

- PROCJEMBENI ELABORAT - br. 58/22



NARUČITELJ : KA-3 d.o.o. u stečajju, Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac
zastupano po stečajnom upravitelju Josipu Lončariću
OIB: 99616658542

NEKRETNINA : Poslovni objekti

ADRESA : Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac

SVRHA : Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina

DATUM: 09.06.2022.

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. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost - prihodovna metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Izvod iz prostornog plana
 - G. 4. Lokacija
 - G. 5. Tlocrt
 - G. 6. 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

Upuća o pravnom lijeku:

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



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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
03-09-2021
07:27:38

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=f130D48523033353932323631363230
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=ANTE UJEVIĆ





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:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97*F130D48523033353932323631363230
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=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 : KA-3 d.o.o. u stečaju, Gornja Giza 10, 47000 Karlovac
zastupano po stečajnom upravitelju Josipu Lončariću

Nekretnina : Poslovni objekti
Gornja Giza 10, 47000 Karlovac

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Kako sam razumjeo procjenu trebam temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6). Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem 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 sproveo sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

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

Za IL.PRO d.o.o.:

PROCJENITELJ :
IGOR LAŠKARIN ing. građ.
Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



U Karlovcu; 9.6.2022

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni objekti
Lokacija : Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac
Naručitelj: KA-3 d.o.o. u stečaju, Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac
zastupano po stečajnom upravitelju Josipu Lončariću
Korisnik procjene: Naručitelj
Dan kakvoće: 09.06.2022.
Dan vrednovanja: 09.06.2022.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina
Metoda izračuna: Prihodovna metoda
Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona: 0410 Karlovačka županija – zona 1
Tržišni položaj: 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije/tip lokac.: I / C
Z.K. izvadak: e-izvadak od 08.06.2022.
Općinski sud: Karlovac

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina |
|------------------|--------|-------|-------|----------|--------|-----------|-----------|
| K.O. | zk.ul. | zčbr | podul | K.O. | kč.br. | pos. list | čest (m2) |
| Karlovac II | 1097 | 688/3 | - | isti | isti | isti | 2.058 |

Opis nekretnine: dvorište, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada i gospodarska zgrada

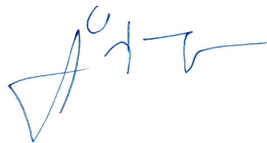
Površina čest: 2.058 m2

Vlasnik: zk.ul. 1097 KA-3 d.o.o. u stečaju, OIB: 99616658542, Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac u 1/1 dijela

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

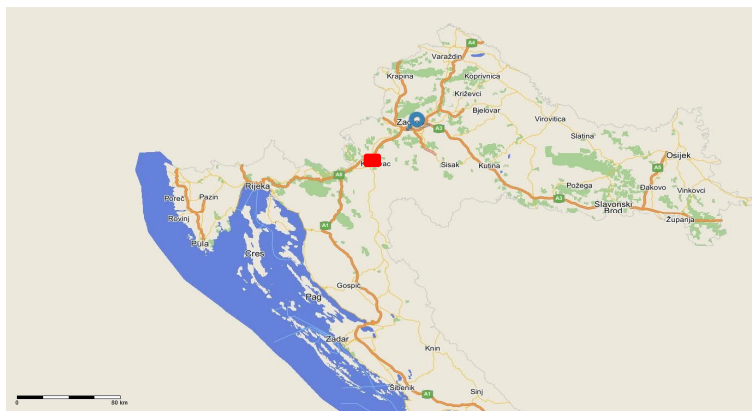
| | |
|---------------------------|---|
| Legalitet: | Sagrađeno prije 1968.g. Uporabna dozvola Klasa: 361-05/08-01/73 od 13.11.2008 Ima direktni pristup na JPP Energocertifikat - nije prezentiran Legalna nekretnina |
| Godina gradnje: | 1950, 1970 |
| Zadnja rekonstrukcija: | 2000, 2010 |
| Onečišćenja: | Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje |
| Buka: | Nisu uočeni vanjski izvori buke |
| Klasifikacija nekretnine: | 2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik |
| Alternativna upotreba: | - |
| Napomene: | - |
| NKP: (m2) | 1.005,93 |
| Tržišna vrijednost : | 445.000,00 € ili 3.350.000,00 kn |

PROCJENITELJ:
Igor Laškarin



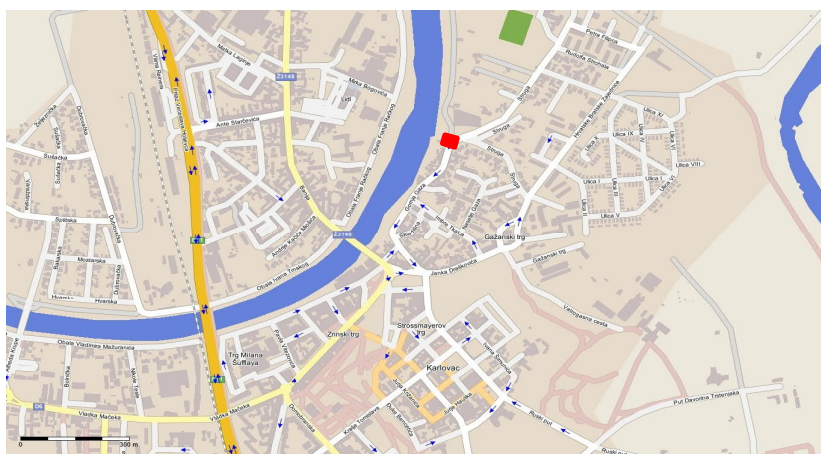
C. LOKACIJA

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



Nekretnina se nalazi u gradskoj četvrti Gaza, grad Karlovac. Nekretnine su poslovne zgrade, te su pretežito uslužne i skladišne namjene sa manjim dijelom koji služi kao uredi. Nekretnine u neposrednoj okolici su također poslovne zgrade dok se u nastavku nastavljaju pretežito stambene zgrade.

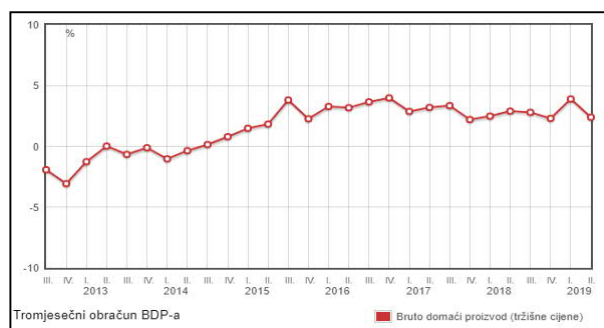
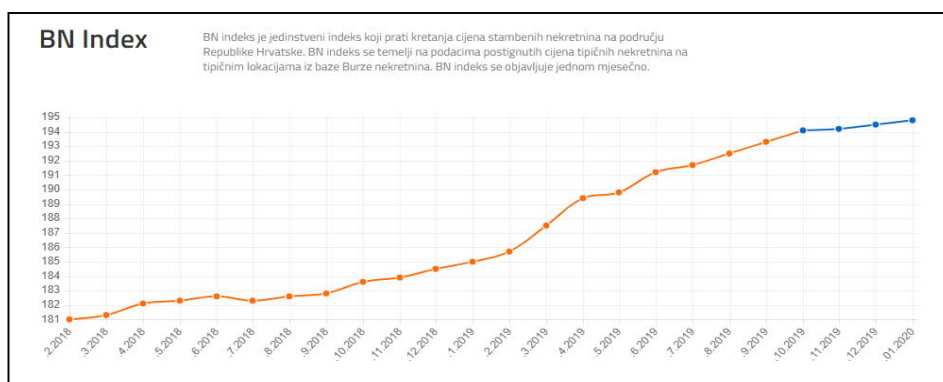
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao 09.06.2022, te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata.

Nije rađen posebni izmjer nekretnine, već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

| | |
|--------------|-------------|
| Vodovod | priključen |
| Kanalizacija | priključena |
| Toplovod | nema |
| Telefon | priključen |
| El. energija | priključena |
| Plin | nema |

POSLOVNE ZGRADE

| | |
|---------------------|---|
| Godina gradnje | 1950, 1970 |
| Godina obnove | 2000, 2010 |
| Katnost | PR; PR+KAT |
| Temelji | AB + betonski |
| Hidroizolacija poda | izvedena |
| Termoizolacija poda | nije izvedena |
| Nosiva konstr. | opeka |
| Ispuna | - |
| Međukatna konstr. | AB |
| Krovna k. + pokrov | kosi / drvena konstrukcija, pokrov valoviti lim i salonit |
| Limarija | pocinčana |
| Pročelje | ožbukano, fasada |

POSLOVNI PROSTOR

| | |
|------------------------|--|
| Položaj + orijentacija | PR i KAT |
| Vanjska stolarija | drvena, PVC+IZO staklo, crna bravarija |
| Pregradni zidovi | opeka |
| Obrada zidova | ožbukano, disp. boja, keramika |
| Obrada podova | keramika, industrijski pod, laminat, cem. glzura |
| Unutarnja stolarija | drvena, crna bravarija |
| Grijanje | etažno |
| Klima | DA |
| Alarm / video nadzor | DA/DA |
| Ostalo | - |

Stanje: Nekretnina je stara 72 godine, uredno održavana, te nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTORI

Brutto korisna površina (BKP)

= 1.136,70 m²

1.136,70 m²

Netto korisna površina (NKP) =

= 1.005,93 m²

Brutto korisna površina (BKP) =

= 1.136,70 m²

Volumen objekta (BV)

= 4.531,93 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) =

1.136,70 m²

Netto korisna površina (NKP) =

1.005,93 m²

Volumen objekta (BV) =

4.531,93 m³

4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašениh za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Netto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP / EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko 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

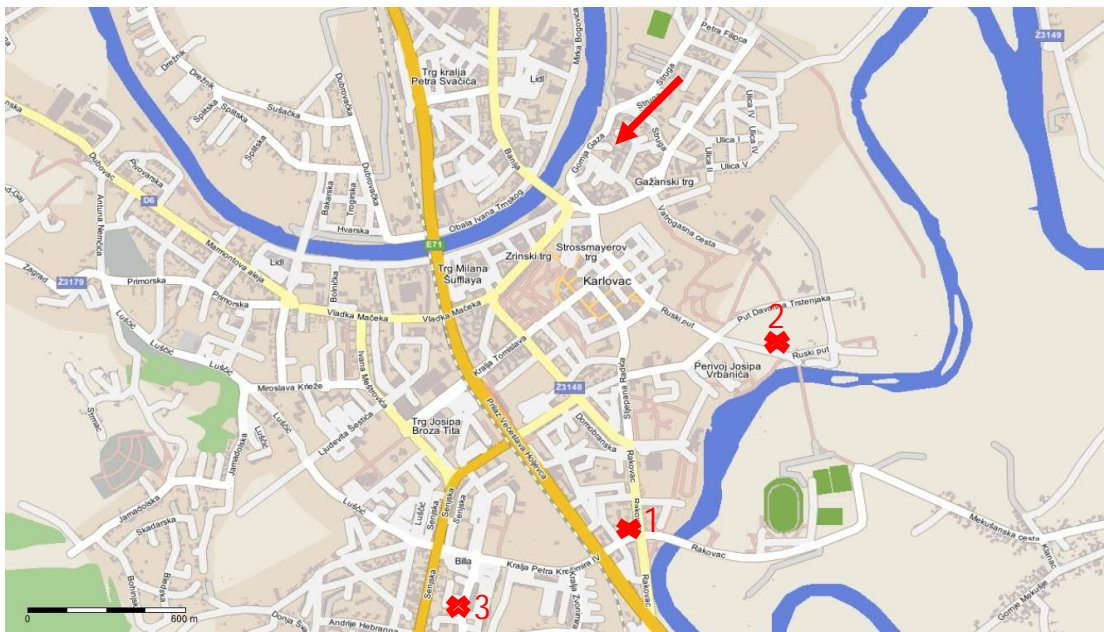
Građevinsko zemljište u Karlovcu, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 1.309 m², namjena je mješovita, pretežito stambena. Kupoprodaja je obavljena 07.10.2021 za iznos od 80000 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Karlovcu, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 1.842 m², namjena je sportsko-rekreacijska. Kupoprodaja je obavljena 11.08.2020 za iznos od 128600 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Karlovcu, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 411 m², namjena je mješovita, pretežito stambena. Kupoprodaja je obavljena 17.09.2020 za iznos od 26559 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - građevinsko zemljište

| | | | | | |
|--------------------------------|--|----------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| PODACI O NEKRETNOSTIMA | Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
| | Grad | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac |
| | Lokacija | Gornja Giza 10 | Rakovac | Ruski put | M. Vrhovca |
| | Nekretnina | građ. zem. | građ. zem. | građ. zem. | građ. zem. |
| | Izvor podataka | nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| | Vrsta podatka | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| | Datum transakcije/objave | 09.06.2022. | 7.10.2021 | 11.8.2020 | 17.9.2020 |
| | Površina (m2) | 2.058 | 1.309 | 1.842 | 411 |
| | Cijena (€) | - | 80.000 | 128.600 | 26.559 |
| | Cijena po m2 | - | 61,1 | 69,8 | 64,6 |
| KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | Protok vremena | 2Q2022 | 4Q2021 | 3Q2020 | 3Q2020 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 124,37 | 124,37 | 113,35 | 113,35 |
| | Vremensko usklađenje | - | 0,0% | 9,7% | 9,7% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 61,12 | 76,59 | 70,89 |
| | Odstupanje zbog različite | | 61,12 | 76,59 | 70,89 |
| | Ki- koeficijent iskoristivosti | 0,80 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| | Koef. za preračunavanje KP | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| | Faktor povećanja/umanjenja | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Vrijednost zemljišta ukup.(€) | - | 61,12 | 76,59 | 70,89 |
| | Lokacija-kategorija | dobra | vrlo dobra | vrlo dobra | vrlo dobra |
| | korekcija | - | -15% | -15% | -15% |
| | Utjecaj buke | neznat | neznat | neznat | neznat |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Veličina | 2.058 | 1.309 | 1.842 | 411 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | -15% |
| | Oblak | do 1:2,5 | do 1:2,5 | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Topografija | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Namjena | poslovna | poslovna | portsko-rekreacijska | poslovna |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| STATISTIČKA OBRADA | Infrastruktura | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -25% | -15% | -30% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 53,52 | 45,8 | 65,1 | 49,6 |
| | Ukupno korigirana cijena | 53,5 | 45,8 | 65,1 | 49,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -7,7 | 11,6 | -3,9 |
| | Kvadrat odstupanja | 208,3 | 59,0 | 134,1 | 15,2 |
| | Standardna devijacija - σ | | 8,3 | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | | 16,7 | | |
| | Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%) | | -14% prihvatljivo | 22% prihvatljivo | -7% prihvatljivo |
| | Odstupanje od 2σ (\pm) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta: 2.058 m2
Vrijednost po m2: 53,52 €/m2
Tržišna vrijednost: 110.142,09 €

5.3. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

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 metoda izračuna vrijednosti nekretnine pretpostavlja da vrijednost nekretnine zapravo predstavlja sadašnju vrijednost od budućih novčanih tijekova koje će ona generirati. Procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koja ide uz vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da su svi podaci dostavljeni od strane naručitelja istiniti i vjerodostojni i ne provjeravaju se naknadno. Procjenitelj ne snosi nikave posljedice koje mogu nastati u slučaju korištenja netočnih podataka koji čine bazu izračuna metodom kapitalizacije dobit, a koji su dobiveni od naručitelja.

Nekretnina 1

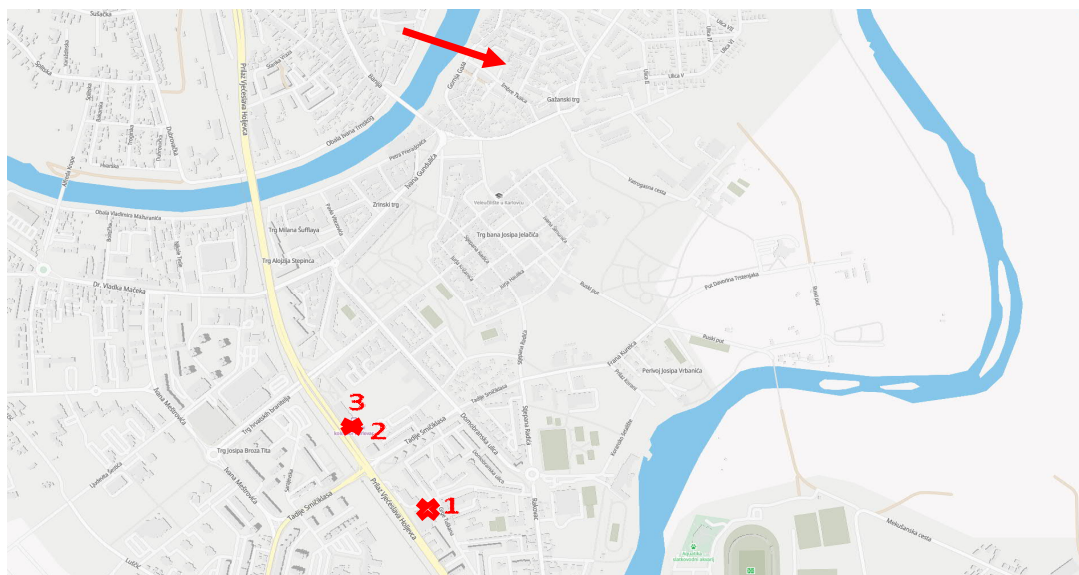
Poslovni prostor u Karlovcu, Tuškanova. Najam ugovoren za iznos od 5 €/m², za 35 m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Karlovcu, Prilaz V. Holjevca. Najam ugovoren za iznos od 4,44 €/m², za 120 m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Karlovcu, Prilaz V. Holjevca. Najam ugovoren za iznos od 4 €/m², za 50,1 m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdili smo da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama kreće od 4 do 5 €/m² mjesečno. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

| | | | |
|--|--------|----------|----------------|
| Ukupna površina | zgrade | 1.005,93 | m ² |
| Prosječni prihod od najma po m ² mjesečno | zgrade | 4,50 | € |

| namjena opis | kol m ² | najamnina €/m ² mj | zauzetost % | prosjek €/m ² mj | EBP € |
|-----------------|-----------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------------|----------|
| zgrada | 1.005,93 | 4,50 | 90% | 4,05 | 48.888 |

5.4. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

| | | | | |
|------------|---|---|-----|-------------------|
| FK matrica | A | B | C | |
| | 2 | 2 | 2,5 | odabrano FK = 2,5 |

| | | | |
|-------------------------|--------|--------------|--------|
| starost građevine G | 42 god | OVK | 60 god |
| relativna starost G/OVK | 70 % | postotak OVK | 47 % |
| | | OOVK | 28 god |

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------|-------|
| Odabir stope kapitalizacije (IY) | | | |
| kategorija: | poslovni prostor | 5,0% - 6,5% | 6,5 % |
| prilagođavanje stope kapitalizacije | položaj | | 0 % |
| | kvaliteta građevine | | 0,5 % |
| | rizik naplate | | 0,5 % |
| | gospodarska situacija | | 0,5 % |
| | razvojni potencijal | | 0 % |
| | | odabrano | 8,0 % |

| | | | |
|---|-------|-------------------------|-----------|
| Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) = | | | 48.888 € |
| Troškovi (% EBP) | 20,0% | | -9.778 |
| Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta | 8,0% | | -8.811 |
| Neto operativni prihod-godišnji (NOP) = | | | 30.299 € |
| Stopa kapitalizacije-IY (%) | | Trajanje uporabe - OOVK | 8,0 28 |
| Faktor kapitalizacije - M | | | 11,07 |
| Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%) | | | 9,03% |
| Troškovi ulaganja | | | 0 |
| Vrijednost zgrade | | | 335.509 € |
| Vrijednost zemljišta | | | 110.142 € |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV): | 445.651 € |
|-------------------------------------|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV): | |
| 1.005,93 m ² x 700 €/m ² NGP | 704.151 € |

ZAKLJUČAK:

| | |
|---|-------------------------|
| Površina nekretnine: | 1.005,93 m ² |
| Vrijednost po m ² : | 443 €/m ² |
| Tržišna vrijednost: | 445.651 € |
| Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV): | 704.151 € |

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : Poslovni objekti

na adresi: Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac

naručitelja: KA-3 d.o.o. u stečaju, Gornja Gaza 10, 47000 Karlovac
zastupano po stečajnom upravitelju Josipu Lončariću

Mišljenja sam da je na dan : 9.6.2022 godine

- Tržišna vrijednost (TV) nekretnine, zaokruženo:

445.000,00 €

ili

3.350.000,00 kn

- Nova vrijednost (NV) za potrebe osiguranja objekta:

704.151,00 €

ili

5.295.242,28 kn

Pri tečaju:

1 € = 7,52 kn

SUDSKI VJEŠTAK:

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



U Karlovcu, 09.06.2022. godine

G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA



zgrade izvana



gospodarska zgrada 1



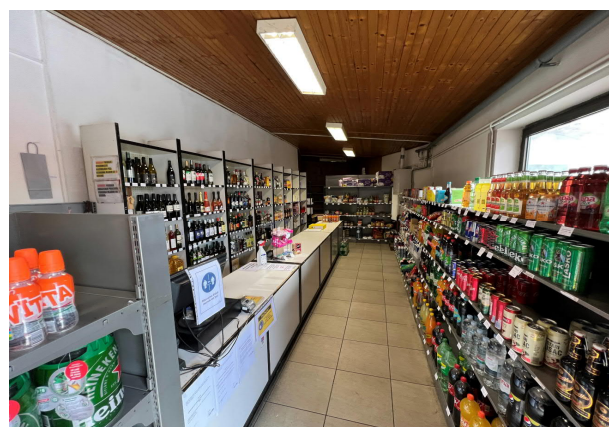
prizemlje - arhiva



prizemlje - prostorija za odmor radnika



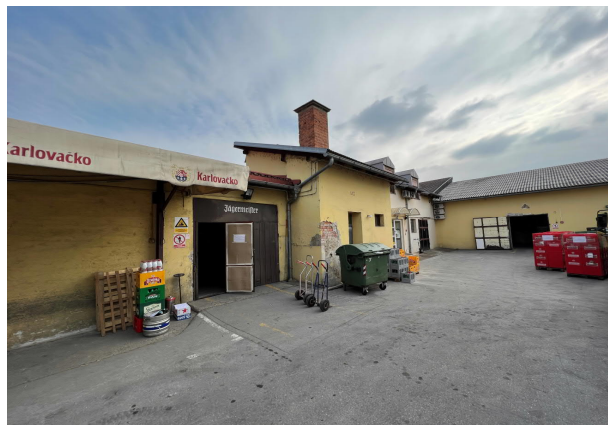
gospodarska zgrada 2



prizemlje - prodavaonica



prizemlje - prodavaonica



gospodarske zgrade 3 i 4



prizemlje - skladište



gospodarska zgrada 4



prizemlje - skladište



prizemlje - skladište



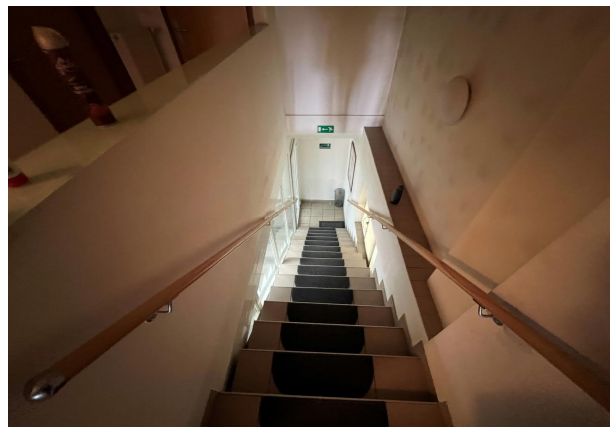
gospodarske zgrade izvana



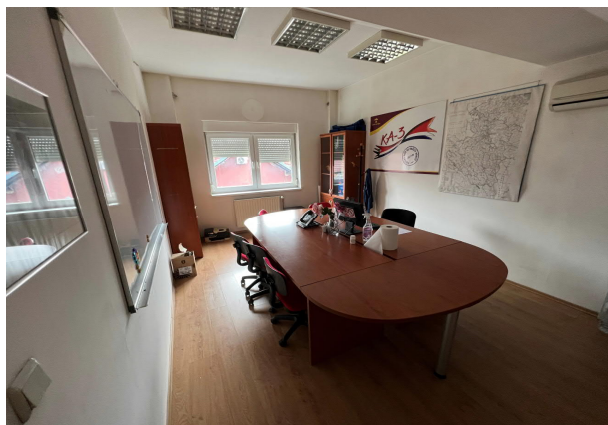
prizemlje - prijemni ured



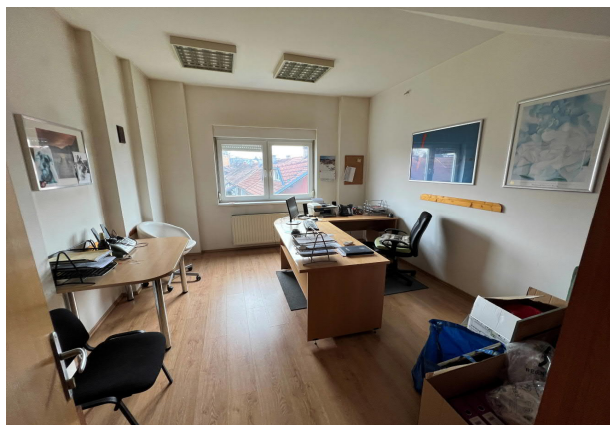
prizemlje - sanitarni čvor



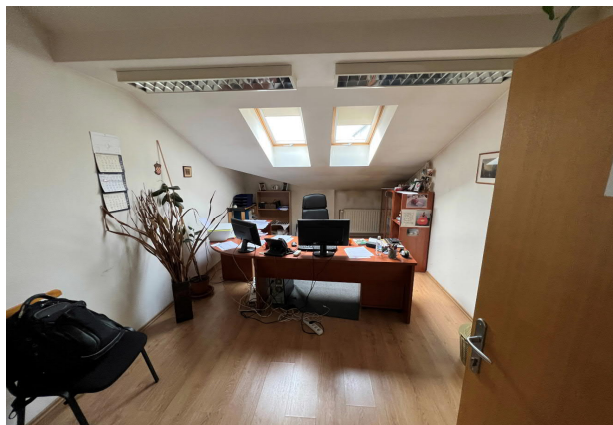
stubište pr - kat



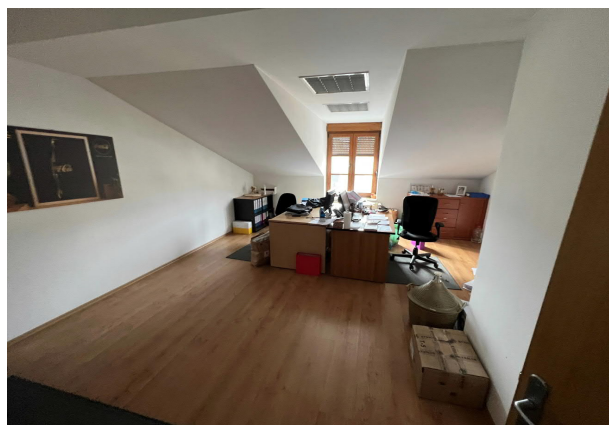
kat - ured



kat - ured



kat - ured



kat - ured



kat - hodnik



kat - sanitarni čvor



kat - ured



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
 Stanje na dan: 09.03.2022. 23:32

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 1097

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11512/2021
 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. | 688/3 | 99 | GORNJA GAZA | 2058 | |
| | | | DVORIŠTE | 1045 | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GORNJA GAZA | 101 | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GORNJA GAZA | 285 | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GORNJA GAZA | 127 | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GORNJA GAZA | 415 | |
| | | | GOSPODARSKA ZGRADA, GORNJA GAZA | 85 | |
| | | UKUPNO: | | 2058 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 KA-3 D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99616658542, GORNJA GAZA 10, 47000 KARLOVAC | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|------------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 14.09.2021.g. pod brojem Z-11512/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR-362/21 03.09.2021, ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 ZZK) uz naznaku da upis ovršnog prava zaloga i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a) | na 1 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 8. | | | |

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1097

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|-----------|
| 8.1 | Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-8135/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE OV-2753/19 09.07.2019, a sve radi osiguranja tražbina iz Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe u iznosu od EUR 502.400,00 (slovima: petstodvjetisućečetristo eura) u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,30 % (osam cijelih trideset posto) godišnje, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB | 502.400,00 EUR | |
| 9. | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 14.09.2021.g. pod brojem Z-11512/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-362/21 03.09.2021, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.428.249,75 kn sa zak. zat.kamatama po stopi od 6,54% god. do 30.06.2019., a od 01.07.19. po stopi od 6,30 % godišnje, a od 01.01.2020.po stopi 6,11% pa do isplate, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referetno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.428,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama od 03.rujna 2021. pa do isplate (čl.14.st.4. i 8. u vezi s čl.253. OZ-a), za korist: RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, zast.po Općinskom državnom odvjetništvu u Karlovcu | 1.428.249,75 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.03.2022.



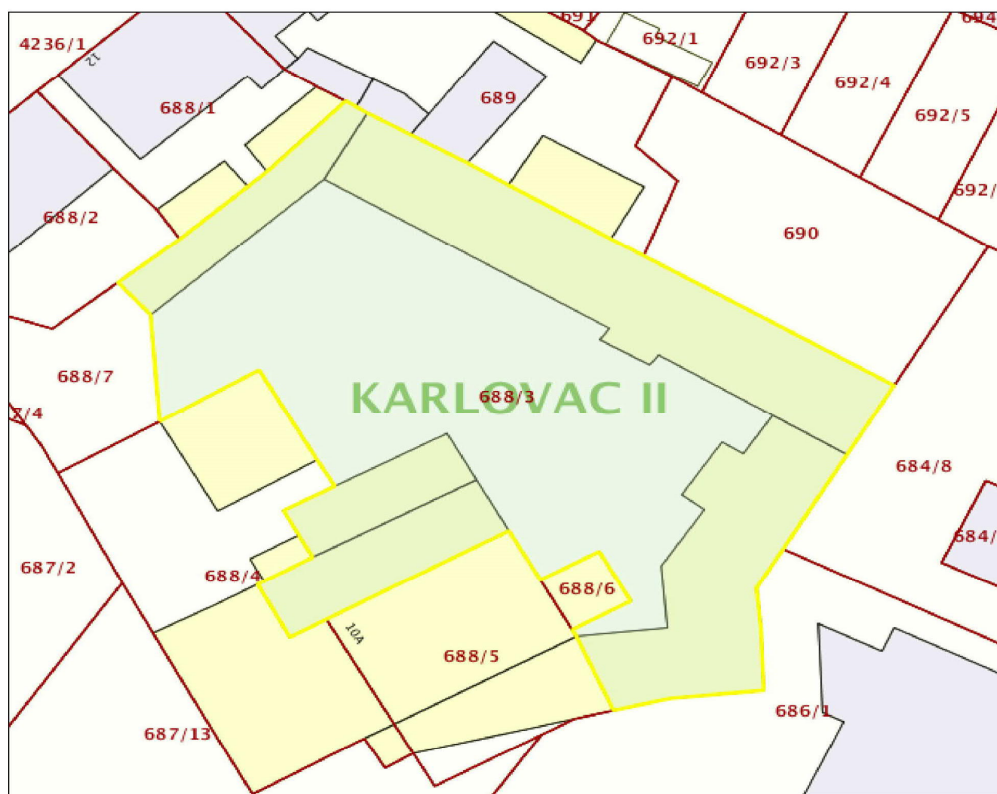
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARLOVAC II, 313181
k.č. br.: 688/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 09.06.2022



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC**

Klasa: 935-08/08-02/0001
Ur. br.: 541-10-2/7-08-153
Karlovac, 24.04.2008.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91, 103/96),
a na zahtjev KA-3 d.o.o. iz Karlovca, Gornja Giza 10, izdaje se:

UVJERENJE

Da je na k.č. broj 688/3 k.o. Karlovac 2, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine i tlocrtna površina evidentirane građevine iznosi 700 m².

Ovo uvjerenje izdaje se temeljem podataka iz službene evidencije ovog Ureda, a na osnovu uvida u katastarski plan M 1:1 000 izrađenog 1957 god.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista.

Upravne pristojbe naplaćene su po tarifnim brojevima 1. u iznosu 20,00 kn, 4. u iznosu 20,00 kn, 55. u iznosu od 20,00 kn i 56. u iznosu 45,00 kn. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/77, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 i 116/02). Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 19/03) u iznosu od 35,00 kn u gotovini.

Priloga: 2

Odgovorna osoba:

Katica Milenić

REPUBLIKA HRVATSKA

ŽUPANIJA KARLOVAČKA

Ured za prostorno uređenje,
stambeno komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

Klasa: UP/I-361-03/96-01/107

Urbroj: 2133-04-03/30-97-5

Karlovac, 12. 02. 1997.

Ured za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša po zahtjevu GRAND MARKETA, Gornja Giza 10, iz Karlovca, radi izdavanja građevne dozvole za rekonstrukciju poslovnog prostora u Karlovcu, Gornja Giza br. 10, temeljem čl. 30. Zakona o građenju (NN br. 77/92), izdaje:

GRAĐEVNU DOZVOLU

I ODOBRAVA SE Grand Marketu, Gornja Giza 10, Karlovac, rekonstrukcija poslovnih prostora u Karlovcu, Gornja Giza 10, na parceli kč.br. 688/3 k.o. Karlovac 2.

Radove na rekonstrukciji poslovnog prostora treba izvesti prema slijedećoj projektnoj dokumentaciji koja je sastavni dio ove građevne dozvole:

1. GLAVNI PROJEKT (ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI DIO) izrađen po AGORA d.o.o. Karlovac označen brojem 4-03-02/96 od 2. 1996. godine, projektant i koordinator projekta Dunja Jurčević dipl.ing.arh.
2. STATIČKI PRORAČUN izrađen po OBNOVA d.o.o. Karlovac bez broja od 23. 05. 1996 godine, projektant Mladen Sertić dipl.ing.grad.
3. GLAVNI PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA izrađen po ELMONI d.o.o. Karlovac označen brojem T.D. 06/96 od rujna 1996. godine, projektant Steve Korkut el.ing.

II Sve radove na izvođenju predmetne građevine treba izvesti prema važećim standardima, tehničkim propisima, normativima, te svim ostalim propisima koji reguliraju izvođenje takove vrste radova.

III Investitor može započeti izvođenje radova po ovoj građevnoj dozvoli, tek nakon što ona postane izvršna.

IV Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti Elaborat o iskošenju građevine izrađen od fizičke ili pravne osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti, te tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja.



GRAD KARLOVAC

Upravni odjel za prostorno planiranje i graditeljstvo

Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

Klasa: 361-03/08-10/3

Urbroj: 2133/01-03-03/36-08-8

Karlovac, 22. 08. 2008.

Grad Karlovac, Upravni odjel za prostorno planiranje i graditeljstvo, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva KA-3, Karlovac, Gornja Gaza br. 10, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju čl. 212. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07), i z d a j e

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt - zajedničke oznake GLAVNI PROJEKT 02/8 pGP, izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslava Čankovića d.i.a. Karlovac, broj 02/8 pGP, od 02. 2008. godine, za rekonstrukciju - uređenje dijela potkrovlja poslovne građevine u Karlovcu, investitora KA-3, Karlovac, Gornja Gaza br. 10, izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom klase: UPI-350-05/94-03/78, urbroj: 2133-04-01/10-05-22, od 25. 01. 1995. godine, te sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Glavni projekt izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslava Čankovića d.i.a. Karlovac, broj 02/8 pGP, od 02. 2008. godine, za rekonstrukciju - uređenje dijela potkrovlja poslovne građevine u Karlovcu, investitora KA-3, Karlovac, Gornja Gaza br. 10, na kč.br. 686/3, k.o. Karlovac 2, sastoji se od:

MAPA 1/6 - ARHITEKTONSKI PROJEKT izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslava Čankovića d.i.a. Karlovac, broj 02/8 pGP, od 02. 2008. godine, glavni projektant i projektant Miroslav Čanković d.i.a.

MAPA 2/6 - GRADEVINSKI PROJEKT - KONSTRUKCIJE izrađen po Kupe d.o.o., Zagreb, broj projekta: P-06/08 od ožujka 2008. godine, projektant Josip Šironja dipl.ing.građ.

MAPA 3/6 - PROJEKT INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE izrađen po Kupe d.o.o., Zagreb, broj projekta: P-06/08 od ožujka 2008. godine, projektant Josip Šironja dipl.ing.građ.

MAPA 4/6 - PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA izrađen po MINI-EL d.o.o., Karlovac, broj projekta: TD-32/08, od veljače 2008. godine, projektant Nikola Mišljenović, dipl.inž.el.

MAPA 5/7 - STROJARSKI PROJEKT PRIKLJUČKA I INSTALACIJA PUNA izrađen po VGM d.o.o., Karlovac, broj projekta: BP-02-03/08, od veljače 2008. godine, projektant mr.sc. Milivoj Grozdanić, dipl.ing.stroj.

MAPA 6/7 - STROJARSKI PROJEKT CENTRALNOG GRIJANJA I VENTILACIJE izrađen po VGM d.o.o., Karlovac, broj projekta: BP-02-02/08, od veljače 2008. godine, projektant mr.sc. Milivoj Grozdanić, dipl.ing.stroj.

MAPA 7/7 - ELABORAT ZAŠTITE NA RADU izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslava Čankovića d.i.a. Karlovac, broj 02/8 pGP, od 02. 2008. godine, projektant Miroslav Čanković d.i.a.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom održanom dana 14. 05. 2008. godine, utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- Tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konsodne lokacijske dozvole, navedene u točki 1. ove potvrde.

- Građevna dozvola izdana po Karlovačkoj županiji, Uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša klase: UPI-361-03/96-01/107 urbroj: 2133-04-03/30-97-5 od 12. 02. 1997. godine.



GRAD KARLOVAC

ZAPRIMLJENO

20. 11. 2017

Upravni odjel za prostorno planiranje i graditeljstvo
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Klasa: 361-05/08-01/73
Urbroj: 2133/01-03-03/36-08-4
Karlovac, 13. 11. 2008. godine

Grad Karlovac, Upravni odjel za prostorno planiranje i graditeljstvo, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva KA-3 d.o.o., iz Karlovca ul. Gornja Gaza br. 10., radi izdavanja uvjerenja za uporabu rekonstrukciju poslovnih prostora u Karlovcu, Gornja Gaza br. 10, temeljem članka 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07) i članka 342. st. 1. istog Zakona, izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU

UTVRĐUJE SE da je rekonstrukcija poslovnih prostora, razvedenih tlocrta unutar gabarita ucrtanih na kopiji katastarskog plana, koja se sastoji od poslovnih prostorija skladišta, trgovine, uredskih prostorija, sanitarnih i drugih pomoćnih sadržaja u prizemlju postojećih građevina te, tavanjskog prostora iznad dijela prizemlja, na građevinskoj čestici kč. br. 688/3, k.o. Karlovac 2, koja se nalazi u Karlovcu, Gornja Gaza br. 10, izvedena prema pravomoćnoj građevnoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/96-01/107, urbroj 2133-04-03/30-87-5, od 12.02.1997. godine, izdanoj po Karlovačkoj županiji. Uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

1. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 26.08.2008. godine, te nakon izvršenog uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspeksijskog nadzora u Karlovcu, KLASA: 362-01/08-12/6657, UR. BROJ: 531-07-1-10/VBT-08-2, od 13.08.2008. godine da na kč.br. 688/3, k.o. Karlovac 2, nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

2. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, odnosno ostvarivanja prava prema čl. 333. st. 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (evidentiranja u katastarskom operatu), odnosno čl. 334. st. 1. istog Zakona (izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu).

3. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja prema tarifnom broju 63. točka 5. podtočki 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 820,00 kn plaćena je u cijelosti.

PROČELNIK:

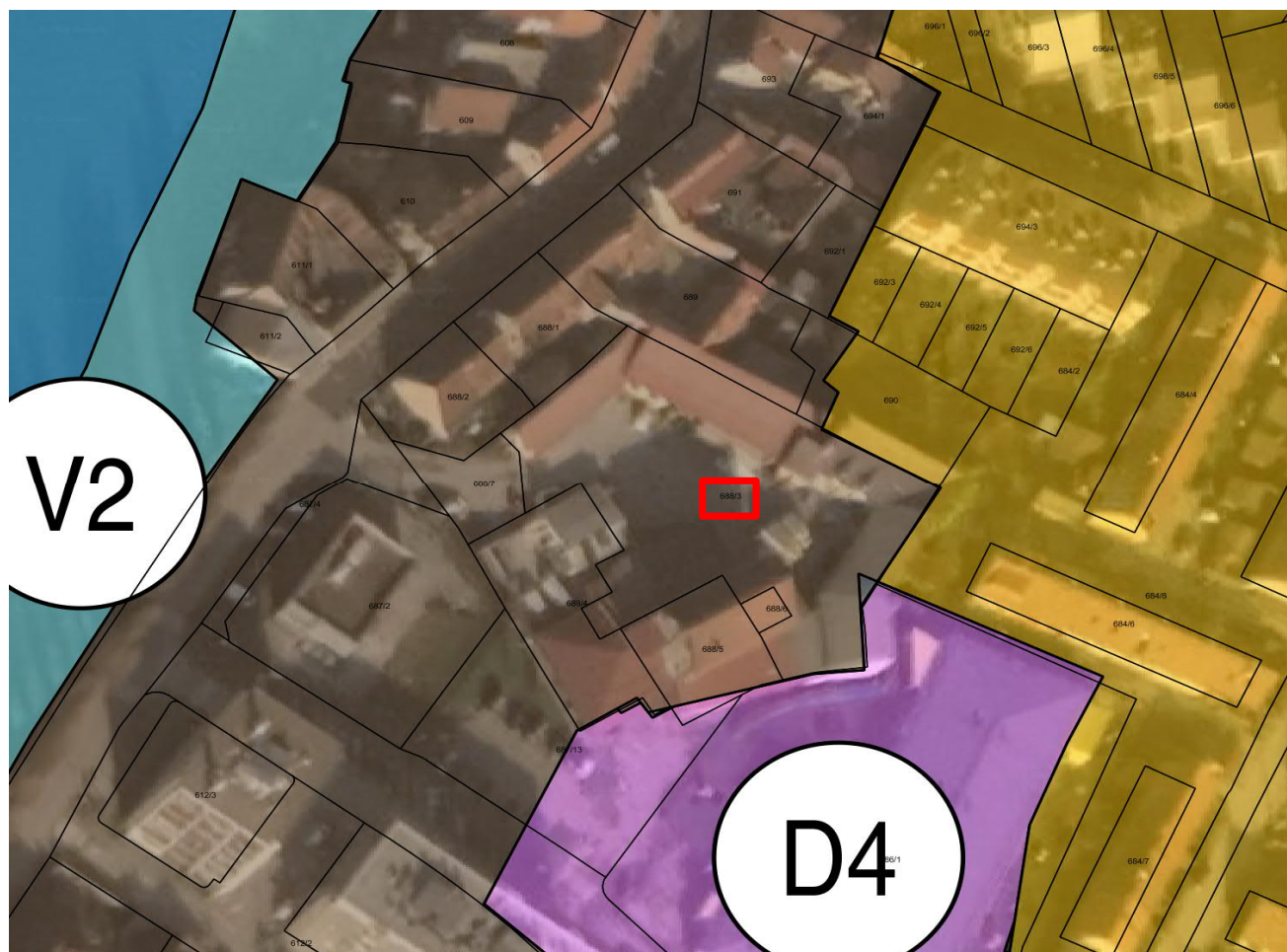
Ivan Žuveša, dipl.-ing. grad.



DOSTAVITI:

1. KA-3 d.o.o.,
Karlovac ul. Gornja Gaza br. 10
2. Ova služba, ovdje
3. Arhiva

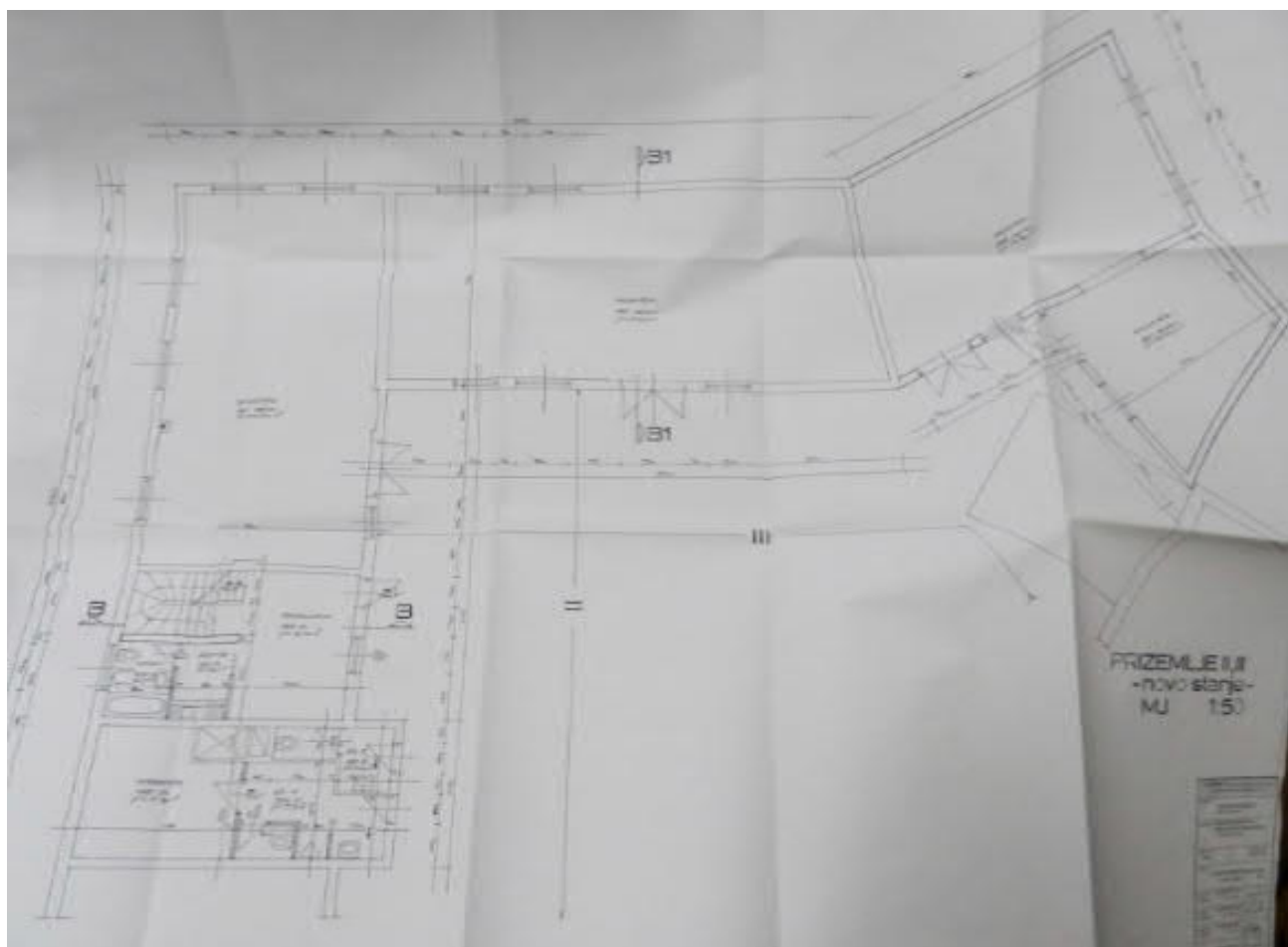
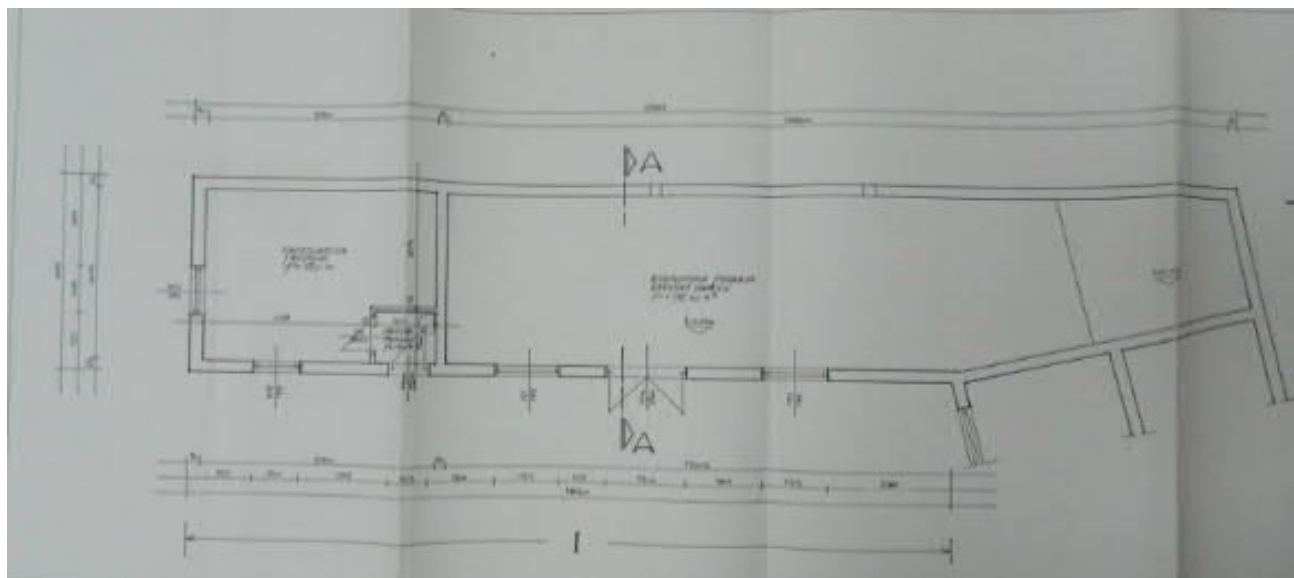
IZVOD IZ GUP-a

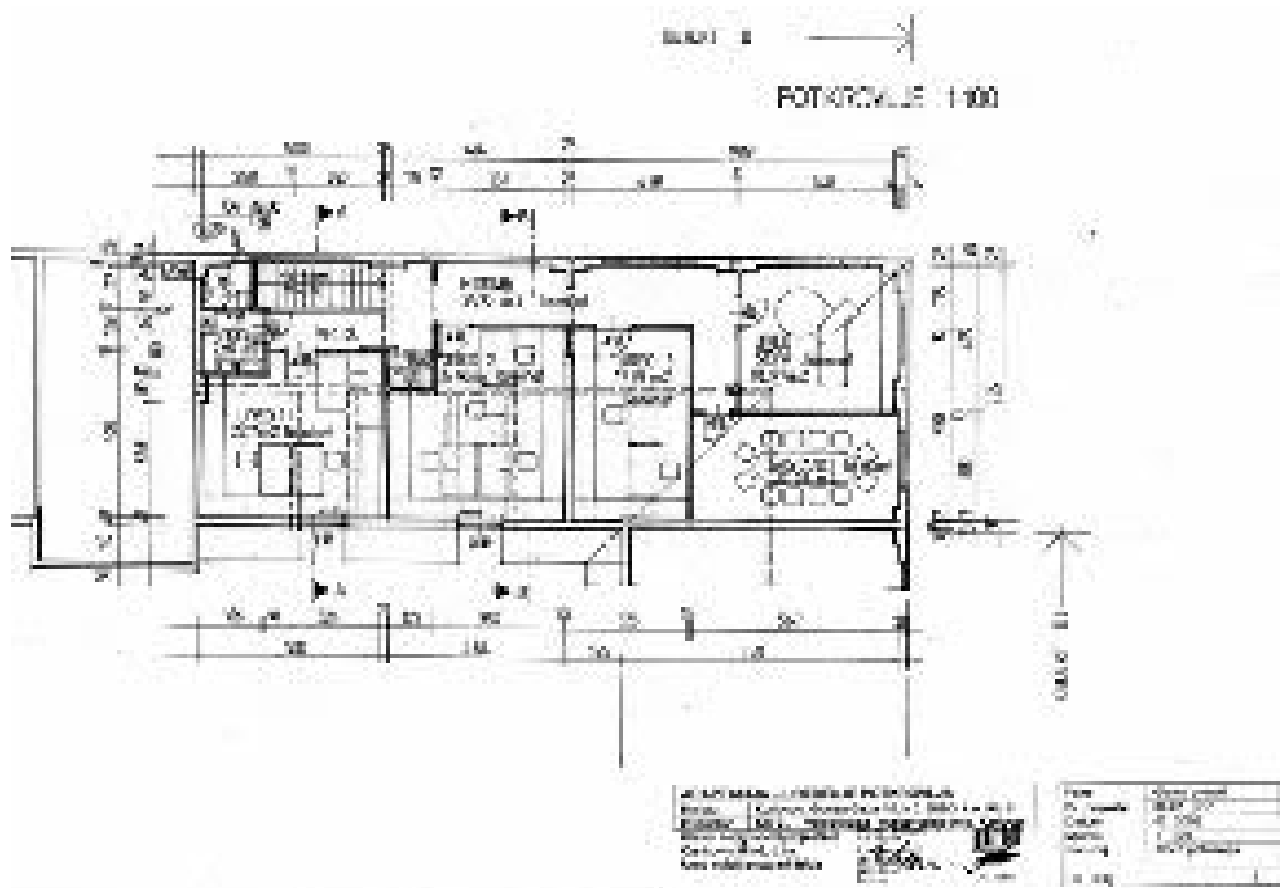


LOKACIJA



TLOCRT





OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

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

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

Suglasje sa standardima procjene

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

Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

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

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

Ograničenja

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

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

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

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

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

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

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

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

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

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

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

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni 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

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 zgrada 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 oglašavanja, 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' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

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

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

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

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

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

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

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

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * 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 88/17)
- * 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)