

Naručitelj: I. - GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB:32782935482
Sv. Fabijana 34, Kuče
10410 Velika Gorica

Predmet procjene: **ZEMLJIŠTA**

Predmet: **St- 2498/16**

Lokacija: **Gređani, Topusko
z.k.č. 1100/14
k.o. Gređani
zk.ul. br. 1181**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost 1300m2 suvlasničkog udjela nekretnine:

**40.000,00 kn
5.419,20 EUR**

Datum: srpanj, 2018.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.



JADRANOVO d.o.o

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- rješenje firme
- rješenje vještaka

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta z.k.č.br. 1100/14 k.o. Gređani, u naravi livada u općini Gređani.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 15.06.2018. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 16.07.2018. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalaze se na k.č. 1100/14, k.o. Gređani, što odgovara z.k.č. 1100/14, k.o. Gređani, upisana u uložak zemljišne knjige br. 1181.

Prema izvratku iz **zemljišne knjige** z.k. uložak br. **1181**, k.o. Gređani, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (jutro)	površina (čhv)	površina (m ²)
1100/14	ORANICA			8686
	ukupno:			8686

napomena: 1 čhv = 3,596652 m²
1 jutro = 5754,64 m²

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 675, k.o. Gređani između, nalazi se :

z.k.č.	opis	površina (jutro)	površina (čhv)	površina (m ²)
1100/14	JURINOVAC			8686
	ORANICA			
	ukupno:			8686

Iz navedenog, vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno da je opis i površina parcele **ista**.

Prema Kupoprodajnom ugovoru i Poreznom rješenju vidljivo je kako je kao vlasnik 1300m², dio k.č. br.1100/14 k.o. Gređani, između čestica k.č.br. 1100/40 i k.č.br.1100/10 upisana:

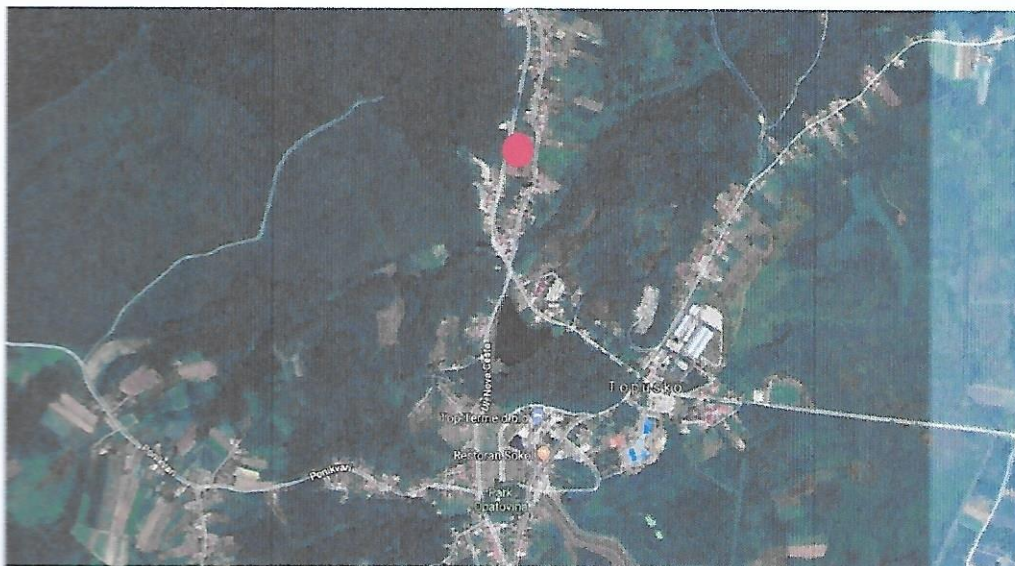
„I-gradnja“ d.o.o. Kuće, Sv Fabijana 34, Velika Gorica.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 15.07.2018. godine, utvrđeno je kako je predmet procjene **zemljište** u naravi oranica u općini Gređani, Topusko.

Nekretnina se nalazi cca 14 km jugozapadno od grada Gline. Do predmetne lokacije postoji kolni pristup, te se nekretnina nalazi u naseljenom području.

Predmetna nekretnina se nalazi unutar zone Izgrađenog građevinskog područja. Zemljište je u naravi ravna oranica. Do nekretnine je omogućen pristup sa osobnim vozilom. Nekretnine se nalaze cca 1 km od centra Topuskog.



Prema Prostornom planu uređenja općine Topusko, predmetno zemljište se nalazi u zoni **Izgrađenog građevinskog područja**.



Vidljivo je kako je došlo do pomaka karte namjene i korištenja prostora. Nekretnina se nalazi uz županijski cestu Ž3227

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika u obliku slova L. Nalazi se na kosom terenu.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **8686 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz sjevernu među predmetne parcele nalaze se k.č. 1100/110, 1100/09 (u naravi izgrađena zemljišta) i 1100/10 k.o. Gređani (u naravi šuma).

Uz južnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1100/15 k.o. Gređani (u naravi oranica).

Uz zapadnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1659/1 k.o. Gređani, u naravi prometni koridor županijske ceste Ž3227.

Uz istočnu među predmetne parcele nalazi se također k.č. 1659/1, k.o. Gređani (u naravi lokalna prometnica, Ulica Gređani).

tehnički opis	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č.	1100/14
k.o.	Gređani
posjedovni list	675
z.k.č.	1100/14
k.o.	Gređani
zk.ul.br.	1181
namjena	izgrađeno građevinsko zemljište
površina zemljišta	8686 m²
lokacija	Ulica Gređani
prilaz	asfaltirana prometnica - kolni i pješački prilaz Ulica Gređani i županijska ulica Ž3227
prometne veze	osobni i javni prijevoz

5. REKAPITULACIJA

redni broj	KATASTAR			PROSTORNI PLAN	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	NAMJENA	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn/m2)	UKUPNA VRIJ. ZEM. (kn)
	k.č.	k.o.	površina (m2)					
1.	1100/14	Gređani	8.686	PPUOG Topusko	1.	Izgrađena građevinska površina	29,51 kn/m2	256.346,69 kn

Vlasnički udio : 1.300m2 / 8.686m2	38.366,42 kn
ili okruglo:	40.000,00 kn
	5.419,20 €

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost **suvlasničkog dijela** predmetne nekretnine – **zemljišta** u ulici Gređani u naselju Gređani, Topusko upisano u z.k.č.br. 1181, k.o. Gređani, iznosi:

38.366,42 kn

ili okruglo:

40.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,381169 kn / 1 EUR iznosi:

5.419,20 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 16.07.2018.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl. ing. građ.



FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD

Opis na dan: 18.07.2018. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333638, GREĐANI

Broj ZK uložka: 1181

Broj godišnjeg dnevnika: Z-15252/2017

Broj glombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. listice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1100/14	ORANICA			8686	
	UKUPNO:			8686	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
zemljiški dio: 1/4 LORENA LORENA, TOPUSKO, NOVA CESTA 17	
zemljiški dio: 1/4 DR. BERISLAV, OIB: 40674326311, NOVA CESTA 17, TOPUSKO 44400 GLINA	
zemljiški dio: 1/4 LORENA LORENA, OIB: 22851772062, NOVA CESTA 17, TOPUSKO 44400 GLINA	
zemljiški dio: 1/4 MARIJA MARIJA, OIB: 91577888419, NOVA CESTA 17, TOPUSKO 44400 GLINA	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

Ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2018.