

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II

n/p: Stečajni sudac
gđa. Jasminka Gadža

29.St-1037/18

U Zagrebu, 23. veljače 2020.

PREDMET: 29. St-1037/18 STEČAJNA MASA IZA DUŽNIKA DVORAC Pirovec gornji 24, Zagreb OIB 16030305694 – DOSTAVA PROCIJEMBENOG ELABORATA – 109/20-PR

Poštovana sutkinjo Gadža!

Nastavno na Rješenje Trgovačkog suda od 27. kolovoza 2019. godine, kojim je otvoren stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza dužnika DVORAC d.o.o., Pirovec gornji 24, Zagreb OIB 16030305694 (ranije Karlovac, Donja švarča 68), dostavljeno pisano Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika, kao i održano Ispitno i izvještajno ročište dana 04. prosinca 2019. godine na kojem je određeno, u skladu sa prijedlogom stečajnog upravitelja, da razlučni vjerovnik dostavi procjenu vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika i to za nekretnine kako slijedi:

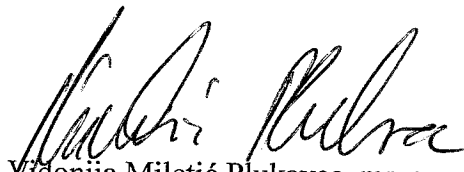
Udio	Br. katast. Čestice	M2	OPIS	Broj ZK uloška
1/1	1448/14	1261	Dvorište, Ul. Dr. Vlatka Mačeka	3880
1/1	1448/15	2520	Dvorište, Gospodarska zgrada, Ul. Dr. Vlatka Mačeka	3881

U prilogu se dostavlja PROCJEMBENI ELABORAT – 109/20-PR izrađen od strane dipl.ing.građ. Nikole Cuculić, a ovjeren od dipl.ing.arh. Alfreda Bernta, Jeretova 18, 10 000 Zagreb, Stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina u kojem se navodi za gore navedene nekretnine da **procijenjena tržišna vrijednost iznosi 2.209.000,00 kuna ili 297.000,00 EUR-a.**

U svrhu stvaranja preduvjeta za prodaju predmetnih nekretnina (poslovne građevine i zemljišta) upisanih u ZK uloške 3880, 3881 molim Vas da odredite vrijednost nekretnina ili sazovete ročište na kojem bi se utvrdila vrijednost nekretnina, a sve kako bi se moglo pristupiti prodaji putem elektroničke javne dražbe, a nakon donošenja Rješenja i Zaključka o prodaji.

U slučaju potrebe za dodatnim informacijama i dopunama stojim Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,



Vidonija Miletić Plukavec, mr. oec
Stečajni upravitelj

U prilogu se dostavlja:

- 1) PROCJEMBENI ELABORAT – 109/20-PR

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 109/20-PR



Nekretnina: **Poslovna građevina i zemljište**

Lokacija: **Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac**

Naručitelj: **H-ABDUCO d.o.o. Horvatova 80A, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Ovjera:
Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Jeretova 18, 10000 Zagreb
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Izrada:
Nikola Cuculić dipl.ing.građ.

Zagreb, siječanj 2020. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Interna oznaka:
Geografske koordinate po WGS:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Poslovna građevina i zemljište

Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac
EK4
45°29'32.4"N 15°32'43.2"E
3880, 3881
1448/14, 1448/15
Karlovac II
1448/14, 1448/15
Karlovac II
Poslovna
9.1.2020
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Legalitet:

Dozvola za građenje: nije dostavljena, u izvratku iz zemljišne knjige nema upisanih zabilježbi.

Uporabna dozvola: nije dostavljena

Infrastrukturna opremljenost: da

Usklađenost ZK i katastra: da

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost stambene građevine.

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovna građevina i zemljište

na adresi: Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac

iznosi :

2.209.000,00 kn

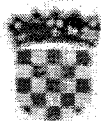
ili po tečaju 1 € = 7,439070 kn

297.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 3
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-136/17
Zagreb, 15. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Alfred Bernt, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSTEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 65/17)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz Baze zemljišnih podataka Općinskog suda u Karlovcu, od 14.01.2020..
2. Katastarski plan predmetne čestice

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: gospodarska zgrada i dvorište na 1448/15 k.o. Karlovac II i dvorište na 1448/14 k.o. Karlovac II u ulici Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac u naselju Novi centar, a na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 9.1.2020
Datum kakvoće: 9.1.2020
Datum vrednovanja: 14.1.2020

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: 3880 i 3881 od 14.01.2020 / Općinski sud u Karlovcu
Zemljišnoknjižni uložak: 3880, 3881
Zemljišnoknjižna čestica: 1448/14, 1448/15
Zemljišnoknjižna k.o.: Karlovac II
Katastarska čestica: 1448/14, 1448/15
Katastarska općina: Karlovac II
Opis nekretnine: Poslovna građevina i zemljište
Površina zemljišta po z.k.: 3.811,00 m²
Pov. zemljišta po katastru: 3.811,00 m²
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku
Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

Legalitet:

Nije dostavljen dokaz legaliteta.

Građevina je u prvotnom obliku izgrađena prije cca. 90 godina pa je u svojim osnovnim gabaritima zakonita.

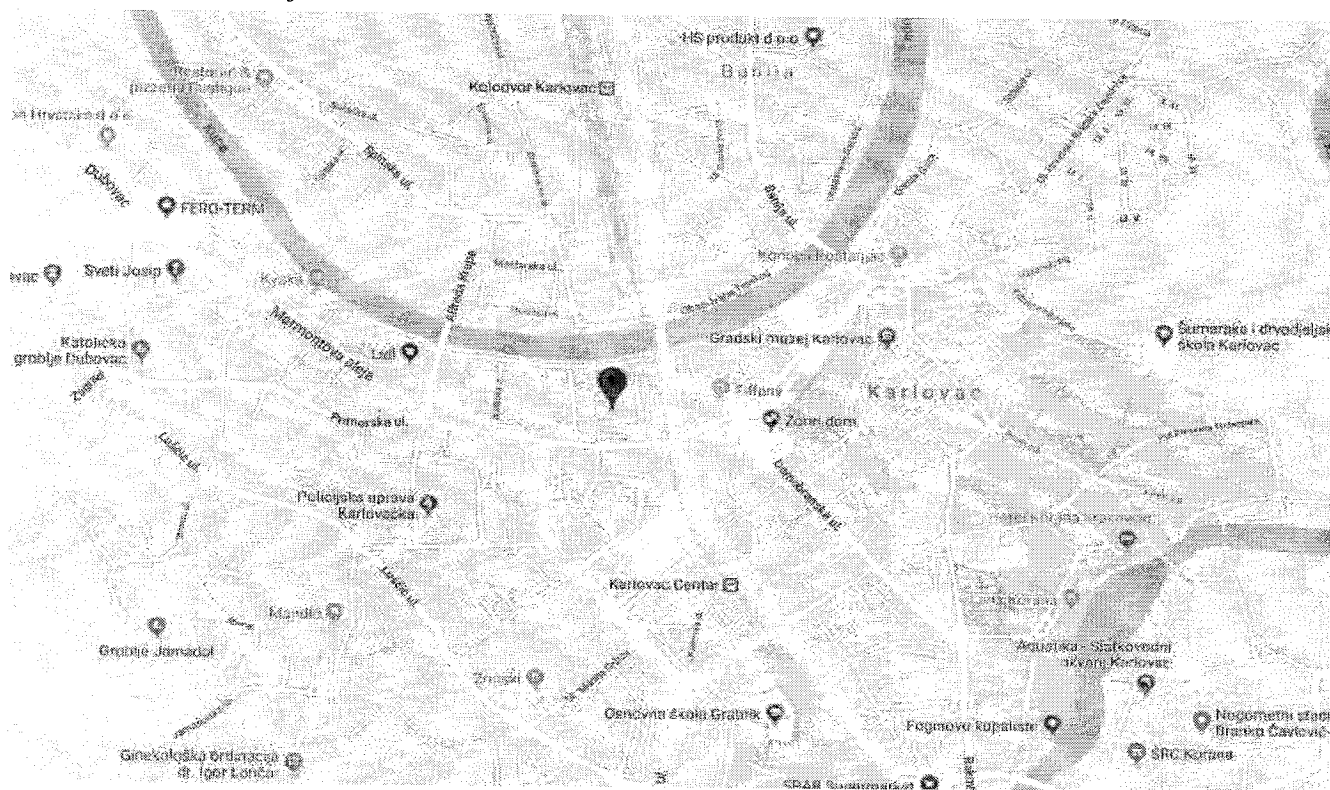
Građevina osim zatvorenog dijela, koji je ucrtan u katastar, sadrži i natkriveni trijem uz južno pročelje i natkrivenu terasu uz zapadno pročelje što nije ucrtano u katastru. Kako se radi o nezakonitim prigradnjama one neće biti obuhvaćene procjenom.

Građevina je će biti procijenjena prema stvarno zatečenom stanju.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina je prizemna poslovna zgrada, neto površine 1.688.85 m², nalazi se u gradu Karlovcu, cca. 350 m od centra grada, u drugom redu u odnosu na prilaznu prometnicu. Samu mikrolokaciju karakterizira izgradnja građevina poslovne namjene. Okolni objekti su poslovne zgrade, pretežito skladišne namjene originalno građene prije cca. 90 godina i više puta rekonstruirane i adaptirane. Predmetna lokacija se nalazi u 7. razvojnoj skupini prema JLS-u s indeksom razvijenosti od 105,579. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na parceli.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 09.01.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: gospodarska zgrada i dvorište na 1448/15 k.o. Karlovac II i dvorište na 1448/14 k.o. Karlovac II u ulici Dr. Vladka Mačeka 26C, Karlovac, što odgovara istoimenim katastarskim česticama.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

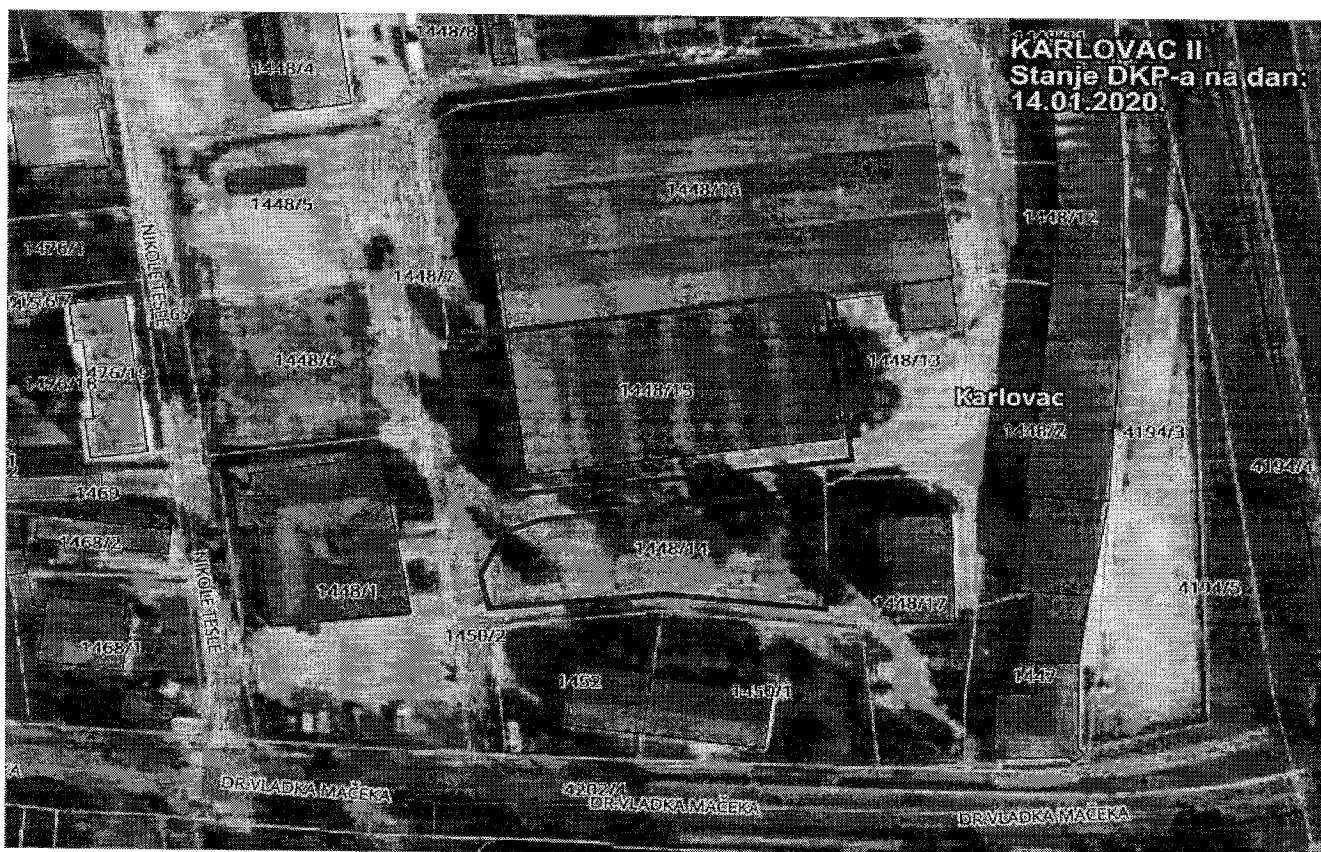
4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poluugrađena poslovna građevina katnosti prizemlje, izgrađena na zk.č. 1448/15, k.o. Karlovac II. Namjena građevine je ugostiteljstvo. Sastoji se od hodnika, pivnice, bara, kuhinje, ostave i natkrivene terase. Neto površina objekta je 1.688,85 m². Zgrada je izgrađena cca. 1930 godine, dok je 2002. godine obnovljena. Teren zemljišta je ravan, u razini prilazne prometnice, a parcela je neograđena.

Prilikom očevida utvrđeno je da predmetna građevina nije u uporabi.

Predmet procjene je i čestica zemljišta oznake 1448/14 k.o. Karlovac II, približno pravokutnog oblika, uređeno kao parkiralište, a u funkciji predmetne građevine.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	1930
Adaptacija:	2002
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski trakasti
Nosiva konstrukcija:	klasična opeka
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	armiranobetonski "Shed" krov s ostakljenim svjetlicima

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano i obojano
Limarija:	izvedena
Obrada podova:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Obrada stropova:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije izvedeno
Vanjska stolarija:	drvena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	priključak na gradsku mrežu
Telefon:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

ispodprosječno - zbog procurivanja ravnog krova vidljiva su oštećenja unutar građevine
građevina nije u uporabi

VANJSKO UREĐENJE

uređeno - asfaltirano

INFRASTRUKTURA

Dostupna sva komunalna infrastruktura. Prometna povezanost je dobra.

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz procjene sudskog vještaka Dubravko Ikadinović od 11.12.2017. godine.

5.1. Neto korisna površina (NKP)

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	brutto površina m ²
PRIZEMLJE				
Ulaz	32,03	1,00	32,03	
Dvorana 1	474,08	1,00	474,08	
Pivnica	140,60	1,00	140,60	
Separe	14,10	1,00	14,10	
Separe	16,45	1,00	16,45	
Predprostor	4,86	1,00	4,86	
WC (M)	9,45	1,00	9,45	
WC (Ž)	8,64	1,00	8,64	
Izlaz na terasu	4,32	1,00	4,32	
Garderoba mladenci	13,61	1,00	13,61	
Lokal	54,72	1,00	54,72	
Sporedni ulaz	12,83	1,00	12,83	
Ured	16,30	1,00	16,30	
Priprema	12,28	1,00	12,28	
Spremište	20,00	1,00	20,00	
Kuhinja	116,48	1,00	116,48	
Spremište hrane	12,50	1,00	12,50	
Spremište posuđa	18,48	1,00	18,48	
Priprema - office	9,45	1,00	9,45	
Predprostor	2,28	1,00	2,28	
Garderoba i sanitarije (Ž)	8,28	1,00	8,28	
Garderoba i sanitarije (M)	7,28	1,00	7,28	
Ulaz 2	7,76	1,00	7,76	
Kotlovnica	30,60	1,00	30,60	
Prostorija	12,24	1,00	12,24	
Prostorija	12,24	1,00	12,24	
Sanitanje	45,87	1,00	45,87	
Dvorana 2	571,12	1,00	571,12	
UKUPNO PRIZEMLJE:	1.688,85		1.688,85	1.995,60
SVEUKUPNO:	1.688,85		1.688,85	1.995,60

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1.688,85	m ²
BRP =	1.942,18	m ²
BVO =	7.768,71	m ³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

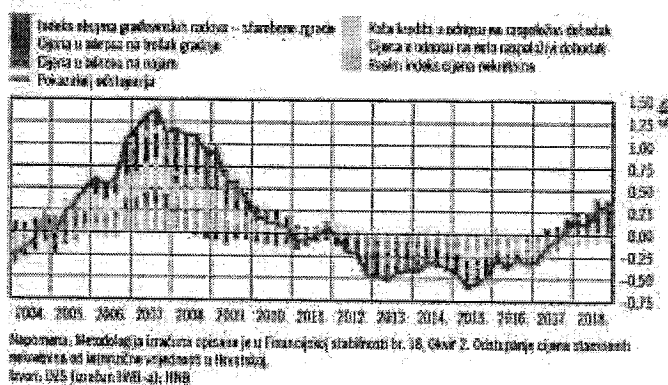
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugogodnjoj vrijednosti njihovih fundamenata



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 **ID Nekretnine (ZKC)** 768094

Lokacija: OZALJ - PROIZVODNO

Datum ugovora: 17.10.2017 **ICSN:** 102,26

K.č.: 985

K.o.: Ozalj

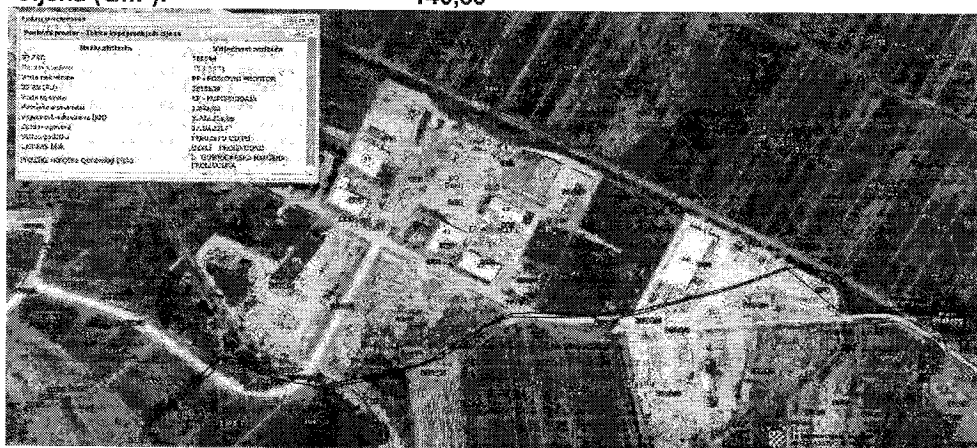
Površina parcele (m²): 2.200,00

Površina BRP (m²): 2.556,25

Namjena: Poslovna

Cijena (€): 360.000,00 **srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =** 7,506153

Cijena (€/m²): 140,83



Usporedba 2 **ID Nekretnine (ZKC)** 1190356

Lokacija: JASTREBARSKO - POSLOVNO 3

Datum ugovora: 28.10.2019 **ICSN:** 102,24

K.č.: 1595/1

K.o.: Jastrebarsko

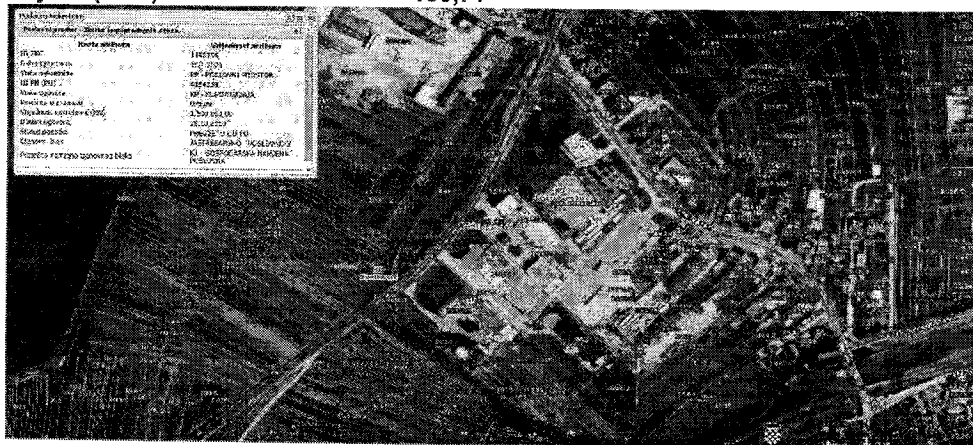
Površina parcele (m²): 1.100,00

Površina BRP (m²): 1.096,11

Namjena: Poslovna

Cijena (€): 201.365,47 **srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =** 7,449142

Cijena (€/m²): 183,71



Lokacija:	ČABDIN - GRAĐEVINSKO		
Datum ugovora:	9.3.2016	ICSN:	100,21
K.č.:	1560		
K.o.:	Cvetković		
Površina parcele (m²):	11.000,00		
Površina BRP (m²):	12.084,75		
Namjena:	Poslovna		
Cijena (€):	1.767.996,02	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,584795
Cijena (€/m²):	146,30		



ICSN: 102,24

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Indeksi (Q 2015 = 100)²⁾
 Indices (Q 2015 = 100)²⁾

Godina Year	Trimesečje Quarter	Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obala Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	98,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	95,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	95,71	106,17	102,69	105,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	105,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,88	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* Indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
OZALJ - PROIZVODNO	360.000,00	102,26	102,24	0,9998	359.929,59	140,80
JASTREBARSKO POSLOVNO 3	201.365,47	102,24		1,0000	201.365,47	183,71
ČABDIN - GRAĐEVINSKO	1.767.996,02	100,21		1,0203	1.803.811,13	149,26

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac	OZALJ - PROIZVODNO	JASTREBARSKO - POSLOVNO 3	ČABDIN - GRAĐEVINSKO
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	359.929,59	201.365,47	1.803.811,13
Brutto površina (m ²)	1.942,18	2.556,25	1.096,11	12.084,75
Jedinična cijena po metru kvadratnom	157,93	140,80	183,71	149,26
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	89	novije	slično	novije
Prilagodba	1,00	0,90	1,00	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	148,26	126,72	183,71	134,34
Tehničko stanje	ispodprosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jedinična cijena po m ²	118,61	101,38	146,97	107,47
Lokacija	prosječna	lošija	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	1,30	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	120,26	131,79	132,27	96,72
Površina građevine	1.942,18	2.556,25	1.096,11	12.084,75
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,30
Prilagođena jedinična cijena po m ²	129,93	131,79	132,27	125,74
Površina parcele	3.811,00	2.200,00	1.100,00	11.000,00
Prilagodba	1,00	1,20	1,30	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	147,76	158,15	171,95	113,17
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	147,76	158,15	171,95	113,17
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	loš	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	153,03	173,97	171,95	113,17
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	153,03	173,97	171,95	113,17
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	153,03	173,97	171,95	113,17
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		24%	-6%	-24%
Indikator vrijednosti	153,03	173,97	171,95	113,17

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-20,94	-18,92	39,86	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		14%	12%	26%	
Kvadrat odstupanja:		438	358	1.589	
Standardno odstupanje:	28,20	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	56,40	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	297.206,77 €
-------------------------------	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovna građevina i zemljište
na adresi: Dr. Vladka Mačeka 26C, 47000 Karlovac
z.k.č.: 1448/14, 1448/15
k.o.: Karlovac II
z.k.ul.: 3880, 3881

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

2.209.000,00 kn

1€ = 7,439070 kn

297.000,00 €

153,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, 10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Izrada:

Nikola Cuculić dipl.ing.građ.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Zagreb, siječanj 2020. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

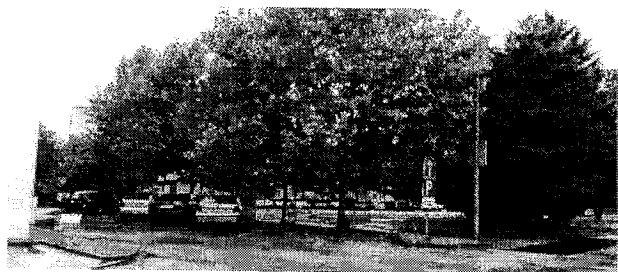
Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zagreb, siječanj 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3880

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10133/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	1448/14	104	UL. DR. VLADKA MAČEKA DVORIŠTE	1261 1261	
		UKUPNO:		1261	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6/A, ZAGREB		
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3880 prenosi se sljedeći upis: zabilježuje se, da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 715.000.- EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe - Adria - Bank d.d. Croatia d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovorni kamatu, zateznu kamatu i sve troškove.</p> <p>Tražbina po kreditu br. 1634/2001 se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima. Protuvrijednost anuiteta iznosi 30.352,88 EUR, a podmiruje se u kunama obračunatim po srednjem tečaju Hypo Alpe - Adria - Bank d.d., s time da prvi anuitet dospijeva 01.04.2003., a svaki sljedeći anuitet dospijeva svakog prvog dana u mjesecu za tekuće tromjesečje zaključno do 01.01.2012. god., sa imena i vlasništva: DVORAC D.O.O., MBS 020023155, DONJA ŠVARČA 68, KARLOVAC</p>	
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3880 prenosi se sljedeći upis: Primlj. 18. lipnja 2002. Z-2360/02</p> <p>Na temelju solenimiziranog Ugovora o kreditu broj 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnosti od 11. lipnja 2002. god. upisuje se dodatna zabilježba novčane tražbine na nekretnostima u A, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 540.000.- EUR-a (petsto četrdeset tisuća eura) prema srednjem tečaju za devize vjerovnika važećem na dan korištenja kredita, uvećano za kamate od 10 % dekurzivno godišnje; kredit se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima u iznosu od 21.511,57 EUR-a, počevši od 01.07.2003., s time da se ugovara trajanje kredita do 01.04.2013., sve po Ugovoru o kreditu br. 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnosti u korist Hypo Alpe - Adria Bank d.d. Zagreb, Komunačka 47.</p>	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3881

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10133/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PFR
1.	1448/15	104	UL. DR. VLADKA MAČEKA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, UL. DR. VLADKA MAČEKA	2520 645 1875	
		UKUPNO:		2520	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: I/1		
H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6/A, ZAGREB		
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3881 prenosi se sljedeći upis: zabilježuje se, da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 715.000 - EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe - Adria - Bank d.d. Croatia d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu i sve troškove.</p> <p>Tražbina po kreditu br. 1634/2001 se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima. Protuvrijednost anuiteta iznosi 30.352,88 EUR, a podmiruje se u kunama obračunatim po srednjem tečaju Hypo Alpe - Adria - Bank d.d., s time da prvi anuitet dospijeva 01.04.2003., a svaki sljedeći anuitet dospijeva svakog prvog dana u mjesecu za tekuće tromjesečje zaključno do 01.01.2012. god., sa imena i vlasništva: DVORAC D.O.O., MBS 020028155, DONJA ŠVARČA 68, KARLOVAC</p>	
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3881 prenosi se sljedeći upis: Primlj. 18. lipnja 2002. Z-2360/02</p> <p>Na temelju sollemniziranog Ugovora o kreditu broj 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnosti od 11. lipnja 2002. god. upisuje se dodatna zabilježba novčane tražbine na nekretnostima u A, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 540.000 - EUR-a (pesto četrdeset tisuća eura) prema srednjem tečaju za devize vjerovnika važećem na dan korištenja kredita, uvećano na kamate od 10 % dekurzivno godišnje; kredit se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima u iznosu od 21.511,57 EUR-a, počevši od 01.07.2003., s time da se ugovor trajanje kredita do 01.04.2013., sve po Ugovoru o kreditu br. 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnosti u korist Hypo Alpe - Adria Bank d.d. Zagreb, Koturačka 47.</p>	

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



PROSTORNI PLAN PREDMETNE LOKACIJE

