

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA**
Ivan Novaković, građ. teh.,
Paljevine, kbr. 25
43247 NARTA

NARUČITELJ: ELMAR d. o. o.
u stečaju
Jazvaci, 10
47201 DRAGANIĆ

**NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO I POLJOP.
ZEMLJIŠTE**

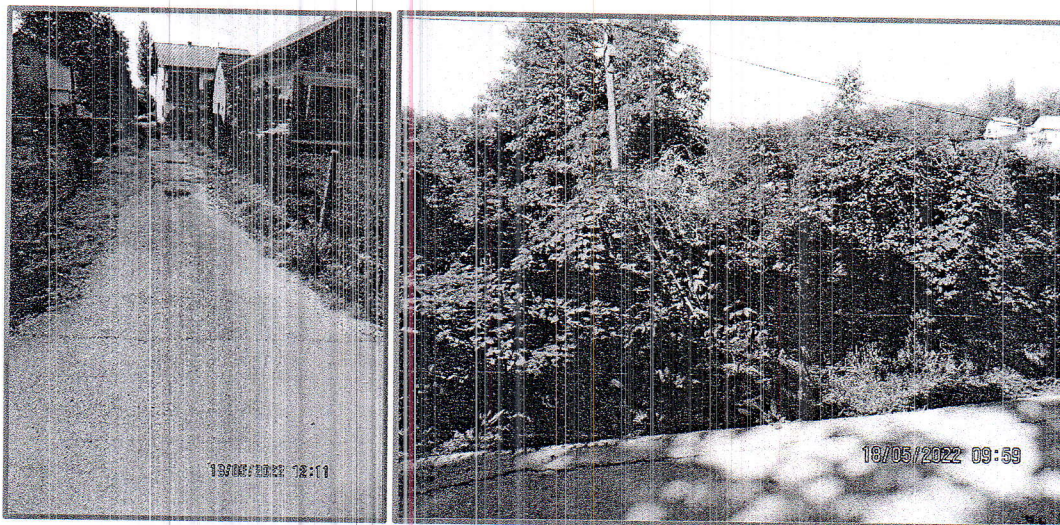
LOKACIJA: Budrovci, Jazvaci i Lazina

ZADATAK: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: STEČAJNI POSTUPAK

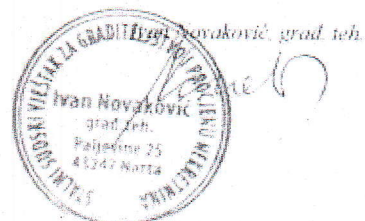
REDNI BROJ ELABORATA: 30/22.

PROCJEMBENI ELABORAT



| | | | |
|----------------------------|---------------|---|-------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST: | 171.000,00 kn | = | 22.709,16 € |
|----------------------------|---------------|---|-------------|

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, svibanj 2022.

1. ZADATAK

Naručitelj: ELMAR d. o. o. u stečaju,
Jazvaci, 10, 47201 Draganić

Nekretnina: GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE,
Budrovci, Jazvaci i Lazina, 47201 Draganić

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem usmenom zahtjevu. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka, koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

2. 2. DAN OČEVIDA: 18. svibnja 2022.

2. 3. DAN KAKVOĆE: 18. svibnja 2022.

2. 4. DAN VREDNOVANJA: 18. svibnja 2022.

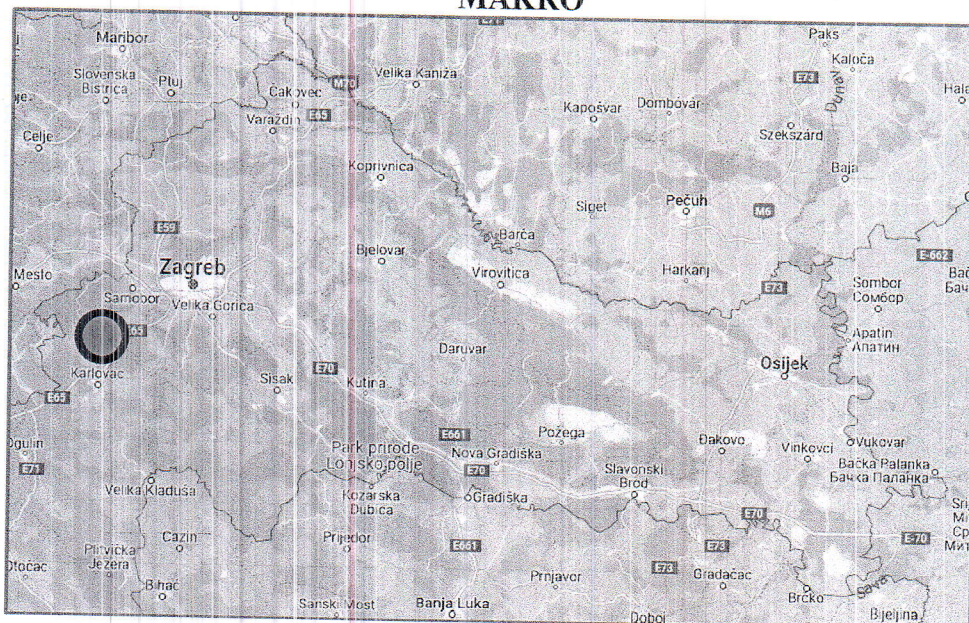
Nekretnine sam pregledao 18. svibnja 2022. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, pribavljene Lokacijske informacije, Karlovačke županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo u Karlovcu, pribavljenih Izvadaka iz EOP-zemljišne knjige, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Karlovac, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra

Utvrдио sam da se u naravi radi o zemljištu koje se nalazi unutar i izvan granica građevinskog područja.

Nakon obavljenog očevida zaključio sam da se tržišna vrijednost nekretnina može procijeniti općim načinom, prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

3. LOKACIJA

MAKRO



IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA




| Broj zemljišnoknjižnog uloška k. o. DRAGANIĆI | Broj zemljišta (kat. čestice) | površina po z. k. izvatku u m ² | kn/m ² | Ukupno kn | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 5888 | 3023/1 | 251 | 10,02 | 2.515,02 | |
| | 3024/1 | 226 | 10,02 | 2.264,52 | |
| | 3027/1 | 143 | 10,02 | 1.432,86 | |
| | 7724/1 | 1.219 | 10,02 | 12.214,38 | |
| | 10619/1 | 223 | 10,02 | 2.234,46 | |
| | 12289/1 | 809 | 10,02 | 8.106,18 | |
| | 12344/1 | 352 | 10,02 | 3.527,04 | |
| | 12353/1 | 431 | 10,02 | 4.318,62 | |
| | 12356/1 | 744 | 10,02 | 7.454,88 | |
| | 12416/2 | 320 | 10,02 | 3.206,40 | |
| | UKUPNO: | | 4.718 | 10,02 | 47.274,36 |
| | 5889 | 10717/1 | 394 | 10,02 | 3.947,88 |
| 11094 | | 978 | 10,02 | 9.799,56 | |
| 12157/2 | | 388 | 10,02 | 3.887,76 | |
| 12288 | | 1.586 | 10,02 | 15.891,72 | |
| 12357 | | 1.679 | 10,02 | 16.823,58 | |
| 12370 | | 1.082 | 10,02 | 10.841,64 | |
| 13246 | | 215 | 10,02 | 2.154,30 | |
| 13276 | | 2.276 | 10,02 | 22.805,52 | |
| 13283/2 | | 1.266 | 10,02 | 12.685,32 | |
| UKUPNO: | | | 9.864 | 10,02 | 98.837,28 |
| 6077 | | 3017 | 406 | 10,02 | 4.068,12 |
| | 12156/2 | 392 | 10,02 | 3.927,84 | |
| UKUPNO: | | 798 | 10,02 | 7.995,96 | |
| 6078 | 2992/1 | 859 | 10,02 | 8.607,18 | |
| | UKUPNO: | | 859 | 10,02 | 8.607,18 |

| Broj zemljišnoknjižnog uloška k. o. DRAGANIĆ 1 | z. k. čestic | površina po izvatku iz EOP-zemljišne knjige u m ² | kn/m ² | Ukupno kn |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3259 | 3196 | 427 | 10,02 | 4.278,54 |
| UKUPNO: | | 427 | 10,02 | 4.278,54 |
| 248 | 258 | 232 | 16,04 | 3.721,28 |
| UKUPNO: | | 232 | 16,04 | 3.721,28 |
| SVEUKUPNO: | | 16.898 | / | 170.714,60 |

ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Tržišna vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 5888 k. o.: 313092, Draganići i to čest. broj 3023/1 voćar u Delci sa 70 čhv., čest. broj 3024/1 vinograd u Delci sa 63 čhv., čest. broj 3027/1 vinograd u Delci sa 40 čhv., čest. broj 7724/1 oranica Škarnjača sa 339 čhv., čest. broj 10619/1 oranica Zapreša sa 65 čhv., čest. broj 12289/1 oranica Gor. Penjeve sa 225 čhv., čest. broj 12344/1 oranica Klestica sa 98 čhv., čest. broj 12353/1 oranica Rakitna sa 120 čhv., čest. broj 12356/1 oranica Rakitna sa 207 čhv., čest. broj 12416/2 sjenokoša Jaševac sa 89 čhv., nekretnina upisanih u zk. ul. br. 5889 k. o.: 313092, Draganići i to čest. broj 10717/1 oranica Krti sa 110 čhv., čest. broj 11094 oranica Zaprešje sa 272 čhv., čest. broj 12157/2 sjenokoša Krči sa 108 čhv., čest. broj 12288 oranica Gornje Penjovje sa 441 čhv., čest. broj 12357 sjenokoša Hunščica sa 467 čhv., čest. broj 12370 sjenokoša Rakitina sa 301 čhv., čest. broj 13246 oranica Brebernica sa 60 čhv., čest. broj 13276 oranica Dol. Brestic sa 633 čhv., čest. broj 13283/2 sjenokoša Brestje sa 352 čhv., nekretnina upisanih u zk. ul. br. 6077 k. o.: 313092, Draganići i to čest. broj 3017 vinograd Peršinovac sa 113 čhv., čest. broj 12156/2 šuma Krči sa 222 čhv., vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 6078 k. o.: 313092, Draganići i to čest. broj 2992/1 šuma Paršinovac sa 239 čhv., vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 3259 k. o.: Draganić 1 i to čest. broj 196 Budrovci - pašnjak sa 427 m² i vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 248 k. o.: Draganić 1 i to čest. broj 258 Kuti - put sa 232 m² u naseljima Budrovci, Jazvaci i Lazina, **iznosi: 170.714,60 KN ili 22.671,26 €.**

| | | | |
|------------------------|---------------|---|-------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST: | 170.714,60 kn | = | 22.671,26 € |
| ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST: | 171.000,00 kn | = | 22.709,16 € |

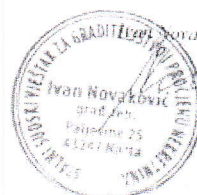
| | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| datum |  |  |
| |  | Kn |
| 27. 05. 2022. | 1 | 7,53 |

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI: Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, („Narodne novine“, broj: 78/15.): Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, svibanj 2022. god.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 11.04.2022. 23:12

Katastarska općina: 313092, DRAGANIĆI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4963/2022

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5888

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------|----------|------|----|-----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1406/1 | GRMLJE GAJ | | 21 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 2. | 3023/1 | VOČAR U DELCI | | 70 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 3. | 3024/1 | VINOGRAD U DELCI | | 63 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 4. | 3027/1 | VINOGRAD U DELCI | | 40 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 5. | 7724/1 | ORANICA ŠKARNJAČA | | 339 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 6. | 10619/1 | ORANICA ZAPREŠA | | 65 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 7. | 12289/1 | ORANICA GOR. PENJEVE | | 225 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 8. | 12344/1 | ORANICA KLESTICA | | 98 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 9. | 12353/1 | ORANICA RAKITNA | | 120 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 10. | 12356/1 | ORANICA RAKITNA | | 207 | | Pripis iz uložka 2732 |
| 11. | 12416/2 | SJENOKOŠA JAŠEVAC | | 89 | | Pripis iz uložka 2732 |
| | | UKUPNO: | | 1337 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 ELMAR D.O.O. , JAZVACI 10, DRAGANIĆI | |
| 1.2 | Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-8222/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE UP/I-325-01/19-02/917 29.06.2019, PRIJEDLOG IP-DO-595/19 09.07.2019, zabilježuje se svojstvo vodnog dobra na čkbr. 12289/1 u A. | na 1 (1.1) |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.3 | Zaprimljeno 06.04.2022.g. pod brojem Z-4963/2022 | |
| | ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1148/16 06.04.2022, nad dužnikom Elmar d.o.o., OIB 41094431580, Jazvaci 10, Draganići. | na 1 (1.1) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-8222/2019 | | |
| | UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, RJEŠENJE UP/I-325-01/19-02/917 29.06.2019, PRIJEDLOG IP-DO-595/19 09.07.2019, i čl. 19 Zakona o vodama na čkbr. 12289/1 u A, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.04.2022.