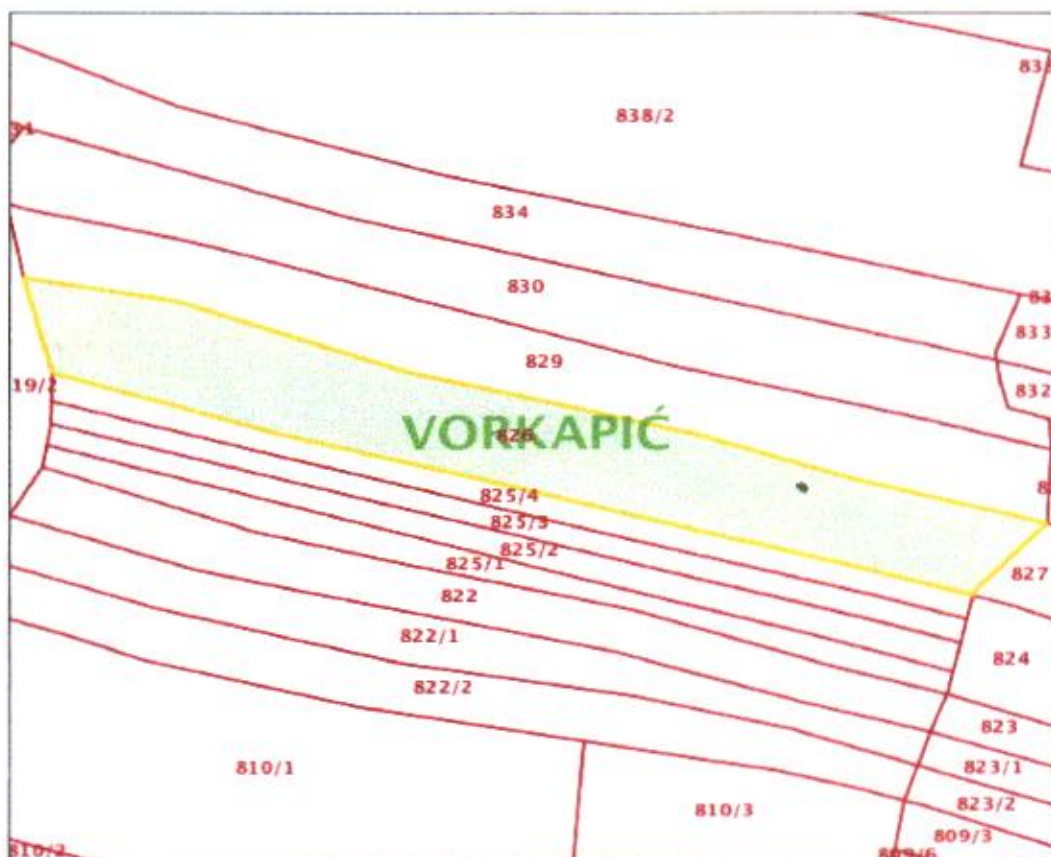
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 826

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



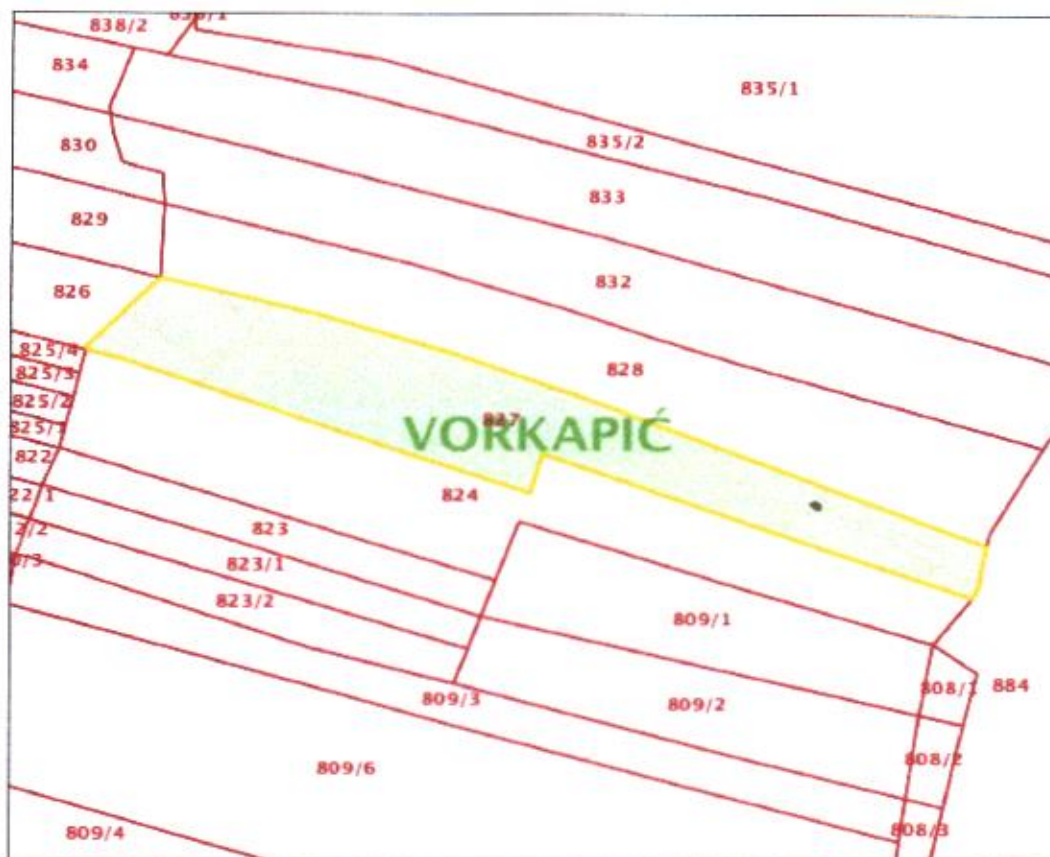
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 827

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



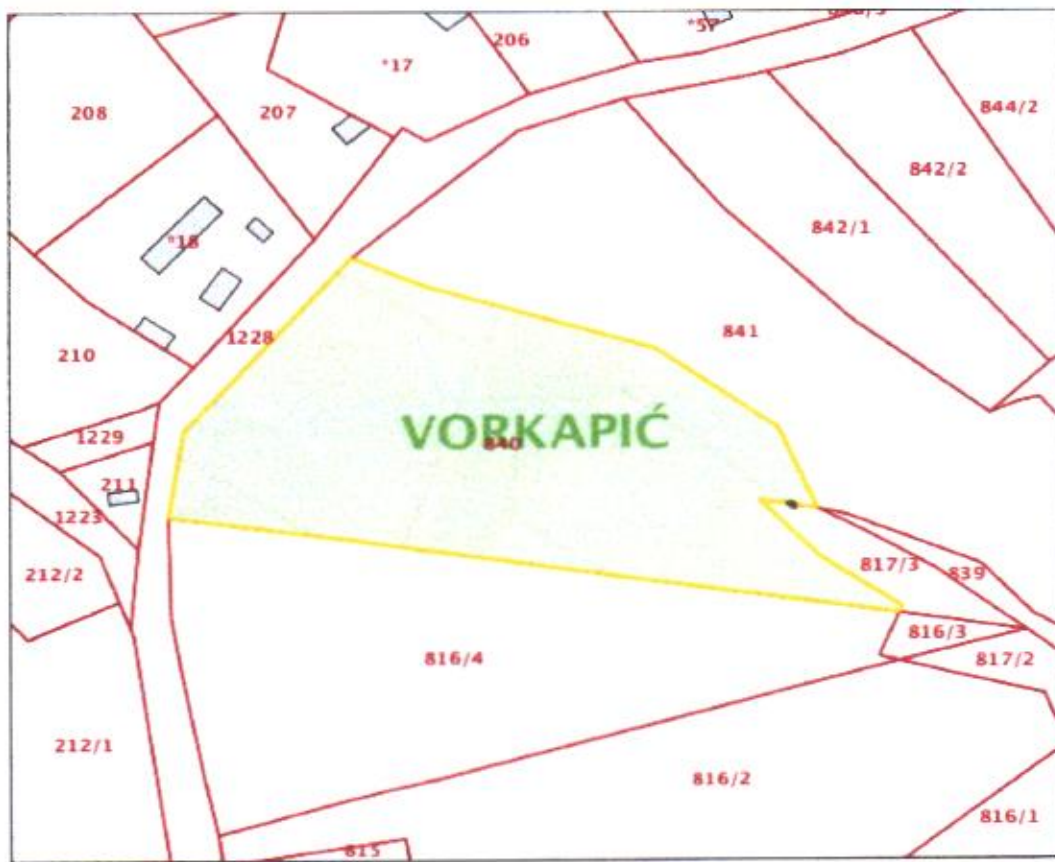
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 840

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



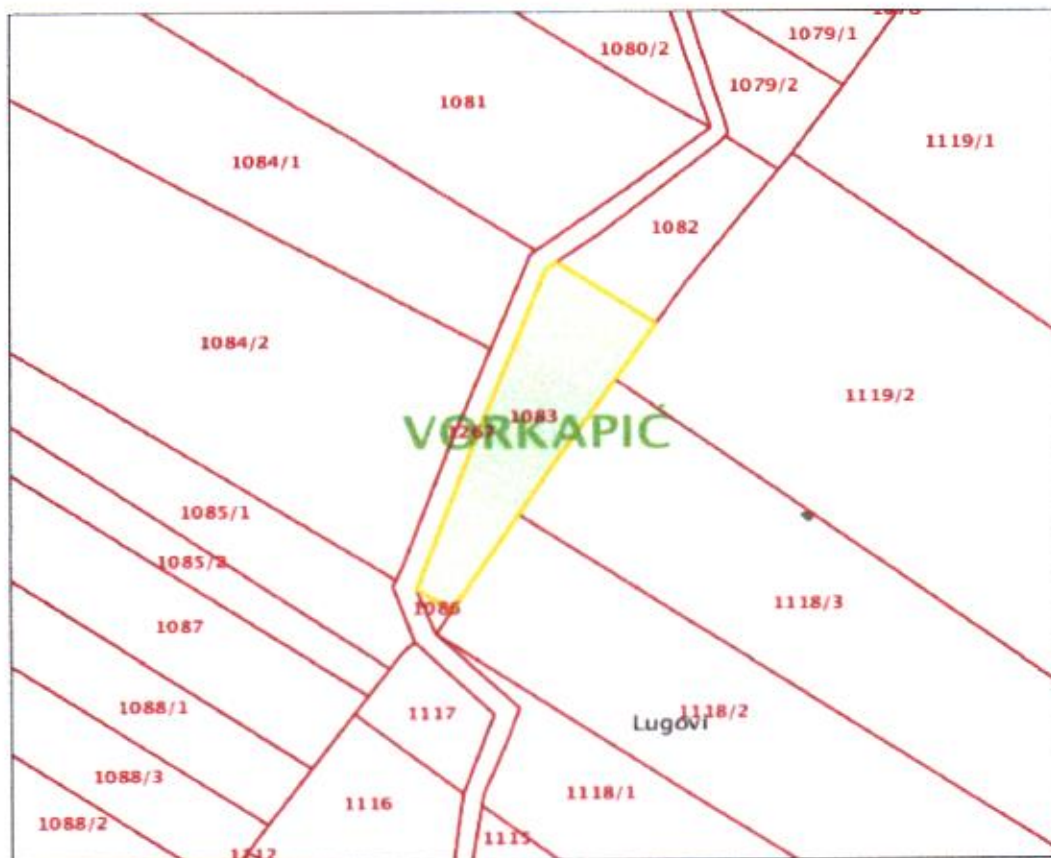
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. bc.: 1083

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



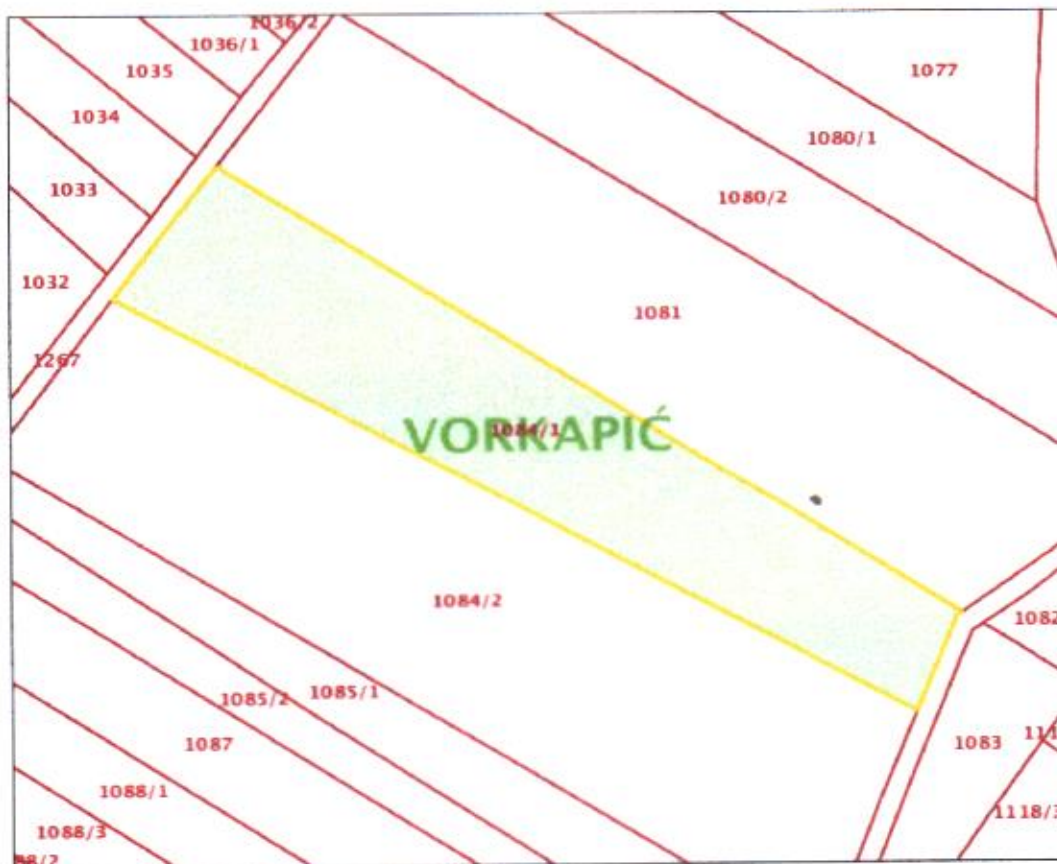
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. bc.: 1084/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



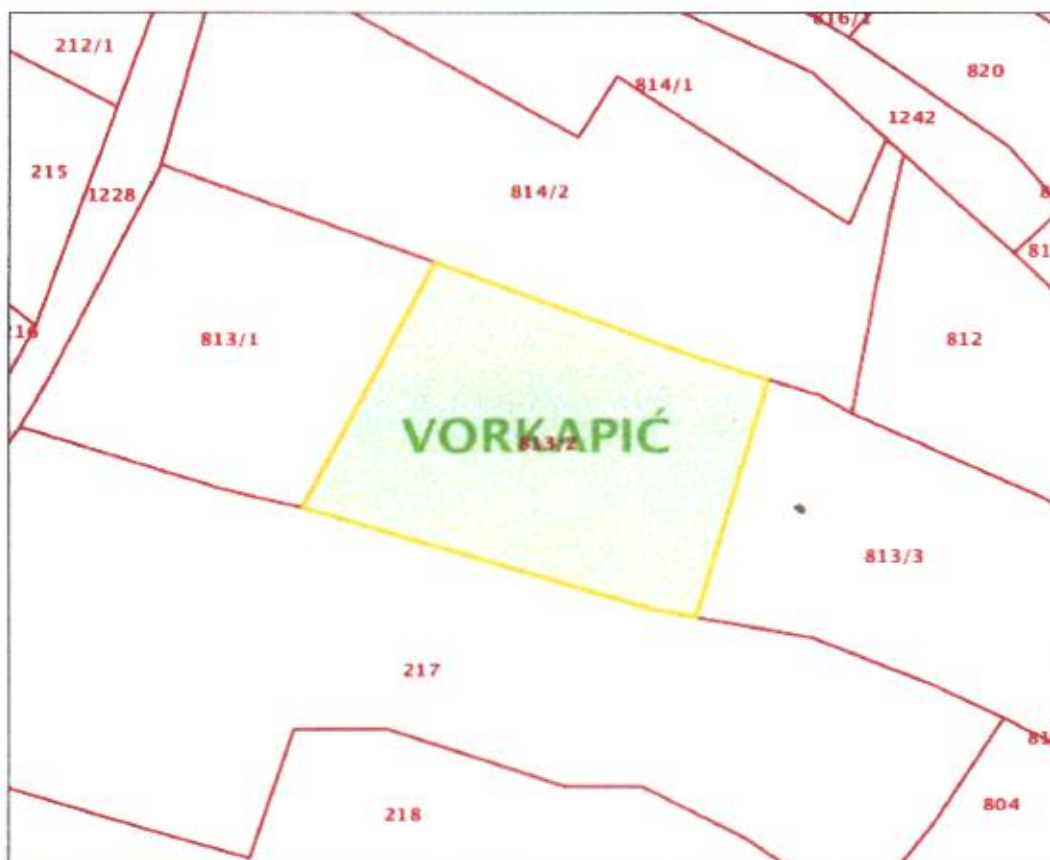
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 813/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



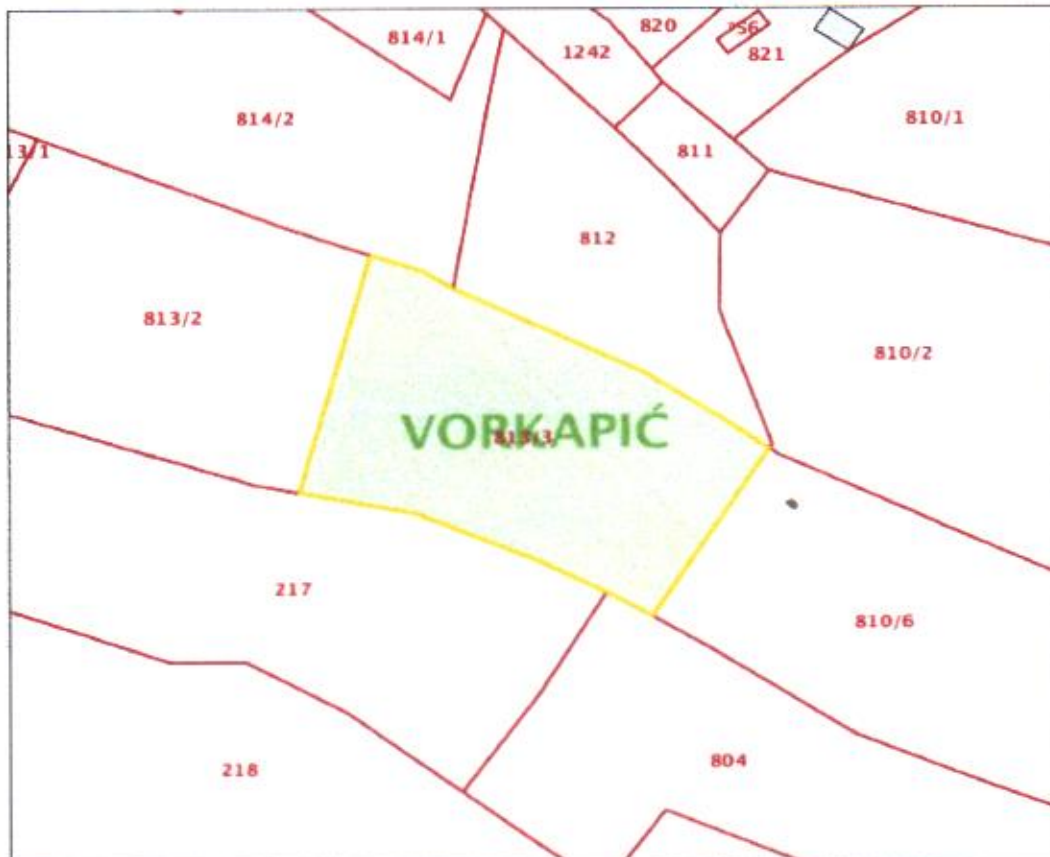
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 813/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



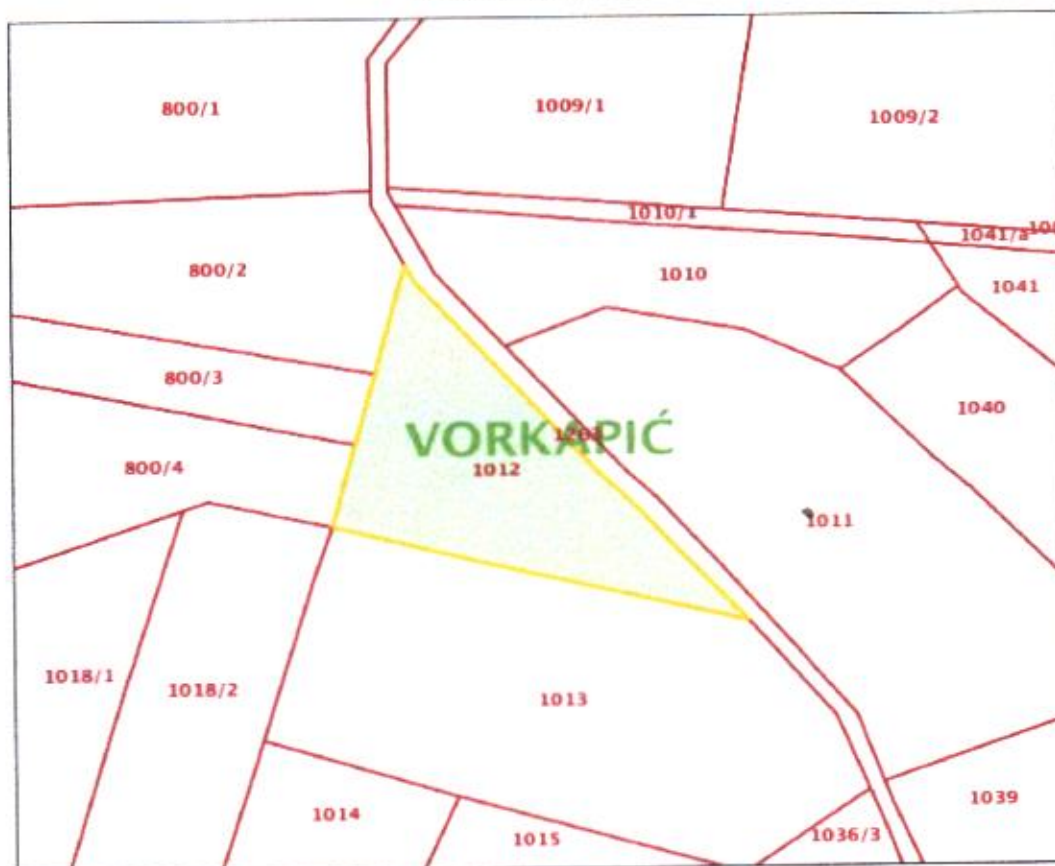
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 1012

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



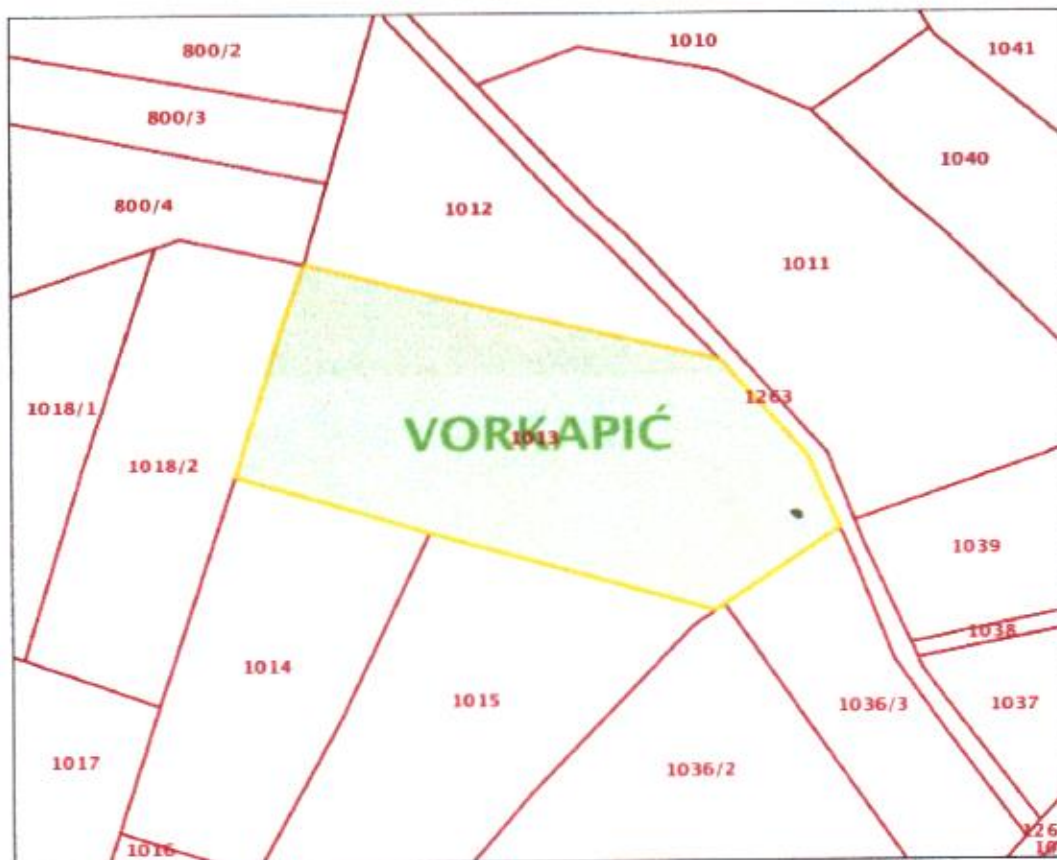
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 1013

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022

LOKACIJA





Pavleka Miškine 3,
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76
Mob: 091/ 2334527
e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Projektni elaborat
Elaborat br. 39/22
Karlovac; 13.05.2022.

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima, a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zarada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključuje.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oqlašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16; 09/17)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13, 65/17)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10;
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)