

SADRŽAJ:

- PROCJEMBENI ELABORAT - br. 44/22



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

NEKRETNINA : **Poljoprivredna zemljišta**

LOKACIJA : **Nekretnine iz zk.ul. 322 k.o. Katinovac i**
zk.ul. 374, 48, 305 i 32 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.

PREDSJEDNIK SUDA:

Vesna Fundurulić-Perišin

D003, 2021-08-24 13:01:56

Stranica: 1 od 2



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 Ante 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

07:27:36

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.07#130E48E203359032280138320
U=KARLOVAC
S=UJEVIC
OU=ANTE
OU=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:

ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

03-09-2021
07:26:55

DN
CN= ANTE UJEVIĆ
OU= ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
E=4.07*130645230333506332063100320
L=KARLOVAC
OU=KARLOVAC
O=ANTE
O=ANTE UJEVIĆ



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: Poljoprivredna zemljišta
Nekretnine iz zk.ul. 322 k.o. Katinovac i
zk.ul. 374, 48, 305 i 32 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, ovlaštenu 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 skraćemo 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 ILPRO d.o.o.:

PROCJENITELJ:

IGOR LAŠKARIN, ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



Karlovcu; 13.05.2022.



III. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

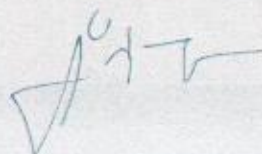
Nekretnina:	Poljoprivredna zemljišta
Lokacija:	Nekretnine iz zk.ul. 322 k.o. Katinovac i
Naručitelj:	Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju, Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb
Korisnik procjene:	Naručitelj
Dan kakvoće:	03.05.2022.
Dan vrednovanja:	13.05.2022.
Osoba procjene:	Tržišna vrijednost
Samjena 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
ZK 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	
Katinovac	322	D974	-	isti	isti	293	9.139
	- -	975			isti	- -	8.387
	- -	976			isti	- -	1.493
Workapić	374	40/1		isti	isti	111	1.029
	48	40/2			isti	- -	4.395
	374	40/3			isti	- -	2.892
	305	45/1			isti	- -	2.629
					46/2	- -	3.377
					47/2	- -	1.874
					48/3	- -	1.913
	32	1199/2			isti	- -	14.696
	305	66			isti	206	11.844

Opis nekretnine:	livada, oranica, oranica, pašnjak, voćnjak, pašnjak, livada, šuma, šuma, livada, oranica, livada, oranica		
Površina čest:	63.668 m ²		
Vlasnik:	zk.ul. 322	1. Suvlasnički dio: 1/2 ŽUTIĆ SAVA, VORKAPIĆ KBR.16 2. Suvlasnički dio: 1/2 ŽUTIĆ VASILIJA, VORKAPIĆ KBR.16	
	zk.ul. 374	1. Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ JOVAN, VORKAPIĆ KBR.95 2. Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ MILE, VORKAPIĆ KBR.95 3. Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ MATIJA, VORKAPIĆ KBR.95	
	zk.ul. 48	1. Vlasnički dio: 1/1 KLJAIĆ ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.17	
	zk.ul. 305	2. Suvlasnički dio: 3/11 VORKAPIĆ ANA, VORKAPIĆ SELO KBR.94 3. Suvlasnički dio: 4/11 ŽUTIĆ MIRKO, OIB: 68183312732, PANČEVO, STEVANA ŠUPLJIKCA 151/21, SRBIJA 4. Suvlasnički dio: 4/11 ŽUTIĆ NIKOLA, OIB: 66485113145, MAJUR, CARA LAZARA 78, ŠABAC, SRBIJA	
	zk.ul. 32	1. Vlasnički dio: 1/1 ŽUTIĆ ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.11	
Teret:	NEMA, prema ZK ulošku		
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 :	14.400,00 €	ili	108.000,00 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



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.

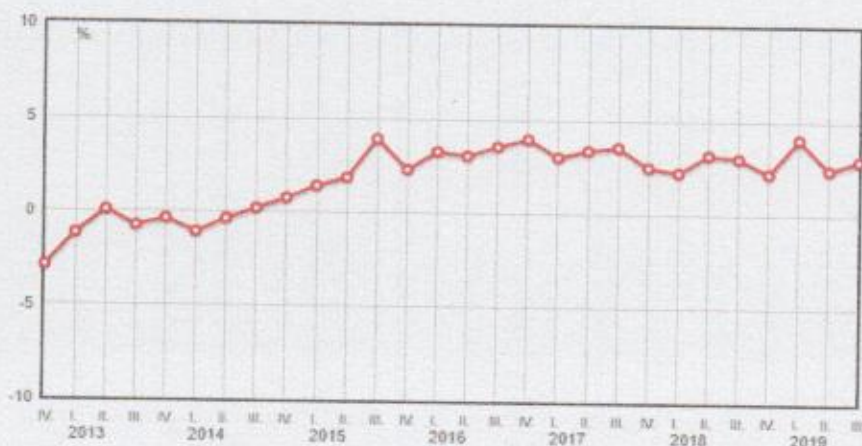
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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 u bazi Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

E PROCJENA

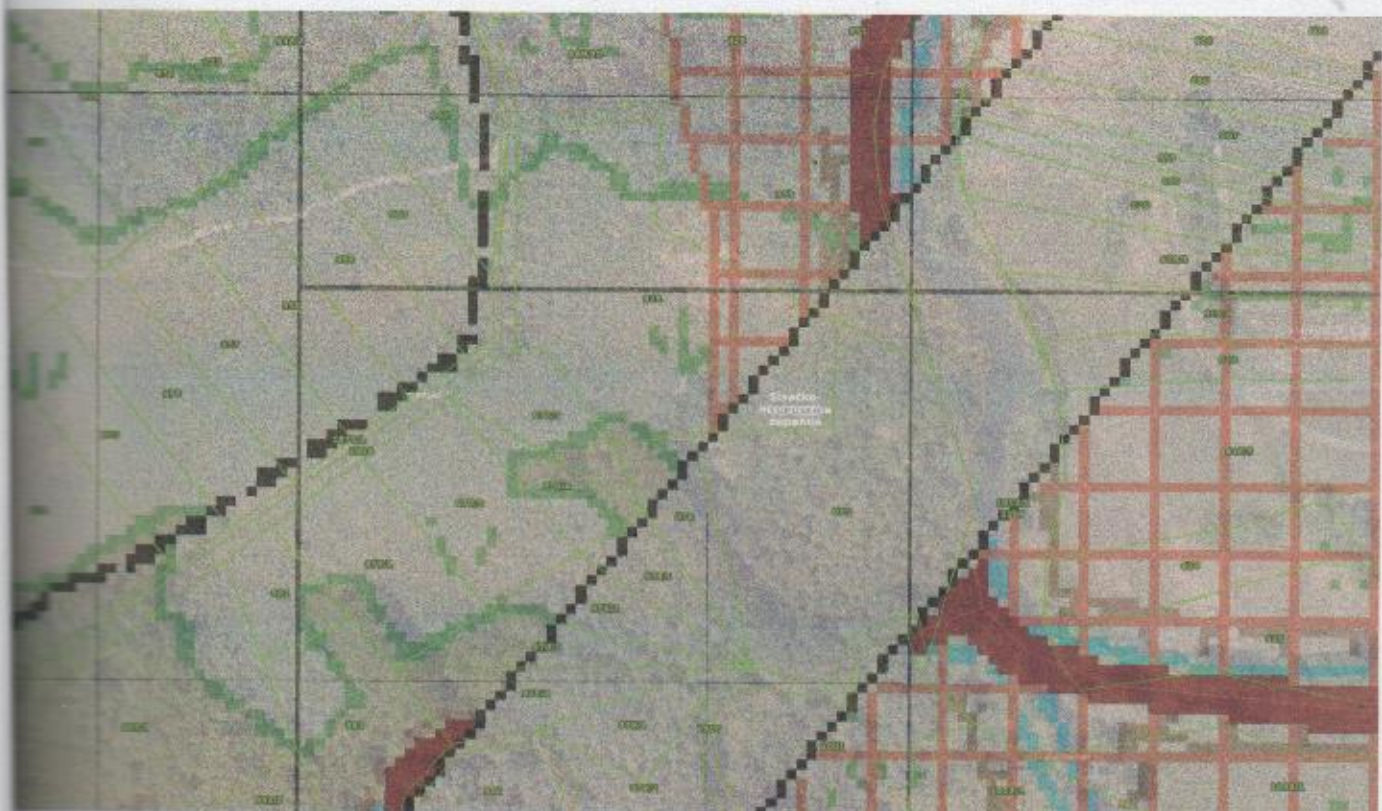
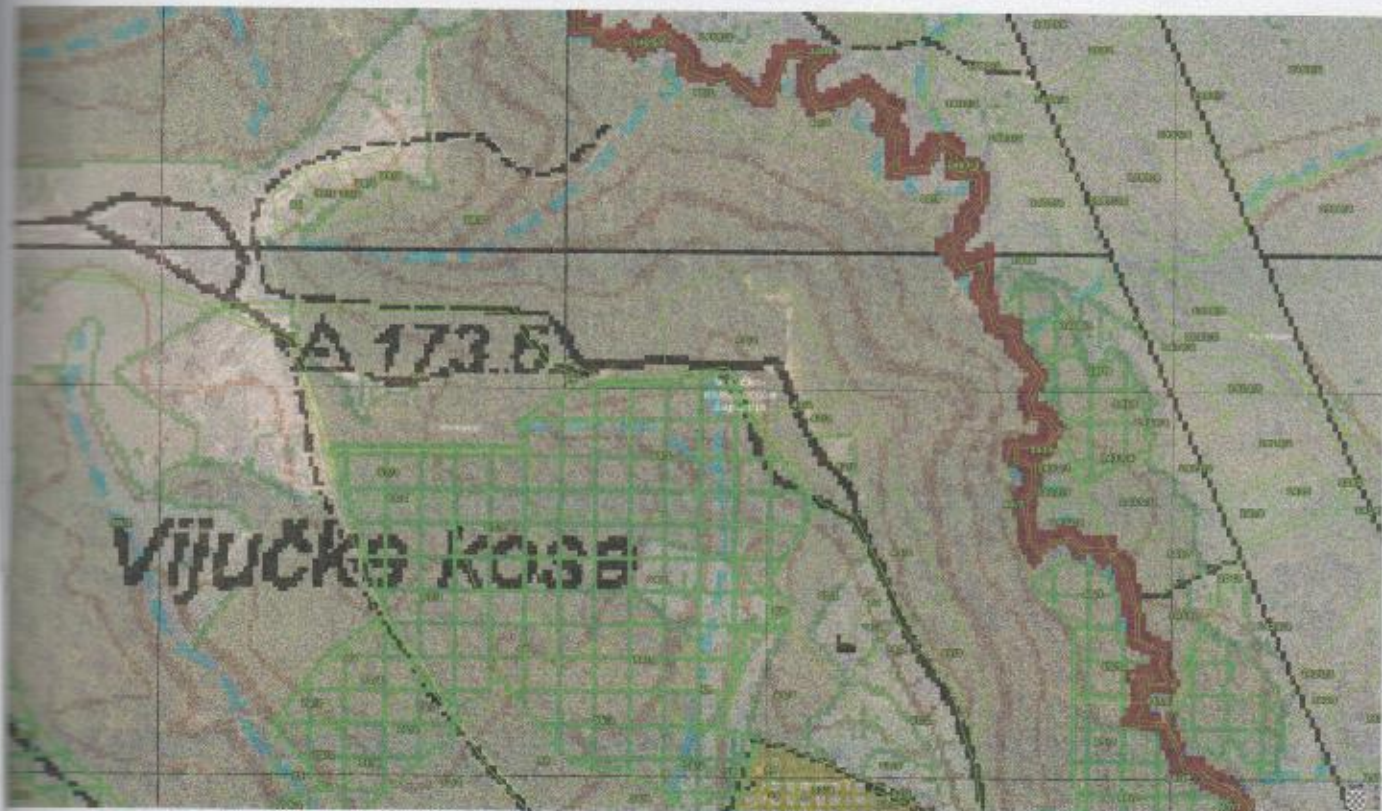
1 DAN KAKVOĆE

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 Katinovac i Vorkapić Selo
Oblik:	Nepравilan
Topografija terena:	Ravna
Infrastruktura:	Nema
Pristup na JPP:	Ima direktni pristup na JPP - kč.br. 66 k.o. Vorkapić
Nefinancijski tereti:	Nema
Namjena zemljišta:	Poljoprivredna zemljišta
Prostorno-planska dok:	PPUG Topusko
Dozvole:	Nisu prezentirane
Ostalo:	-
Stanje:	Nekretnine su poljoprivredna zemljišta

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE NEKRETNINA

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 - 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

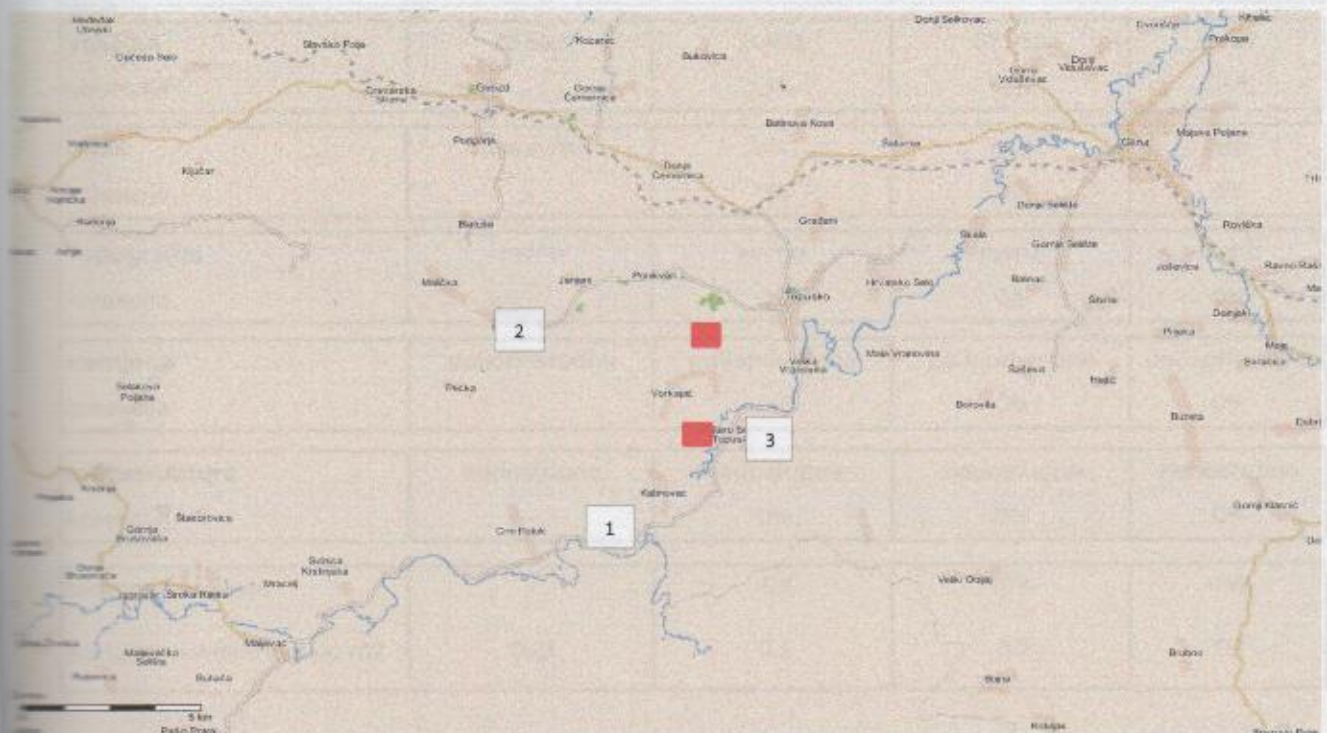
Poljoprivredno zemljište u naselju Katinovac. Zemljište je površine 8.493 m², namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 13.11.2020 za iznos od 2.646,69 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

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).



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poljoprivredno zemljište

Pz = 63.668 m2

Pgz = 0 m2

Ppz = 63.668 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Katinovac i Vorkapić	Katinovac	Perna	Staro selo Topusko
Lokacija	Katinovac i 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 (m2)	63.668	8.493	57.953	2.007
Cijena (€)	-	2.647	11.563	269
Cijena po m2	-	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 m2	-	0,3	0,2	0,2

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

Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	63.668	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 m2	0,23	0,3	0,2	0,1

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta:	63.668 m²
Vrijednost po m²:	0,23 €/m²
Tržišna vrijednost:	14.398,88 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretnine: Poljoprivredna zemljišta
na lokaciji: Nekretnine iz zk.ul. 322 k.o. Katinovac i
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:**

14.400,00 €

ili

108.000,00 kn

Pri tečaju:

1 € = 7,53 kn

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing. građ.
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



NESLUŽBENA KOPIJA

OPĆINA KARLOVAC

Općinska uprava
Ulica J. J. Strossmayera 10, 47000 Karlovac
Telefon: 047 53 77 76, 047 53 77 77

Web: www.opcina-karlovac.hr

Općinska uprava: Zrinska, Karlovac

Opć. ZK uložnica: 320

Općinska uprava: POŠTANSKI PREDAJ
Ulica Strossmayera

IZVJEŠTAJ O ZEM. PROM. KUPNOM

A
Površnina
TRVI IZMJERAK

Red. br.	Opis površine	Oznaka površine	Površina			Površina
			ukupno	Opis	ost	
1	TRVA	TRVA			1130	
2	TRVA	TRVA			1000	
3	TRVA	TRVA			1000	

C. PRILOZI

B
Površnina

Red. br.	Oznaka površine	Površina
1	TRVA	1130
2	TRVA	1000
3	TRVA	1000

C
Površnina

Red. br.	Oznaka površine	Površina
1	TRVA	1130

Opis površine: ...


REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333654, KATINOVAC

Broj ZK uložka: 322

 Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
**A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	974	LIVADA			9139	
2.	975	ORANICA			8387	
3.	976	ORANICA			1493	
		UKUPNO:			19019	

**B
 Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ŽUTIĆ SAVA, VORKAPIĆ KBR.16	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ŽUTIĆ VASILJA, VORKAPIĆ KBR.16	

**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 uloška: 374

 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.	4/2	KUĆA BROJ 96 I DVORIŠTE			842	
2.	38/1	ORANICA			673	
3.	40/1	PAŠNJAK			1029	
4.	40/3	PAŠNJAK			2892	
5.	43/2	ORANICA			2259	
6.	61/2	ORANICA			5093	
7.	61/4	ORANICA			5575	
8.	64/2	ŠUMA			15336	
		UKUPNO:			33699	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ JOVAN, VORKAPIĆ KBR.95	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ MILE, VORKAPIĆ KBR.95	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 ŽUTIĆ MATIJA, VORKAPIĆ KBR.95	

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

Broj ZK uložka: 48

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.	4	KUĆA BROJ 17 SA DVORIŠTEM U SELU			709	
2.	38/2	ORANICA			723	
3.	40/2	VOČNJAK			4395	
4.	41/1	ORANICA			201	
5.	43/1	ORANICA			2805	
6.	61/1	ORANICA			6136	
7.	61/3	ORANICA			3640	
8.	62	VOČNJAK			263	
9.	63	ORANICA			320	
10.	64/1	ŠUMA			16753	
11.	1070/1	ORANICA			1331	
12.	1072/1	LIVADA LUG			273	
13.	1073	ORANICA			766	
14.	1074/1	ORANICA			1277	
		UKUPNO:			39592	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KLJAIĆ ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.17	

Katastarska općina: 333875, VORKAPIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 48

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Povjerenički
PREVOD IZVJAZAK

Redni broj	Broj zemljišnog dijela	Opis zemljišta	Površina			Primjedba
			km ²	dm ²	cm ²	
1	1071	LIVADA			0,00	
2	1071	GRANICA			0,00	
3	89	GRANICA			1,94	
4	1080	LIVADA			1,10	
5	1000	GRANICA			0,00	
6	1100	GRANICA			0,00	
7	1100	GRANICA			0,00	
8	1100	GRANICA			0,00	
9	120	LIVADA			0,00	
10	10100	LIVADA			0,00	
11		GRANICA			0,00	

B
Matrilinea

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1	13.05.2022. str. 211	
2	VORKAPIĆ ANA, VORKAPIĆ VELO NEDELJE	
3	13.05.2022. str. 411	
4	13.05.2022. str. 411	
5	13.05.2022. str. 411	
6	13.05.2022. str. 411	
7	13.05.2022. str. 411	
8	13.05.2022. str. 411	
9	13.05.2022. str. 411	
10	13.05.2022. str. 411	
11	13.05.2022. str. 411	
12	13.05.2022. str. 411	
13	13.05.2022. str. 411	
14	13.05.2022. str. 411	
15	13.05.2022. str. 411	
16	13.05.2022. str. 411	
17	13.05.2022. str. 411	
18	13.05.2022. str. 411	
19	13.05.2022. str. 411	
20	13.05.2022. str. 411	
21	13.05.2022. str. 411	
22	13.05.2022. str. 411	
23	13.05.2022. str. 411	
24	13.05.2022. str. 411	
25	13.05.2022. str. 411	
26	13.05.2022. str. 411	
27	13.05.2022. str. 411	
28	13.05.2022. str. 411	
29	13.05.2022. str. 411	
30	13.05.2022. str. 411	
31	13.05.2022. str. 411	
32	13.05.2022. str. 411	
33	13.05.2022. str. 411	
34	13.05.2022. str. 411	
35	13.05.2022. str. 411	
36	13.05.2022. str. 411	
37	13.05.2022. str. 411	
38	13.05.2022. str. 411	
39	13.05.2022. str. 411	
40	13.05.2022. str. 411	
41	13.05.2022. str. 411	
42	13.05.2022. str. 411	
43	13.05.2022. str. 411	
44	13.05.2022. str. 411	
45	13.05.2022. str. 411	
46	13.05.2022. str. 411	
47	13.05.2022. str. 411	
48	13.05.2022. str. 411	
49	13.05.2022. str. 411	
50	13.05.2022. str. 411	
51	13.05.2022. str. 411	
52	13.05.2022. str. 411	
53	13.05.2022. str. 411	
54	13.05.2022. str. 411	
55	13.05.2022. str. 411	
56	13.05.2022. str. 411	
57	13.05.2022. str. 411	
58	13.05.2022. str. 411	
59	13.05.2022. str. 411	
60	13.05.2022. str. 411	
61	13.05.2022. str. 411	
62	13.05.2022. str. 411	
63	13.05.2022. str. 411	
64	13.05.2022. str. 411	
65	13.05.2022. str. 411	
66	13.05.2022. str. 411	
67	13.05.2022. str. 411	
68	13.05.2022. str. 411	
69	13.05.2022. str. 411	
70	13.05.2022. str. 411	
71	13.05.2022. str. 411	
72	13.05.2022. str. 411	
73	13.05.2022. str. 411	
74	13.05.2022. str. 411	
75	13.05.2022. str. 411	
76	13.05.2022. str. 411	
77	13.05.2022. str. 411	
78	13.05.2022. str. 411	
79	13.05.2022. str. 411	
80	13.05.2022. str. 411	
81	13.05.2022. str. 411	
82	13.05.2022. str. 411	
83	13.05.2022. str. 411	
84	13.05.2022. str. 411	
85	13.05.2022. str. 411	
86	13.05.2022. str. 411	
87	13.05.2022. str. 411	
88	13.05.2022. str. 411	
89	13.05.2022. str. 411	
90	13.05.2022. str. 411	
91	13.05.2022. str. 411	
92	13.05.2022. str. 411	
93	13.05.2022. str. 411	
94	13.05.2022. str. 411	
95	13.05.2022. str. 411	
96	13.05.2022. str. 411	
97	13.05.2022. str. 411	
98	13.05.2022. str. 411	
99	13.05.2022. str. 411	
100	13.05.2022. str. 411	

C
Teretovnica

Redni broj	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: 305

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-11598/2016
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	45/1	LIVADA			2629	
2.	48/1	ORANICA			1306	
3.	66	ORANICA			11844	
4.	105/2	LIVADA			1190	
5.	106/2	ORANICA			12973	
6.	110/2	ORANICA			3730	
7.	111/2	ŠUMA			3435	
8.	120	LIVADA			306	
9.	1018/1	LIVADA			2057	
		UKUPNO:			39470	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 3/11 VORKAPIĆ ANA, VORKAPIĆ SELO KBR.94	
3.	Suvlasnički dio: 4/11 ŽUTIĆ MIRKO, OIB: 68183312732, PANČEVO, STEVANA ŠUPLJIKCA 151/21, SRBIJA	
4.	Suvlasnički dio: 4/11 ŽUTIĆ NIKOLA, OIB: 66485113145, MAJUR, CARA LAZARA 78, ŠABAC, SRBIJA	

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: 32

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.	1199/2	ORANICA			14696	
		UKUPNO:			14696	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽUTIĆ ZADRUGA, VORKAPIĆ KBR.11	

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: KATINOVAC (Mbr. 333654)

Posjedovni list: 293

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽUTIĆ MILAN MIĆE, VORKAPIĆI 369	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	974	LUČICA	6114	3		
			LIVADA	6114			
		975	LUČICA	8387	3		
			LIVADA	8387			
		976	LUČICA	1493	3		
			LIVADA	1493			
Ukupna površina katastarskih čestica				15994			

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: 111

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ŽUTIĆ MIRKO, PANČEVO, STEVANA ŠUPLJKICA 151/21 (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	68183312732
1/2	ŽUTIĆ NIKOLA, MAJUR, CARA LAZARA 78, ŠABAC (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	66485113145

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.I..	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		4/2	KUĆIŠTE	842	2		
			DVORIŠTE	842			
		40/1	CRNA RIJEKA	1029	2		
			LIVADA	1029			
		40/2	CRNA RIJEKA	4395	2		
			LIVADA	4395			
		40/3	CRNA RIJEKA	2892	2		
			LIVADA	2892			
D		45/1	JOŠIK	1752	2		
			ŠUMA	1752			
		46/2	JOŠIK	3377	2		
			ŠUMA	3377			
		47/2	JOŠIK	1874	2		
			ŠUMA	1874			
		48/1	STRANA	2777	2		
			ŠUMA	2777			
		48/3	STRANA	1913	2		
			LIVADA	1913			
		61/2	KLJAIĆA KUĆIŠTE	5093	2		
			ORANICA	5093			
		61/4	KLJAIĆA KUĆIŠTE	5575	2		
			ORANICA	5575			
D		64/2	JARAK	7974	2		
			ŠUMA	7974			

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
		105/2	GRM	1190	2		
			ŠUMA	1190			
		106/2	PODKUĆNICA	12973	2		
			LIVADA	4341			
			ORANICA	8632			
		110/2	PODKUĆNICA	3730	2		
			ORANICA	3730			
		111/2	PODKUĆNICA	3435	2		
			ŠUMA	3435			
		120	PODKUĆNICA	306	2		
			LIVADA	306			
D		1199/2	LUKA	10920	4		
			ORANICA	4316			
			LIVADA	3302			
			LIVADA	3302			
Ukupna površina katastarskih čestica				72047			

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: 206

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, . (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
		2	GAJEVI	73688	1		
			PAŠNJAK	73688			
		28	POD GROBLJEM	25684	1		
			LIVADA	25684			
		31/1	JOŠIĆI	168428	2		
			ORANICA	168428			
		33	MLIN	852	2		
			PAŠNJAK	852			
		42/2	POLJE	1762	2		
			ORANICA	1762			
		44/2	RIJEKA	1572	2		
			LIVADA	1572			
		66	POLJE	16681	2		
			ORANICA	16681			
		83/1	BALKAŠA	5244	2		
			ORANICA	5244			
		83/2	BALKAŠA	3467	2		
			ŠUMA	3467			
		83/6		3715	2		
			ORANICA	3715			
		84/3	BALKAŠA	2018	2		
			ORANICA	2018			
		86/2	RIJEKA	3820	2		
			LIVADA	3820			
		164/3	FUNDUŠ	2690	2		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	719			

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
			ORANICA	1971			
		166/2	FUNDUŠ	363	2		
			ORANICA	363			
		169/2	RIJEKA	2543	2		
			LIVADA	2543			
		170	PUT	1572	2		
		319	JARAK	4884	3		
			ŠUMA	4884			
		370	JARAK	6100	3		
			PAŠNJAK	6100			
		390	BEREK	19408	3		
			ŠUMA	17264			
			ORANICA	2144			
		403	MLINIŠTE	317	3		
			PAŠNJAK	317			
		474/1	POD GRMEČKOM	1230	3		
			PAŠNJAK	1230			
		482/2	TOČAK	356	3		
			ŠUMA	356			
		520/1	BRDO	10089	3		
			DVORIŠTE	360			
			ORANICA	9351			
			VOČNJAK	378			
		520/3	CIJEPAC	6330	4		
			ORANICA	6330			
		543/1	GRABIK	752	3		
			ŠUMA	752			
		596	KUREŠEVO	175886	3		
			ŠUMA	117621			
			ORANICA	57546			
			KUĆA I DVORIŠTE	719			
		640	TUČIĆ	356	3		
			LIVADA	356			
		643	TUČIĆ	385	3		
			LIVADA	385			
		666/2	BOŽIN JARAK	752	3		
			ŠUMA	752			
		667	STRANA	41210	3		
			ŠUMA	41210			
		719/1	LUŽENJAK	2223	3		
			LIVADA	2223			
		726	BJELJEVINA	3805	3		
			PUT	3805			

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
		727/1	BJELAČA ORANICA	2298 2298	3		
		730/1	BJELAČA LIVADA	2586 2586	3		
		744/1	BJELJEVINA PAŠNJAK	928 928	3		
		751/2	KRČEVINA ORANICA	795 795	3		
		753	KRČEVINA PAŠNJAK	1079 1079	3		
		781/2	TRATINA LIVADA ORANICA	2723 565 2158	4		
		782/2	TRATINA LIVADA	2223 2223	4		
		786	UVRATI ORANICA	5906 5906	4		
		816/3	OKUĆNICA DVORIŠTE	813 813	4		
		817/2	ŠKOLA PAŠNJAK	317 317	4		
		839	PUT	881 881	4		
		884	LUŽENJAK PAŠNJAK	87204 87204	4		
		939	GROBLJE NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2194 2194	4		
		967/2	JARAK	43 43	4		
		967/3	JARAK	129 129	4		
		968/2	LIVADA	996 996	4		
		968/3	FUNDUŠ ORANICA PAŠNJAK LIVADA	3248 1439 730 1079	4		
		968/9	FUNDUŠ LIVADA ORANICA	702 342 360	4		
		969/2	FUNDUŠ PAŠNJAK	658 658	4		
		972	KUĆIŠTE PAŠNJAK DVORIŠTE	1007 719 288	4		

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
		973	LIVADA	450	4		
		974	KUĆIŠTE	450			
			LIVADA	845	4		
		979/2	CECELJ	845			
			ORANICA	1489	4		
		980/4	CECELJ	1489			
			ŠUMA	1169	4		
		980/5	CECELJ	1169			
			ŠUMA	719	4		
		985/2	MEĐUROĐE	719			
			ORANICA	1169	4		
		985/3	ORANICA	1169			
			ORANICA	1129	4		
		987/3	MEĐUROĐE	1129			
			LIVADA	1097	4		
		1005/1	OKUĆNICA	1097			
			ORANICA	2349	4		
		1007/1	SJEČA	2349			
			ORANICA	3568	4		
		1007/2	SJEČA	3568			
			ORANICA	2935	4		
		1049/2	JAŽA	2935			
			LIVADA	1291	4		
		1050	MLINIŠTE	1291			
			PAŠNJAK	619	4		
		1140	LUG	619			
			LIVADA	1957	4		
		1141	LUG	1957			
			ORANICA	1036	4		
		1142	MLINIŠTE	1036			
			PAŠNJAK	773	4		
		1145/1	RAVNI LUG	773			
			PAŠNJAK	892	4		
		1146/1	RAVNI LUG	892			
			PAŠNJAK	536	4		
		1147/1	RAVNI LUG	536			
			PAŠNJAK	252	4		
		1148/1	RAVNI LUG	252			
			PAŠNJAK	1320	4		
		1232/1	PUT	1320			
			PUT	2129	3		
		1268	POTOK	2129			
			POTOK	32830	4		
				32830			
Ukupna površina katastarskih čestica				765466			



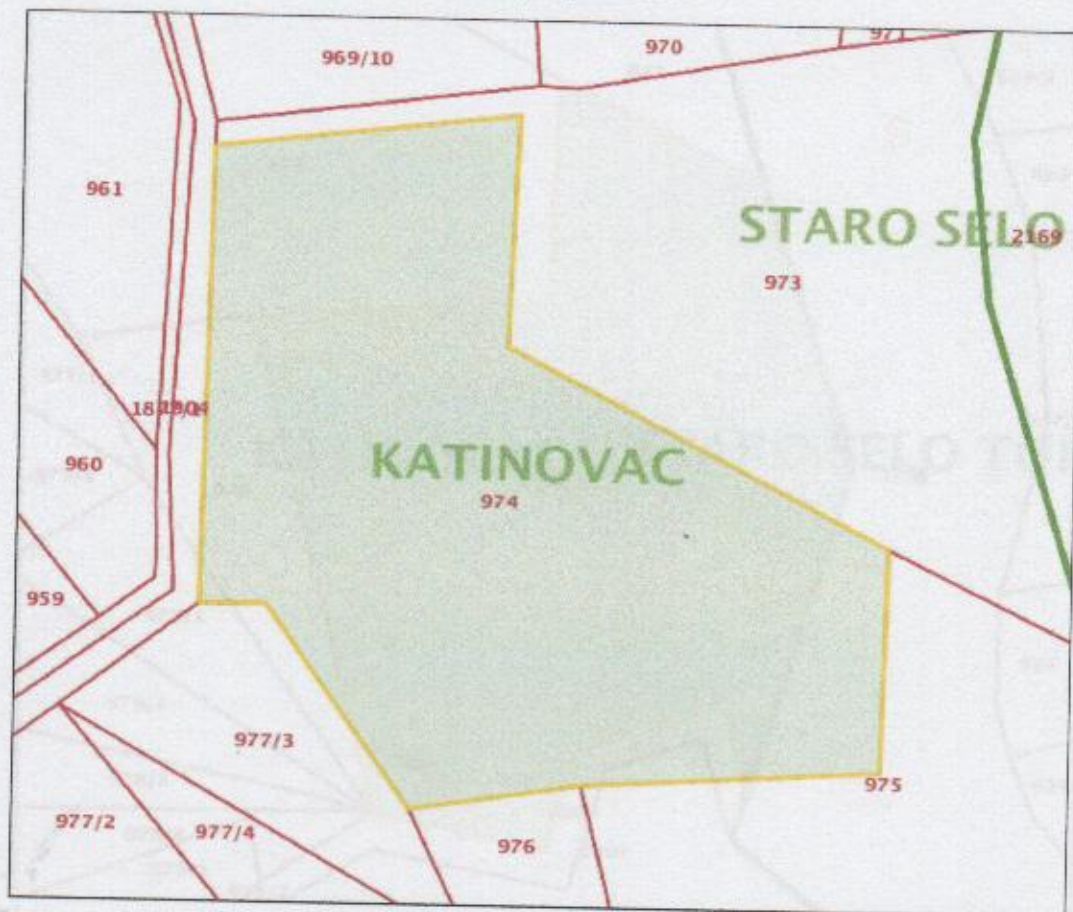
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654
k.č. br.: 974

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



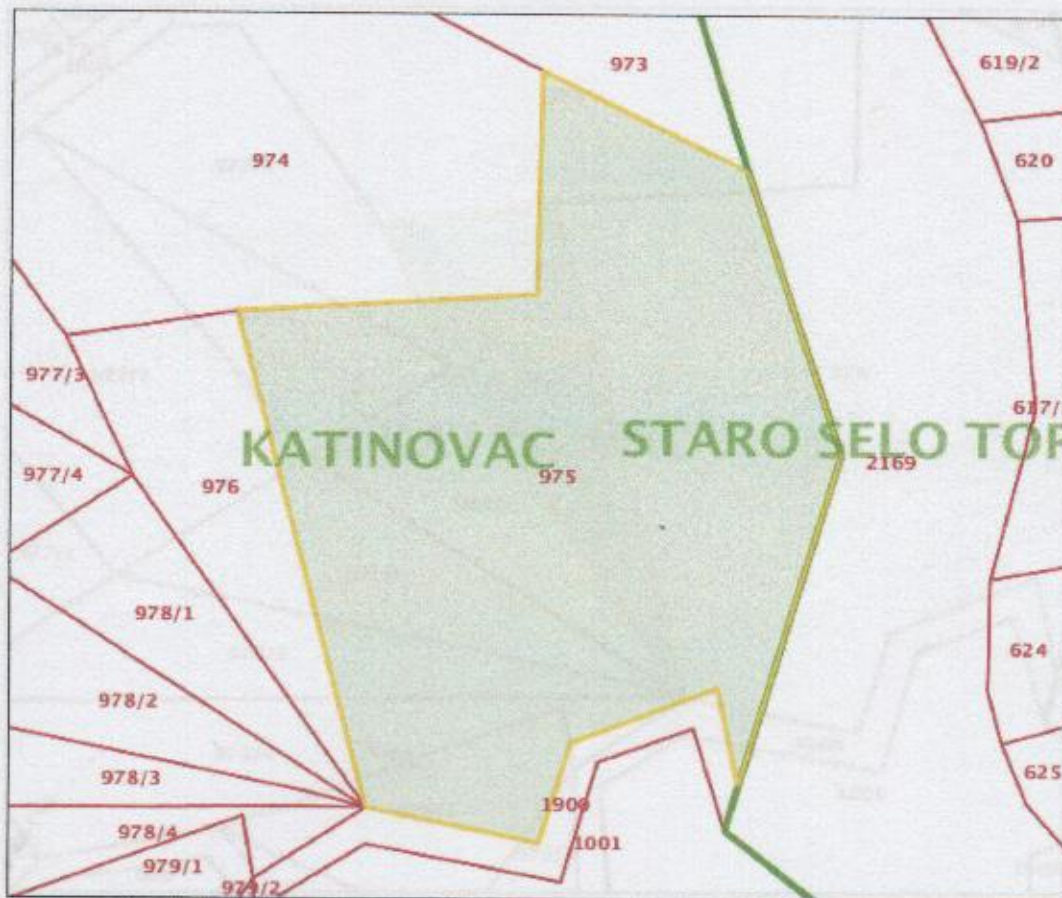
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654
k.č. br.: 975

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



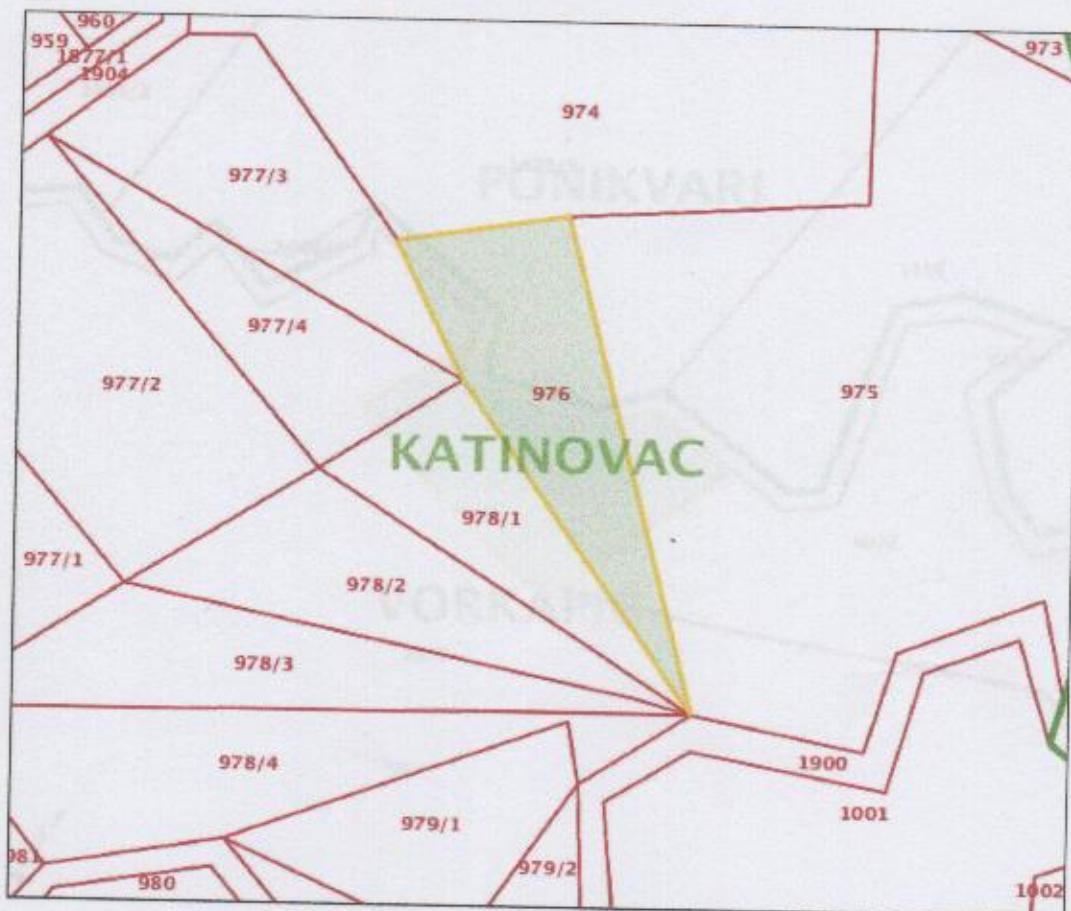
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654
k.č. br.: 976

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



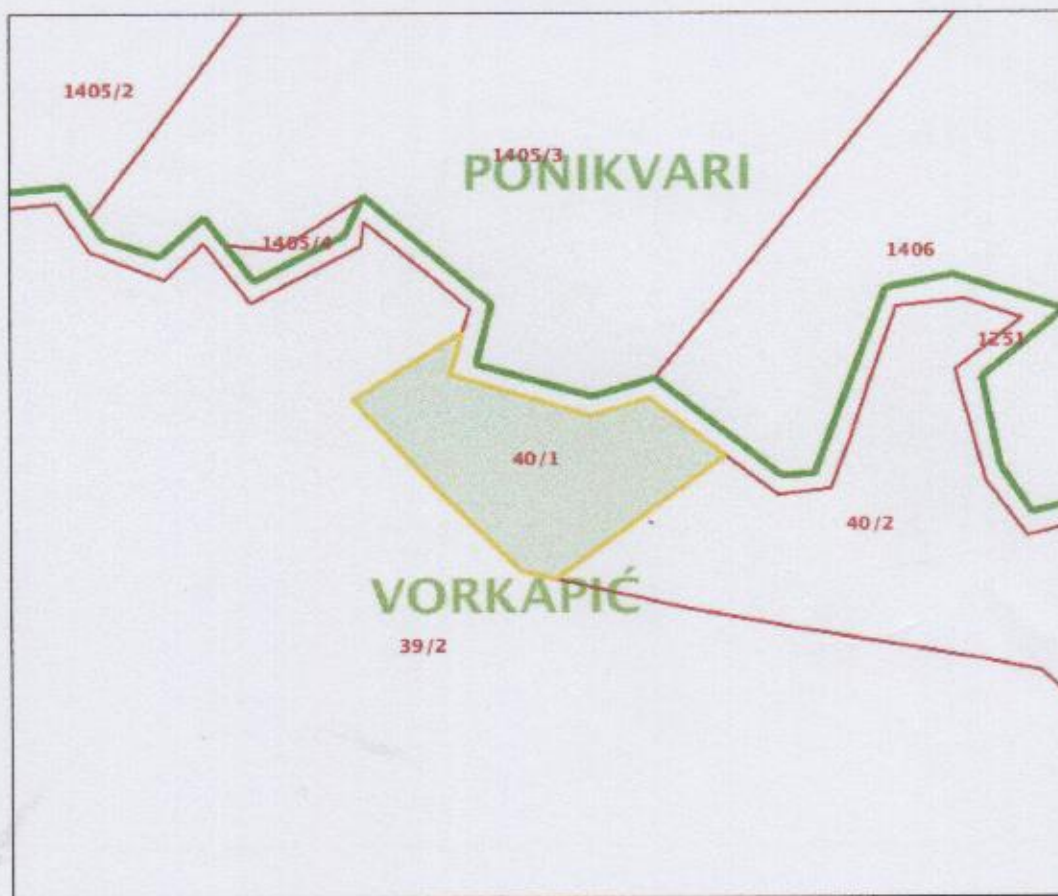
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. be: 40/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



Pavleka Miškine 3,
47000 Karlovac

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

Procjembeni elaborat
Elaborat br. 44/22
Karlovac; 13.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA AGENCIJA
POSREDOVANJE ZA KATASTRALNE KATASTRALNE VEŠTAČENJE

NEKVALIFIKIRANA VERZIJA

BR. VEŠTAČENJA: 13022
KAR/2022

IZVOD IZ KATASTRALNOG PLANA

Područje općine Karlovac
Imovina općine: poz. 1/2022



Datum izdavanja: 13.05.2022.



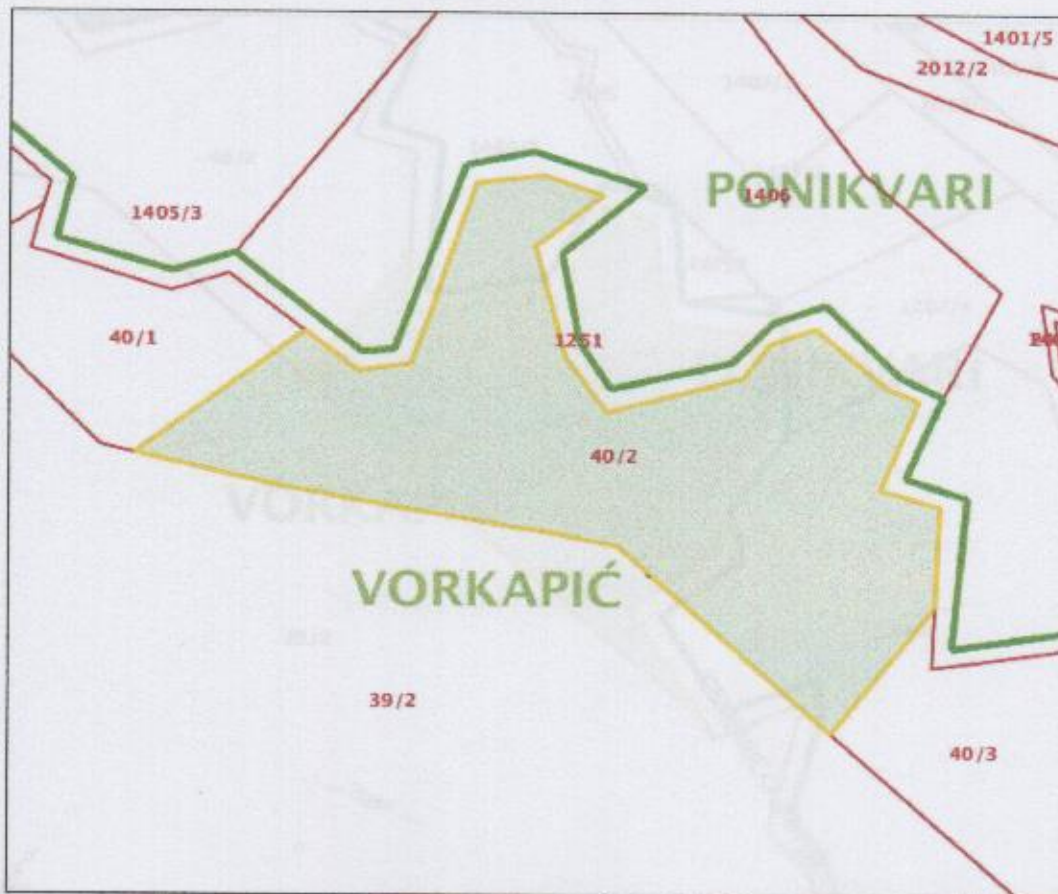
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 40/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



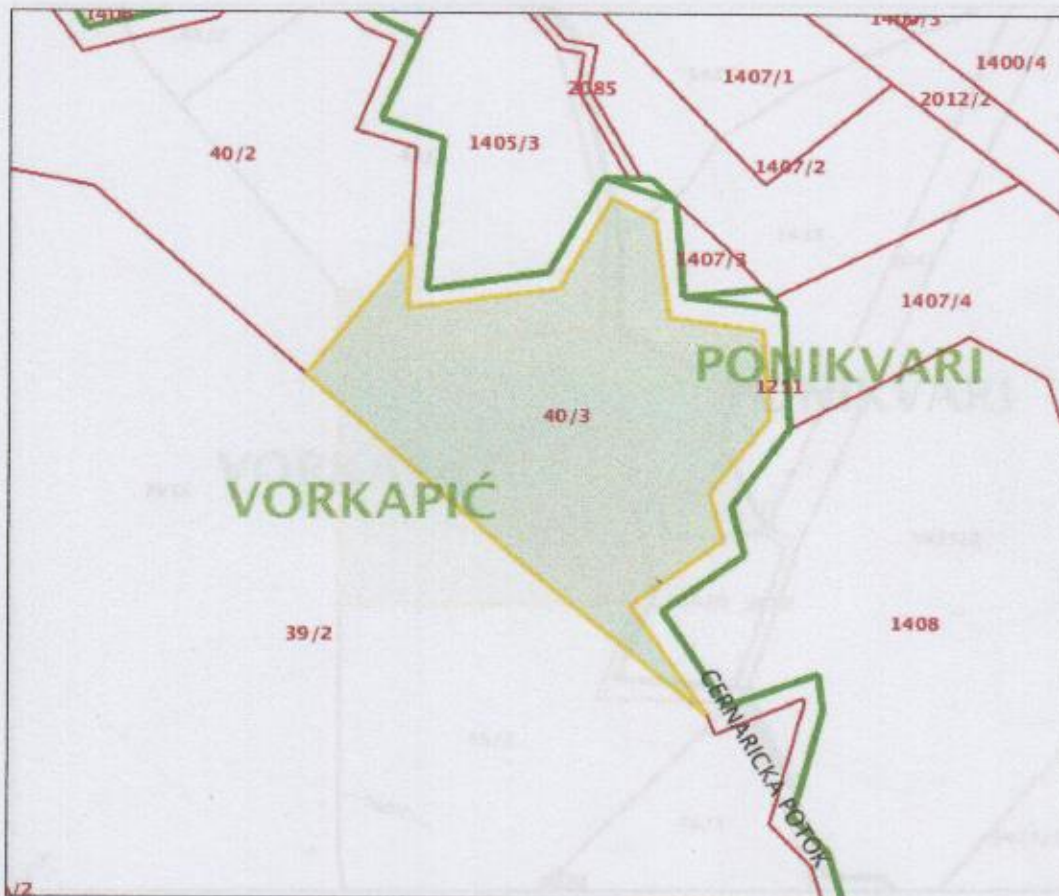
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 40/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



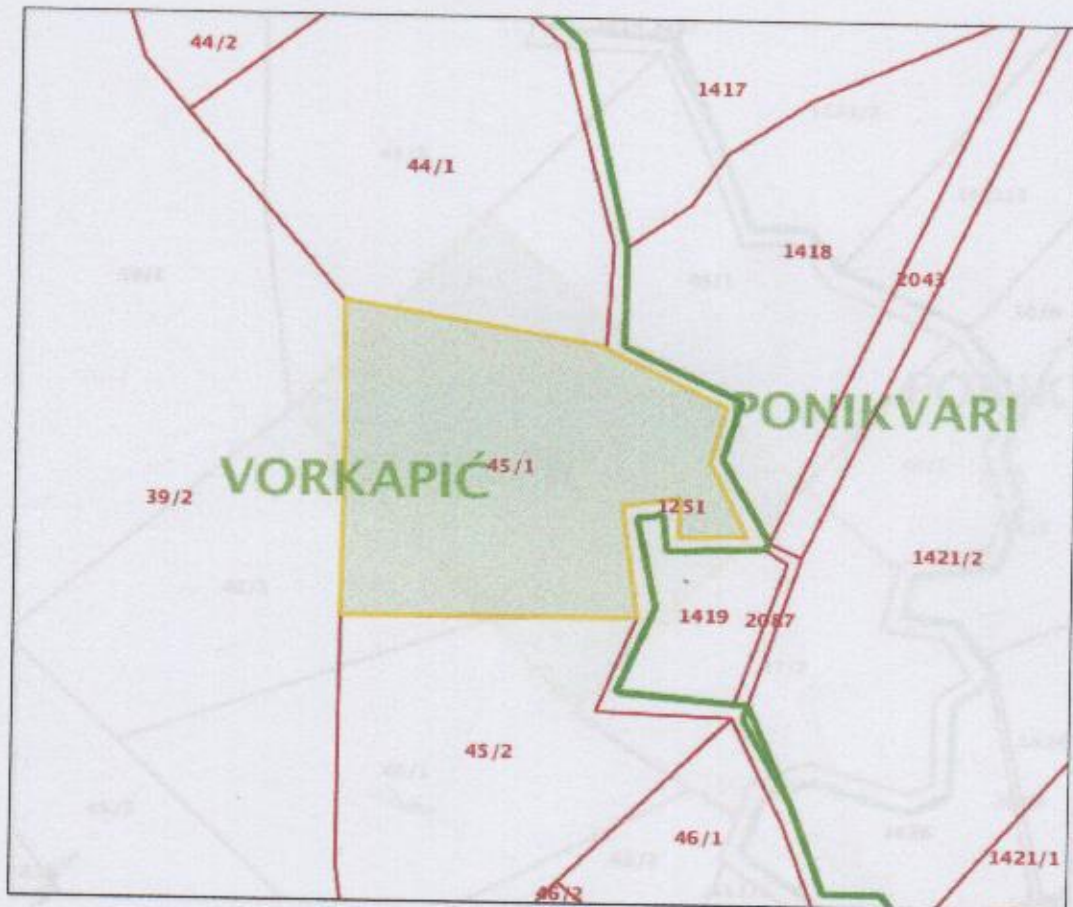
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ; 333875
k.č. br.: 45/1

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

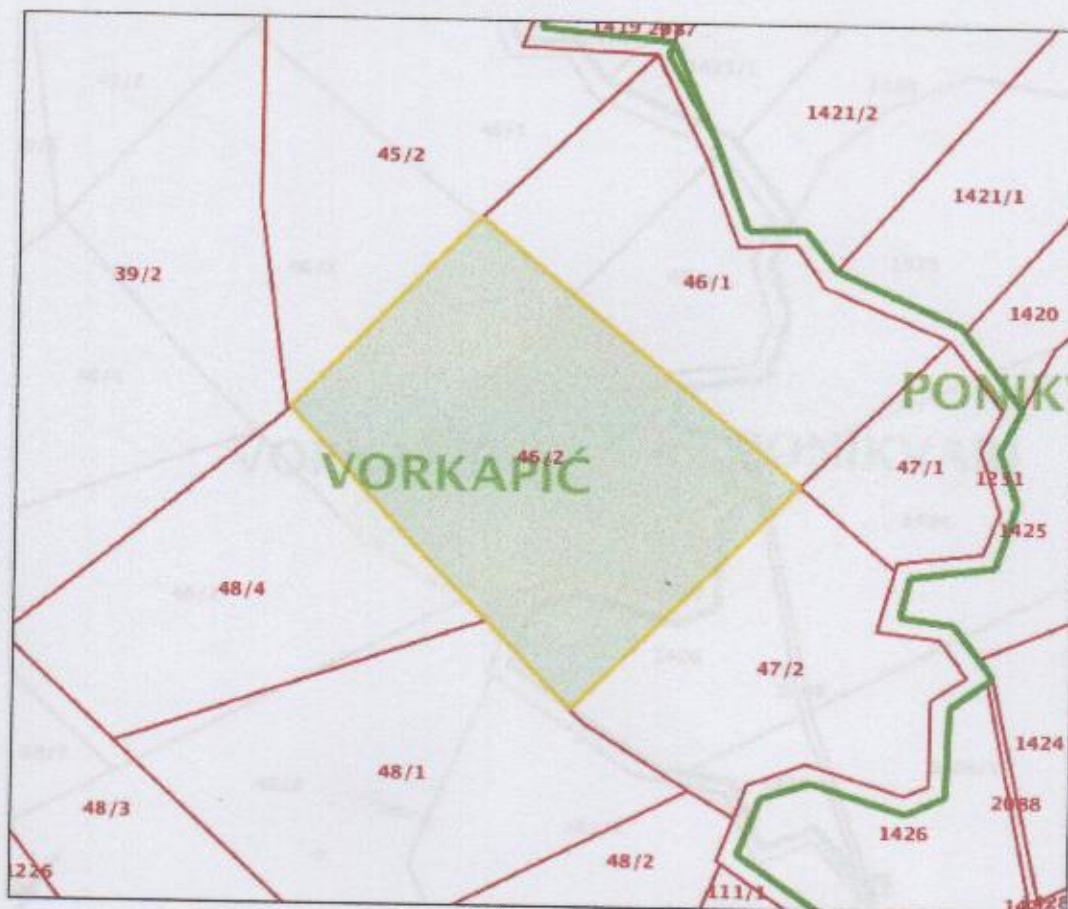
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.z. br.: 46/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022



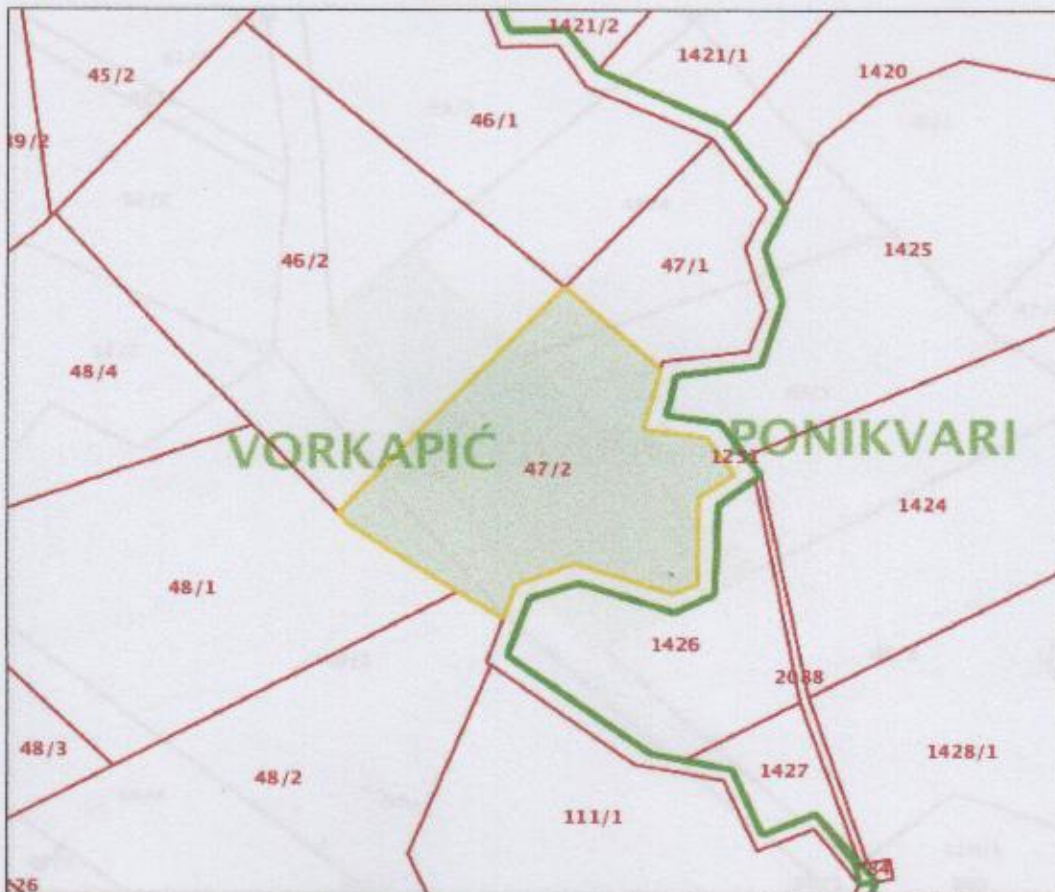
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 47/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



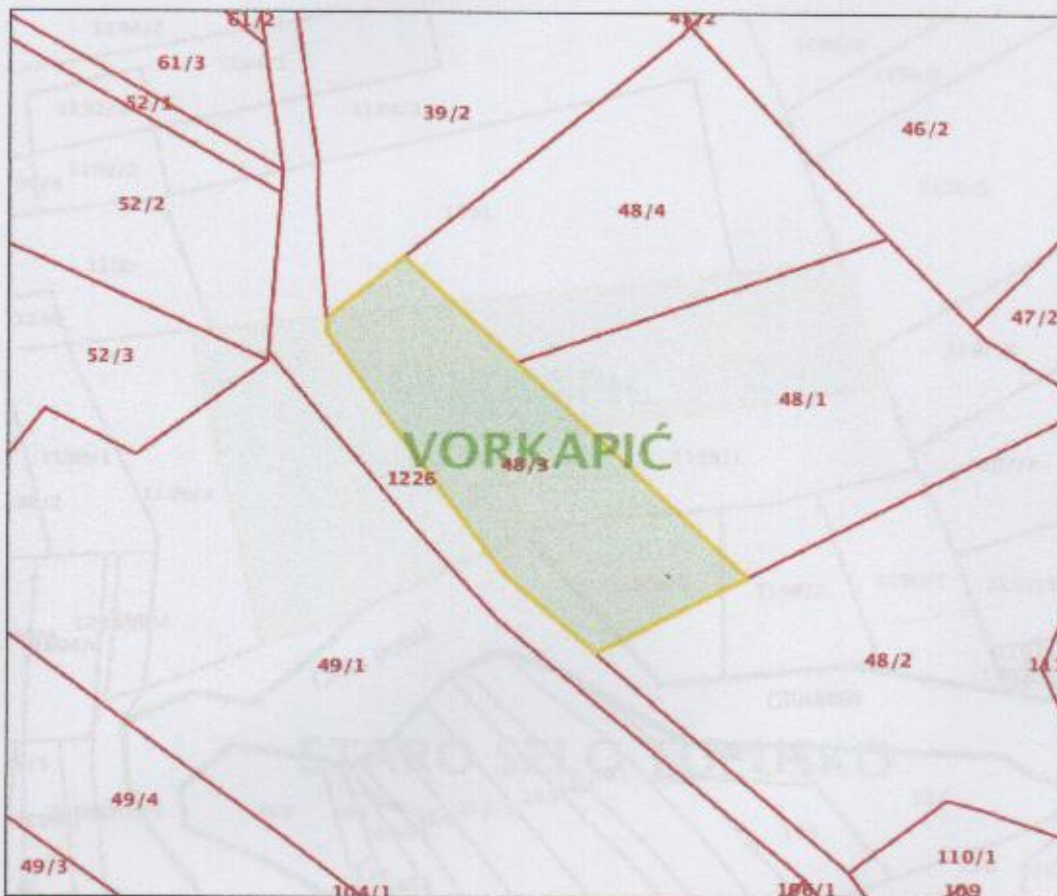
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br.: 48/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 13.05.2022



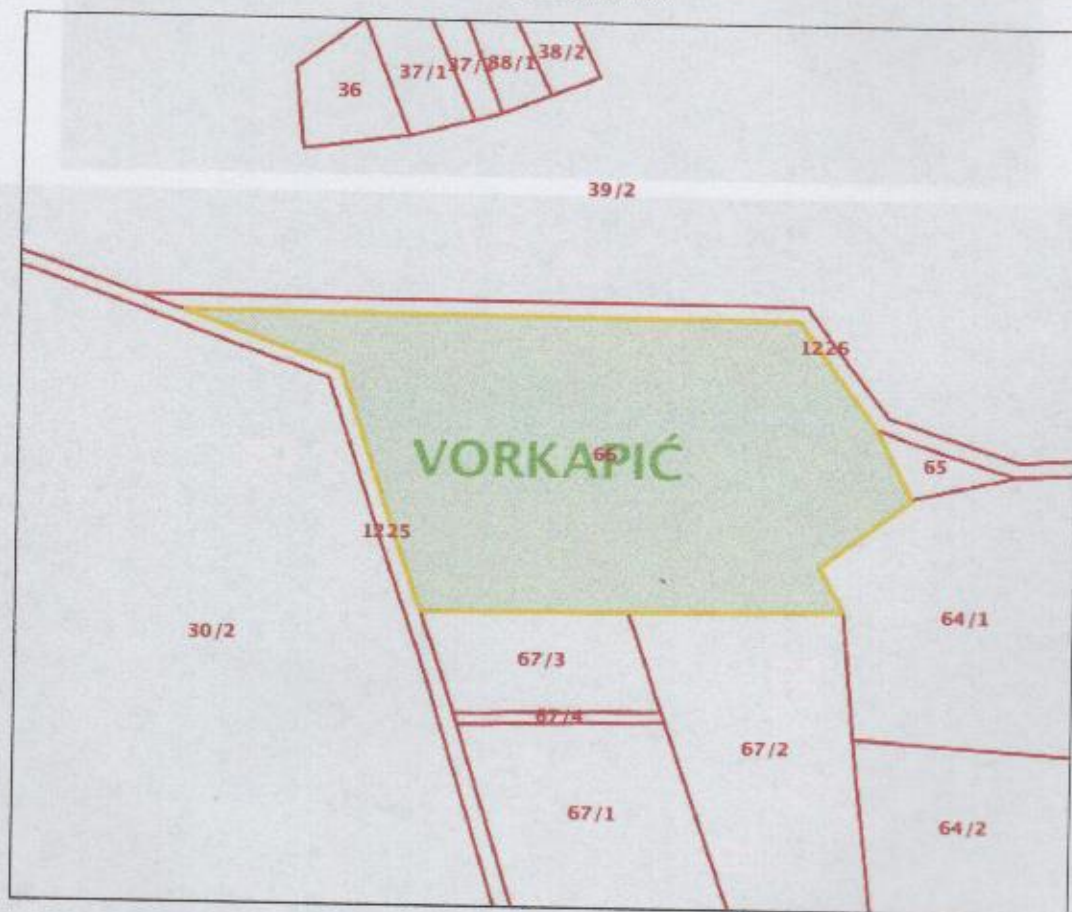
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VORKAPIĆ, 333875
k.č. br: 66

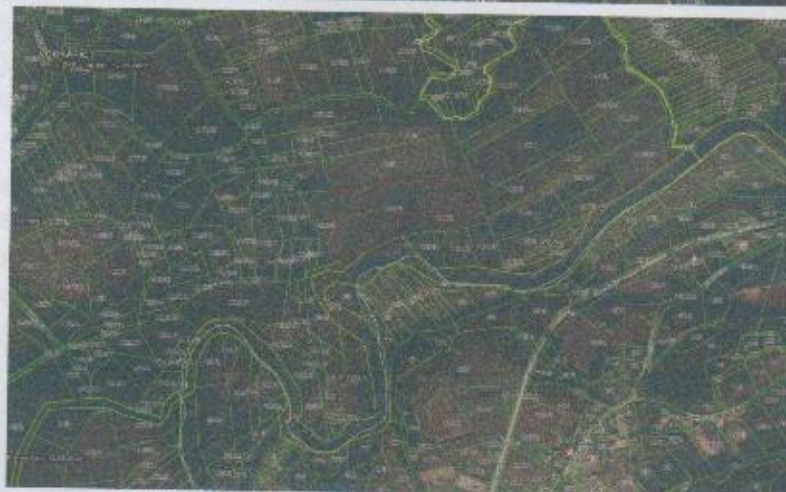
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 13.05.2022

LOKACIJA



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, ovlaštenu 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 isključiti.

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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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.

Ukupna tržišna vrijednost je 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 obar 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; 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 energetskom pregledu zgrade i energetskom 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)