

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian.ured@gmail.com
OIB: 86904330721

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE**

(k.č. 1448/15, 1448/14, k.o. KARLOVAC II)

Ulica dr. Vladka Mačeka, b.b.
47 000 KARLOVAC

Naručitelj

H-ABDUCO d.o.o.
Horvatova ulica, br. 80A
10 000 Zagreb

Mjesto i datum:
Zagreb, studeni 2020.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
ZADATAK	8
Procjenjivana nekretnina.....	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	9
REZULTATI OČEVIDA.....	14
Fotodokumentacija	14
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine.....	17
Izračun površina i volumena prostora.....	21
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	23
Obrazloženje za odabir metode	30
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	31
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM	35
POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem (k.č. 1448/15, k.o. KARLOVAC II).....	35
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	35
POSLOVNA GRAĐEVINA.....	39
VANJSKO NENATKRIVENO PARKIRALIŠTE (k.č. 1448/14, k.o. KARLOVAC II).....	45
ZAKLJUČAK.....	49
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	50
Prilozi	51

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 884/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Stulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020))

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kuponprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

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

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažit ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

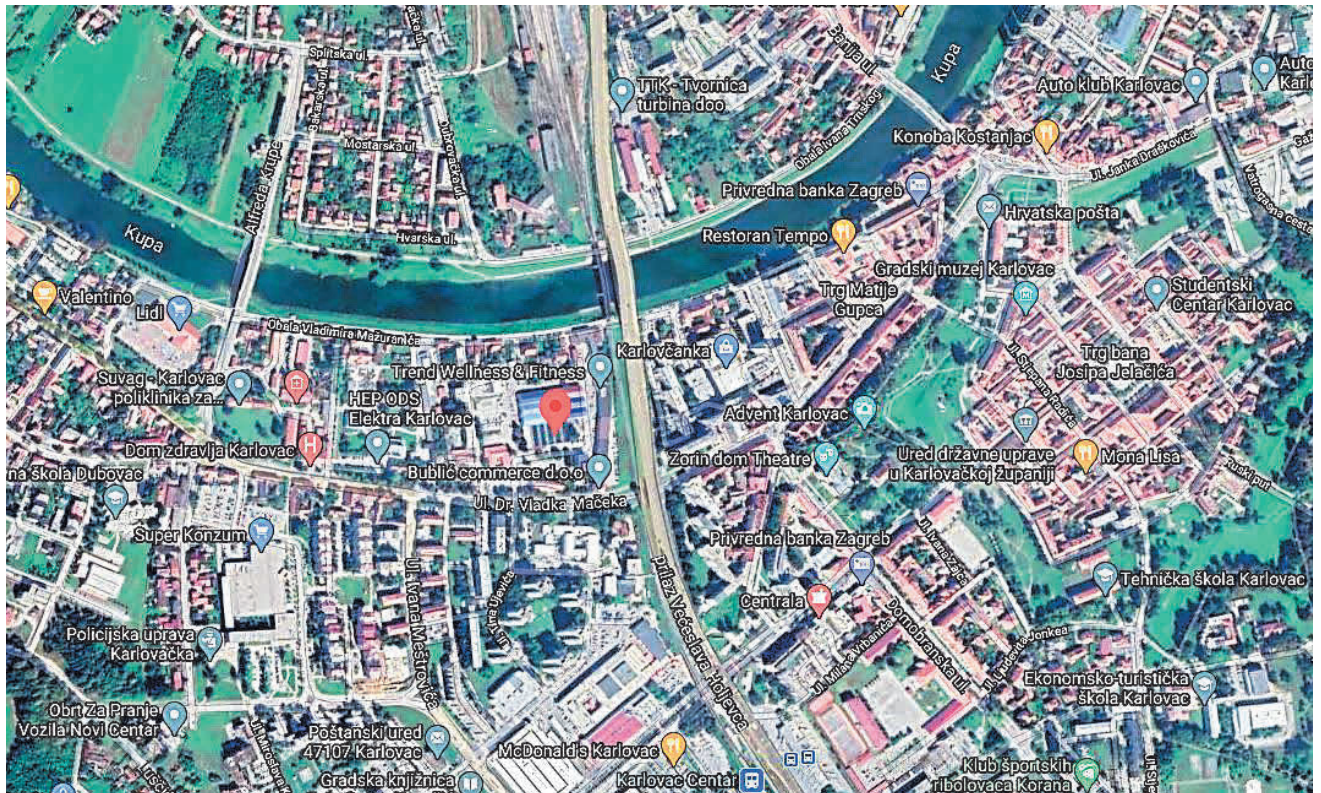
Procjenjivana nekretnina

Opis:	Poslovna građevina i pripadajuće zemljište; neizgrađeno zemljište (nenatkriveno parkiralište)
Ulica i kućni broj:	Ulica dr. Vladka Mačeka, b.b.
Grad/Općina:	Karlovac
Četvrt/Naselje:	Karlovac; MS Novi Centar
Županija:	Karlovačka
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
katastarska općina:	Karlovac II
zemljišnoknjižni uložak:	3880; 3881
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	1448/14, 1448/15
Identifikacija:	k.č. 1448/14, 1448/15, k.o. KARLOVAC II (Mbr. 313181)
Dan vrednovanja:	10.11.2020.
Dan kakvoće:	10.11.2020.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: **karta**; **satelit** ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: **karta**; **satelit** ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

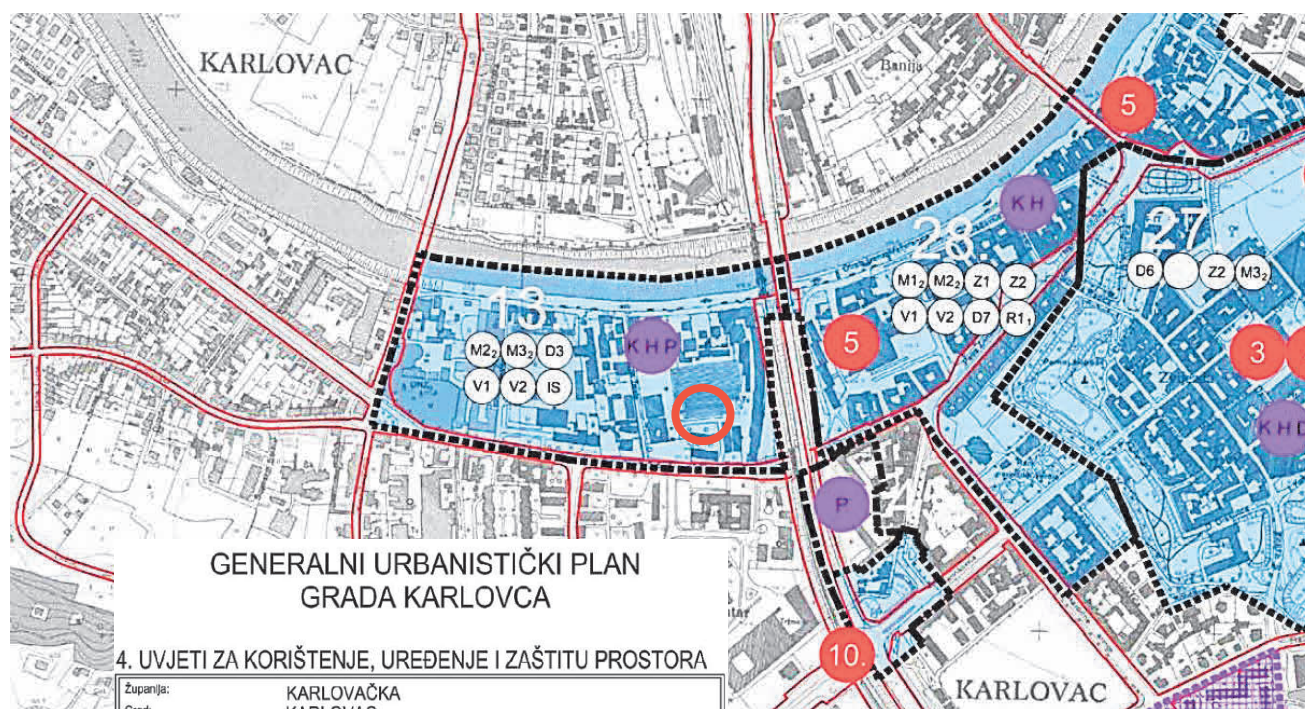
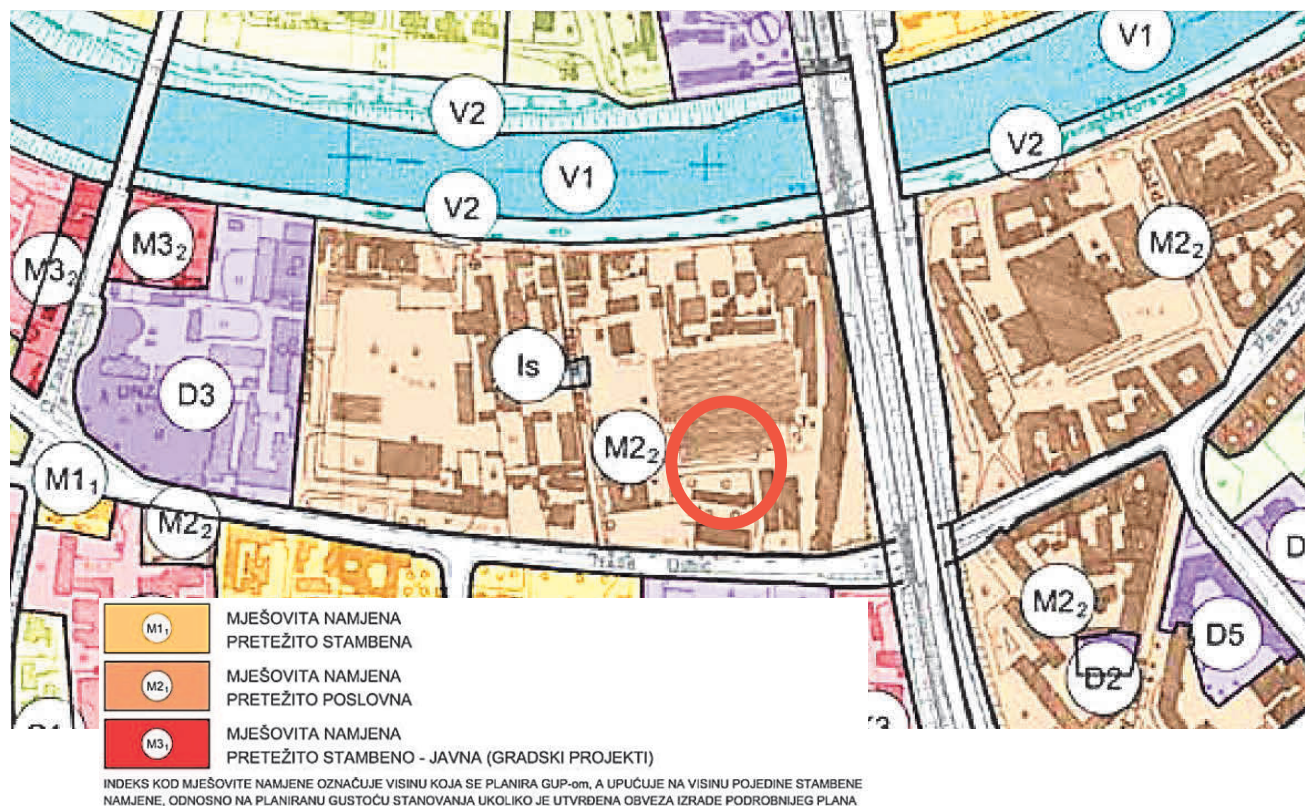


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Pročišćeni tekst i grafika Generalnog urbanističkog plana Grada Karlovca - pročišćeni tekst (Glasnik Grada Karlovca br.15/19.):



Izvadci iz tekstualnog dijela Generalnog urbanističkog plana Grada Karlovca:

2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

2.2. Mješovita namjena (M)

Članak 8.

OPĆI UVJETI ZA GRADNJU NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE NAMJENE

(1) Planirane su tri vrste mješovite namjene: pretežito stambena namjena (M1), pretežito poslovna namjena (M2), stambenojavna namjena (gradski projekti) (M3).

(2) Brojčana oznaka (indeks) 1, 2 ili 3 pridružena pojedinoj oznaci mješovite namjene (M1, M2, M3) označava pretežit tip stambenih zgrada (1 - niske zgrade, 2 - više zgrade, 3 - visoke zgrade) čija se gradnja planira na pojedinoj površini mješovite namjene. Najveća dozvoljena visina (h) i etažna visina (E) ostalih (nestambenih) zgrada čija se gradnja planira na pojedinoj površini mješovite namjene se određuje prema najvećoj dozvoljenoj visini (h) i etažnoj visini (E) za pretežit tip stambenih zgrada čija se gradnja planira na pojedinoj površini mješovite namjene. Iznimno, na površini mješovite - pretežito stambene namjene (M1₃) u obuhvatu PUP-a "Luščić" najveća dozvoljena visina (h) je 17,6 m, a najveća dozvoljena etažna visina je E=6. Iznimno, na površini mješovite pretežito stambene – javne namjene (gradski projekti) (M3₃), u obuhvatu UPU-a „Nazorova“, predmetni prostorni parametri definirati će se na temelju rezultata urbanističko – arhitektonskog natječaja iz Članka 159. Stavka 1. Alineje 1. Točke 10.

Članak 10.

MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

(1) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi, rekonstruirati i održavati sljedeće zgrade na zasebnim građevnim česticama i uređivati sljedeće površine:

- stambene zgrade - prema brojčanoj oznaci (indeksu) pridruženoj pojedinoj oznaci mješovite namjene;
- poslovne zgrade - pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito poslovno-prodajne (trgovačke) namjene (K2) odnosno pošte, banke, zastupstva, gradske robne kuće s podzemnim parkiralištima i sl. te samo rekonstruirati i održavati postojeće zgrade pretežito komunalno-uslužne (servisne) namjene (K3);
- ugostiteljsko-turističke zgrade;
- proizvodne zgrade - samo rekonstruirati i održavati postojeće zgrade pretežito obrtničke namjene (I2), jer ih ovaj Plan ne smatra protivnima planiranoj namjeni; ali ne i graditi nove;
- javne i društvene zgrade - socijalno zbrinjavanje (D2), kultura (D7), vjerske građevine (D8) i sl.;
- sportsko-rekreacijske građevine - s građevinama u funkciji korištenja (R12), bez građenja zgrada (R13) i gradsko kupalište (R3);
- prometne i komunalne građevine - stambene ulice, javne garaže, javna parkirališta, trafostanice, benzinske postaje bez i s pratećim servisnim uslugama (maloprodaja auto-pribora, hrane i pića te manje auto-praonice) bez mogućnosti gradnje trgovačkih, hotelskih i drugih smještajnih kapaciteta, skladišta i proizvodnih radiona) i sl.;
- perivojne i pejzažne površine - perivoji, šetališta, dječja igrališta i sl.

(2) Postojeći sadržaji i zgrade koje nisu sukladne s namjenama iz prethodnog Stavka mogu se održavati ili prenamijeniti u sukladnu namjenu.

(3) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ne mogu se graditi kao zgrade osnovne namjene:

- skladišta,
- opskrbni centri s otvorenim parkiralištima,
- zgrade za preradu mineralnih sirovina,
- proizvodne zgrade.

(4) Poslovni sadržaji na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ne smiju režimom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja u okolnom prostoru.

(5) Najveći koeficijent izgrađenosti (k_g) građevne čestice na kojoj se planira gradnja zgrade (stambene, poslovne i sl.) je 0,6 ili manji ako je tako utvrđeno uvjetima gradnje za tu vrstu zgrada.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

12.1. Obveza izrade detaljnijih planova

Članak 152.

(1) Detaljniji planovi u obuhvatu Plana prikazani su u kartografskom prikazu 4.4. *Obveza izradbe dokumenta uređenja prostora* u mjerilu 1:10.000.

Članak 154.

OBVEZA IZRADE DETALJNIJIH PLANOVA

(1) Utvrđuje se obveza izrade sljedećih detaljnijih planova:

- Urbanistički plan uređenja (UPU):

(...) 13. "Dubovac - Kupa"

(...) 27. "Zvijezda"

28. "Zvijezda - Kupa"

3) Do donošenja detaljnijih planova iz prethodnog Stavka nije moguće izdavanje lokacijskih dozvola, rješenja o uvjetima građenja i rješenja o izvedenom stanju na neizgrađenom dijelu građevinskog područja prikazanom u kartografskom prikazu 4.4. *Obveza izradbe dokumenta uređenja prostora* u mjerilu 1:10.000 osim za rekonstrukcije postojećih građevina i rekonstrukcije iz Članka 161., odnosno dozvoljeno je izdavanje svih vrsta akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

(4) Iznimno od prethodnog Stavka, u izgrađenom dijelu građevinskog područja samo se odlukom o izradi detaljnijeg plana iz Stavka (1) ovog Članka može zabraniti izdavanje akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru odnosno građenje sukladno Zakonu.

Članak 156.

SMJERNICE ZA IZRADU POJEDINIJIH DETALJNIJIH PLANOVA

13) UPU "Dubovac - Kupa":

- Prostorno plansko rješenje treba temeljiti na sljedećim posebnim stručnim podlogama:
- konzervatorskoj - koja treba utvrditi konzervatorske uvjete i smjernice te mjere zaštite kulturnih dobara.
- hortikulturnoj (pejsažnoj) - koja treba utvrditi mjere zaštite, obnove i uređenja postojećih i mogućih novih zelenih površina te posebnu pažnju posvetiti planiranju šetnica s drvoredima uz obalu Kupe.
- prometnoj - koja treba utvrditi mogućnost gradnje novih stambenih ulica i promjene načina korištenja postojećih ulica te da li postoji potreba i mogućnost gradnje javnih parkirališta i/ili garaža.
- Preporuča se prostorno plansko rješenje temeljiti na podacima dobivenim anketiranjem raznih vlasnika i korisnika prostora (zbog složenih vlasničkih odnosa) te gradskim potrebama.
- UPU-om treba osigurati promjenu korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti postojeće površine gospodarske - proizvodne namjene (I) u planiranu površinu mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) što je omogućeno premještanjem (iseljenjem) tvrtke "Žeće".
- UPU-om treba osigurati promjenu korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti postojećih obiteljskih zgrada u individualne zgrade i/ili više zgrade.
- UPU-om treba posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pročelja prema Kupi, ulicama 1-10, 2-7, 5-6 i 18-1 te stambenim ulicama koje će biti planirane UPU-om.
- UPU-om treba planirati šetnice s drvoredima uz obalu Kupe kad god je to moguće.
- UPU-om treba omogućiti prema potrebi parcelaciju prema stvarnom korištenju u skladu sa stvarnim stanjem vlasničkih i korisničkih odnosa.

12.2. Obveza provedbe natječaja

Članak 159.

OBVEZA PROVEDBE NATJEČAJA

(1) Utvrđuje se obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja za:

- pojedinačne zahvate u prostoru:

(...) 5. interpolacije u bloku na desnoj obali Kupe (na Obali Vladimira Mažuranića između Vitezovićeve ulice i brze ceste, zatvaranje bloka uz kupski most na desnoj obali Kupe - Gajeva ulica, Jarnevićeva ulica i Domagojeva ulica te uređenje trga M. Šuflaya)

- izradu posebnih stručnih podloga:

2) Natječaji pod rednim brojem 4., 5. i 8. odnose se na više pojedinačnih zahvata u prostoru čije lokacije nije moguće precizno utvrditi na kartografskom prikazu 4.4. *Obveza izradbe dokumenta uređenja prostora* u mjerilu 1:10.000. Stoga za pojedinačne zahvate u prostoru za koje investitor i/ili upravno tijelo nadležno za izdavanje akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru (Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša) nije siguran da li se smatraju zahvatima u prostoru iz točaka 4., 5. i 8. prethodnog Stavka ovog Članka treba zatražiti obvezujuće mišljenje tijela nadležnog za kulturna dobra (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Karlovcu).

(8) Za pojedinačne zahvate u prostoru iz Stavka (1) ovog Članka nije moguće izdavanje akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru prije provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja.

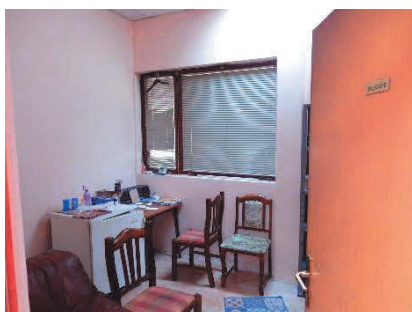
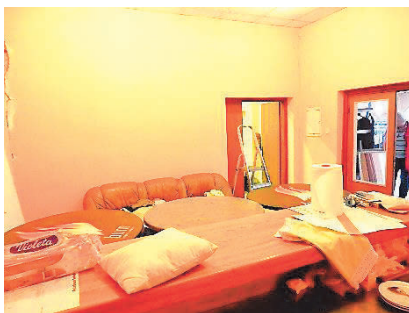
REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 10.11.2020. godine







Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi čine dvije nekretnine, i to u stvarnom, ali u formalnopravnom smislu, budući da su upisane u dva zemljišnoknjižna uloška. Radi se o jednoetažnoj poslovnoj građevini s pripadajućim zemljištem, te nenatkrivenom parkiralištu, a koje se nalaze u zapadno od karlovačke Zvijezde (tj. izvornog područja grada Karlovca), u blizini južne obale rijeke Kupe.

Predmetne nekretnine su upisane u Bazu zemljišnih podataka (BZP) kao 2 zemljišnoknjižna uloška, odnosno kao k.č. 1448/14, te k.č. 1448/15, sve k.o. KARLOVAC II.

Obilježja:

- zatečeno stanje dviju predmetnih nekretnina vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje nije zadovoljavajuće
- 1) **predmetna poslovna zgrada** je poluugrađena građevina, te čini jednu funkcionalnu cjelinu
 - predmetna se nekretnina na dan kakvoće koristi sukladno namjeni (nekretnina je u zakupu), iako su na više mjesta zamijećeni tragovi prodora oborinskih voda iz smjera stropa
 - iz zatečenog stanja, može se zaključiti da određeni dijelovi krovne konstrukcije ili pokrova imaju ili oštećenu hidroizolaciju, ili je ista dotrajala
 - izvan gabarita predmetne građevine koji su ucrtni u katastarski operat, izvedena je natkrivena terasa uz zapadno pročelje, te natkrivena terasa s trijemom uz južno pročelje
 - energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
 - okoliš oko građevina se prosječno održava, a čine ga asfaltirane prometnice s označenim parkirnim mjestima i s manipulativnim površinama, te zeleni hortikulturno uređeni pojas
 - parkiranje vozila moguće je na parkirnim mjestima u blizini zgrade
- 2) **zemljište** je u naravi nenatkriveno **parkiralište**, kapaciteta 40 parkirnih mjesta, ravno, bez izraženog nagiba, nepravilnog pravokutnog oblika, uređeno, asfaltirano u dijelu parkirališta, a manjim dijelom na sjevernom rubu ozelenjeno s visokim raslinjem; neograđeno, ali zapriječenog pristupa na parkirna mjesta upozoravajućim crvenim trakama
 - pristup nekretnina moguć je vozilima, te lokalnim gradskim javnim prijevozom
 - pristupna prometnica je asfaltirana gradska prometnica s dvosmjernim prometom
 - položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom su okruženju okolne zgrade pretežno poslovne građevine niže katnosti, slične tipologije i starosti, a u širem okruženju predmetne nekretnine nalaze se i višeetažne zgrade stambene i mješovite namjene
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine (pretežno skladišna namjena s popratnim sadržajima), prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Karlovca, te mreže državnih cesta i autocesta je zadovoljavajuća

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- sukladno čl.10, (1) Pravilnika predmetne katastarske čestice spadaju u treću kategoriju, koja „obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi“, budući da na dan vrednovanja još nije donesen Urbanistički plan uređenja (UPU) "Dubovac - Kupa", a u čijem se obuhvatu nalaze predmetne nekretnine
- u zemljišnoknjižnom ulošku nisu upisane su pozitivne zabilježbe temeljem prilaganja akta o uporabi građevina
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak, te je usklađeno s katastarskim operatom, budući da se radi o upisu u Bazu zemljišnih podataka (BZP)
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (dozvole, projektna dokumentacija niti za građevinu, niti za parkiralište)
- s obzirom na zatečeno stanje predmetne građevine: utrživost se može ocijeniti slabom

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Građevina:

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	klasična (puna) opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonski "shed" krov s ostakljenjem
Pročelje:	fasada sa završnom dekorativnom žbukom
Pregrade:	- opeka - gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji
Obrada zidova:	ožbukano i/ili gletano i obojano, dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	keramičke pločice, parket
Stropovi:	- ožbukani i obojani (svjetla visina: 4,35 m ¹) - spuštteni strop (kao "Armstrong") (svjetla visina: 3,50 m ¹)
Unutarnja stolarija:	drvena, furnirana; dijelom nadsvjetlo i ostakljenje
Vanjska stolarija:	- drvena, dvostruko ISO ostakljenje, - metalna, sekcijaska velikoformatna
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, ventilacija, (ostale instalacije nisu utvrđene)
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	oko 1930. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	2002. (rekonstrukcija i adaptacija)
Kat/Katnost:	Prizemlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, neograđen, asfaltiran, zelenilo (visoko raslinje)
Parkirno mjesto:	parkiranje moguće na označenim mjestima uz zgradu
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	na više mjesta u interijerima uočeni tragovi prodora oborinskih voda iz krovnog dijela građevine, međutim funkcionalnost nije bitno smanjena, pa se sanacija hidroizolacije i/ili krovnog pokrova može smatrati tehnički opravdanom

Građevinsko zemljište:

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	I
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja Grada Karlovca - PPUGK Generalni urbanistički plan Grada Karlovca - GUP
Namjena (prema prostornom planu):	mješovita namjena pretežito poslovna M2₂ (brojčana oznaka (indeks) označava: 2 - više zgrade)
Način korištenja	parkiralište
Vidljive karakteristike:	pretežno ravno, nepravilnog pravokutnog oblika, asfaltirano, manjim dijelom ozeljenjeno visokim raslinjem
Smjer pružanja:	istok - zapad
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	neodržavano
Izvedene komunalije:	-
Formirana zona:	-
Katnost zatečenih građevina:	-
Legalnost zatečene građevine:	-
Godina izgradnje:	nije poznato prema dostupnim podacima
Godina adaptacije:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	dobar
Prometna povezanost i infrastruktura:	lokalna dvosmjerna asfaltirana prometnica
Okoliš:	izgrađen pretežno poslovnim zgradama
Parkirno mjesto:	parkiranje moguće na parceli, te u blizini
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije (zapriječeno signalnom vrpcom)
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjemenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

Građevina:

POSLOVNA GRAĐEVINA	tlocrtna površina [m²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m²]	BRP [m²]	BVO [m³]
PRIZEMLJE					
ulaz 1	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		
toalet (M)	9,45	1,00	9,45		
toalet (Ž)	8,64	1,00	8,64		
izlaz na terasu	4,32	1,00	4,32		
garderoba	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		
ured (priprema)	9,45	1,00	9,45		
predprostor	2,28	1,00	2,28		
garderoba i sanitarne prostorije (M)	7,28	1,00	7,28		
garderoba i sanitarne prostorije (Ž)	8,28	1,00	8,28		
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		
sanitarne prostorije	45,87	1,00	45,87		
dvorana 2	571,12	1,00	571,12		
natkrivena terasa (dogradnja): NE ULAZI U ZBROJ!	100,00	0,50	50,00		
UKUPNO:	1.688,85		1.688,85	1.875,00	7.768,71
SVEUKUPNO:	1.688,85		1.688,85	1.875,00	7.768,71

Nazivi pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije.

NAPOMENA:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

U daljnjim analizama koristit će se podne, odnosno izmjerene površina (koje odgovaraju onima dostavljenim od strane naručitelja), te bruto površine, i to radi kompatibilnosti s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore u poslovnim građevinama, te građevinama skladišne / servisne / proizvodne namjene).

Građevinsko zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA				KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE				ZEMLJIŠTE	
zk.č. 1448/14, zk.o. KARLOVAC II			1.261	k.č. 1448/14, k.o. KARLOVAC II	1.261
zk.č. 1448/15, zk.o. KARLOVAC II			2.520	k.č. 1448/15, k.o. KARLOVAC II	2.520
UKUPNO:	0	0	3.781	UKUPNO:	3.781
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:				3.781	

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima svih relevantnih izvora u Republici Hrvatskoj izražen je kontinuirani pad kupoprodajnih cijena, ali (što je posebno važno) i broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora, i to počev od 2008. godine, kada definitivno dolazi do preokreta trenda.

Povezano s navedenim kretanjima korekcija cijena nekretnina, odvija se i smanjenje broja investicija u izgradnju novih građevina, i to i stambene i poslovne namjene, što je vidljivo i kroz smanjivanje broja izdanih odobrenja za građenje („građevinskih dozvola“), a što je prouzročilo je kontrakciju cjelokupnog građevinskog sektora, uključujući i znatno smanjenje broja zaposlenih osoba.

Kontinuirani višegodišnji pad BDP također ima za posljedicu smanjenje potreba za poslovnim nekretninama, što rezultira smanjenjem cijena zakupa svih vrsta prostora.

Glavne karakteristike navedenih korekcija cijena je da nisu linearne za sve vrste nekretnina, te da se različito manifestiraju u raznim dijelovima Republike Hrvatske, te osobito skokovito u odnosu na urbane, suburbane i ruralne nekretnine.

Rezultat navedenih pojava je gomilanje zaliha neprodanih stanova, te nekorištenih poslovnih nekretnina, odnosno povećanje nesrazmjera ponude u odnosu na potražnju.

U odnosu na doba najviših prosječnih cijena, rasponi pada cijena u pojedinim dijelovima države dosežu do 50%, dok je područjima veće koncentracije stanovništva i stupnja razvijenosti ta pojava izražena oko 20%-30%, ovisno o mikrolokacijskim uvjetima.

Osim korekcije (pada) cijena s vremenom jača polarizacija tržišta nekretnina sa stanovišta kvalitete pojedinih nekretnina i cijena koje iste postižu pri kupoprodaji ili zakupu (najmu).

U posljednje vrijeme pojavljuju se trendovi koji upućuju na stagnaciju cijena, odnosno usporavanje i zaustavljanje višegodišnjeg pada na tržištu nekretnina, ali i pojavu mjestimičnog njihovog rasta.

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa središnjom bankom HNB, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Prema tim podacima cijene nekretnina 2015. godini u Republici Hrvatskoj su uz određene oscilacije manje za oko 20% u odnosu na 2010. godinu.

Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- Zbog manjeg broja transakcija u Hrvatskoj su cijene nekretnina podložne znatno snažnijim oscilacijama pa je tako najveći godišnji rast zabilježen prije krize u trećem kvartalu 2006. godine od 21,1%, dok su cijene najviše pale u drugom kvartalu 2013. godine i to čak 19,6%.
- **BN Komentar, 07.07.2017.:**
BN index u lipnju bilježi lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja. Dolaskom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Povećanje cijena bilježe i pojedine mikrolokacije na području grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje mala.
Prema predviđanjima BN index će i u sljedećim mjesecima bilježiti lagani rast, a usporavanje se očekuje krajem zadnjeg kvartala godine kada se fokus ponovno prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.

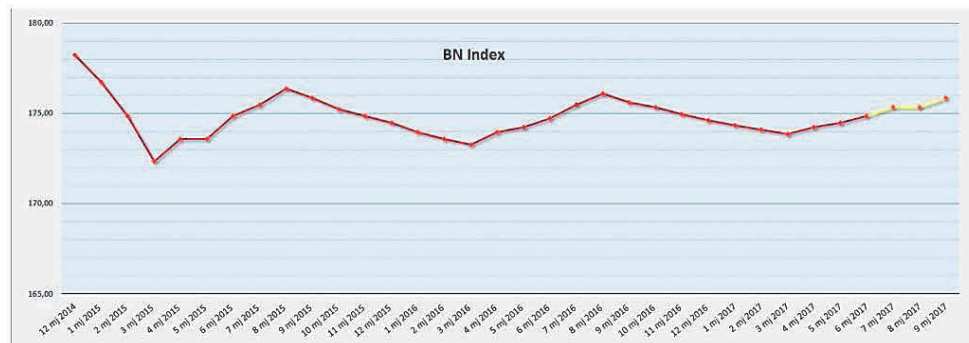
Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za studeni 2015. godine: Tržište nekretnina bez većih promjena.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za veljaču 2016. godine: Cijene nekretnina u blagom padu.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za lipanj 2017. godine: Lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja.

Grafikoni za ilustraciju vrijednosnih odnosa na hrvatskom tržištu nekretnina:

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 06/2017

174.8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

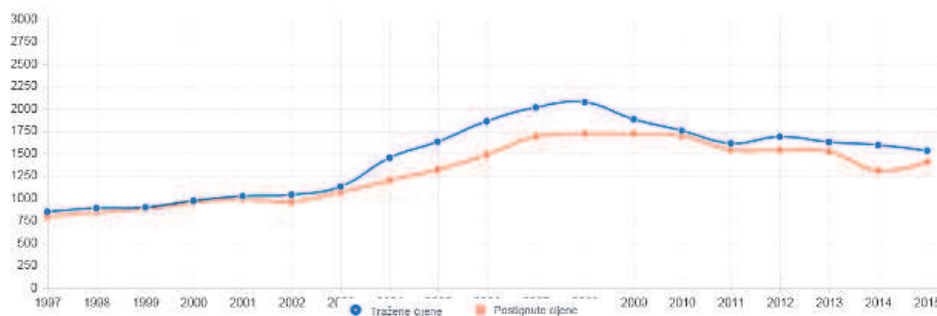
0.22%

Promjena u odnosu na godinu dana

0.07%

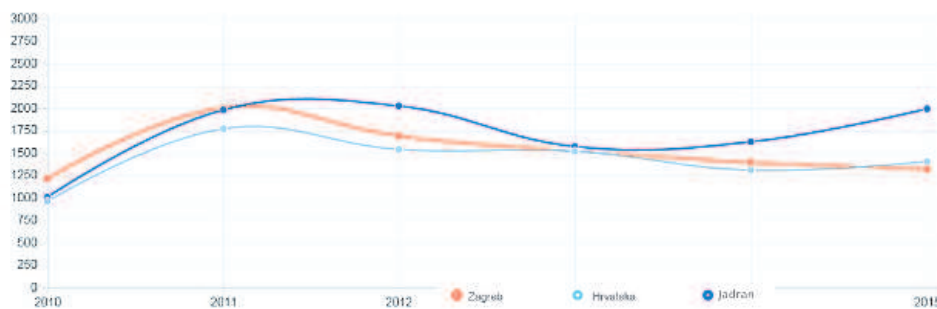
Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015.g., u HR za stanogradnju

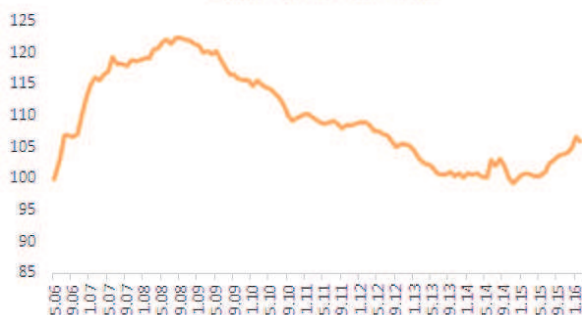


Prosječno postignute cijene

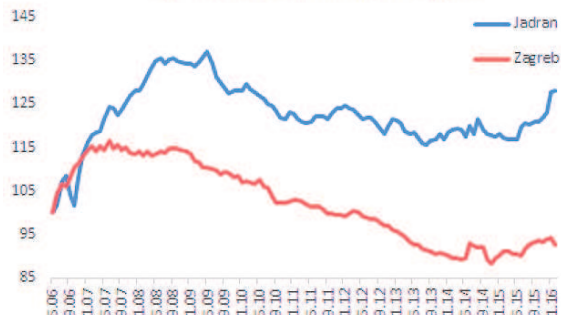
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Indeks cijena nekretnina



Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. 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.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetske i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

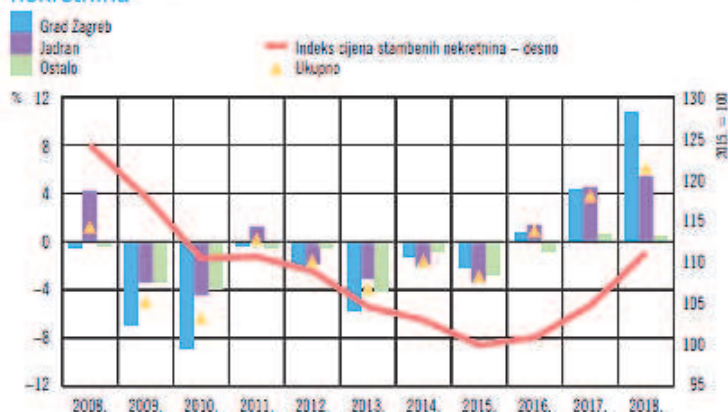
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i

na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

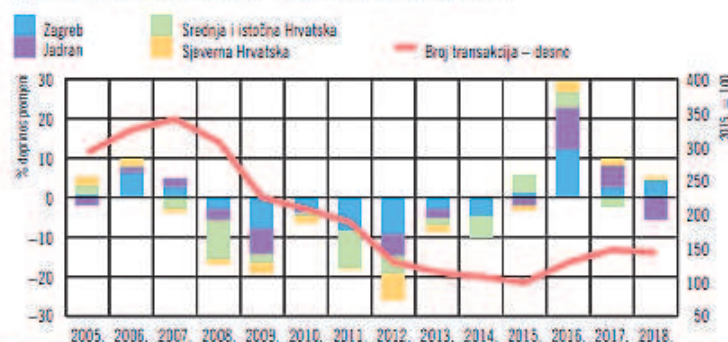
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

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 (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, 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 (Slika 4.5.). 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. godini (Slika 4.5.). 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.

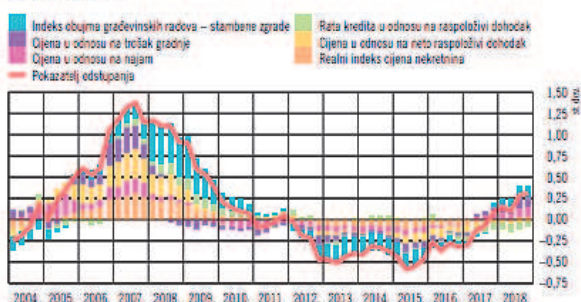
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Kopničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

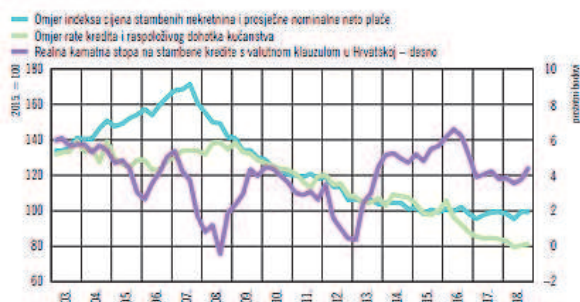
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

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



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intenzivne vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a), HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

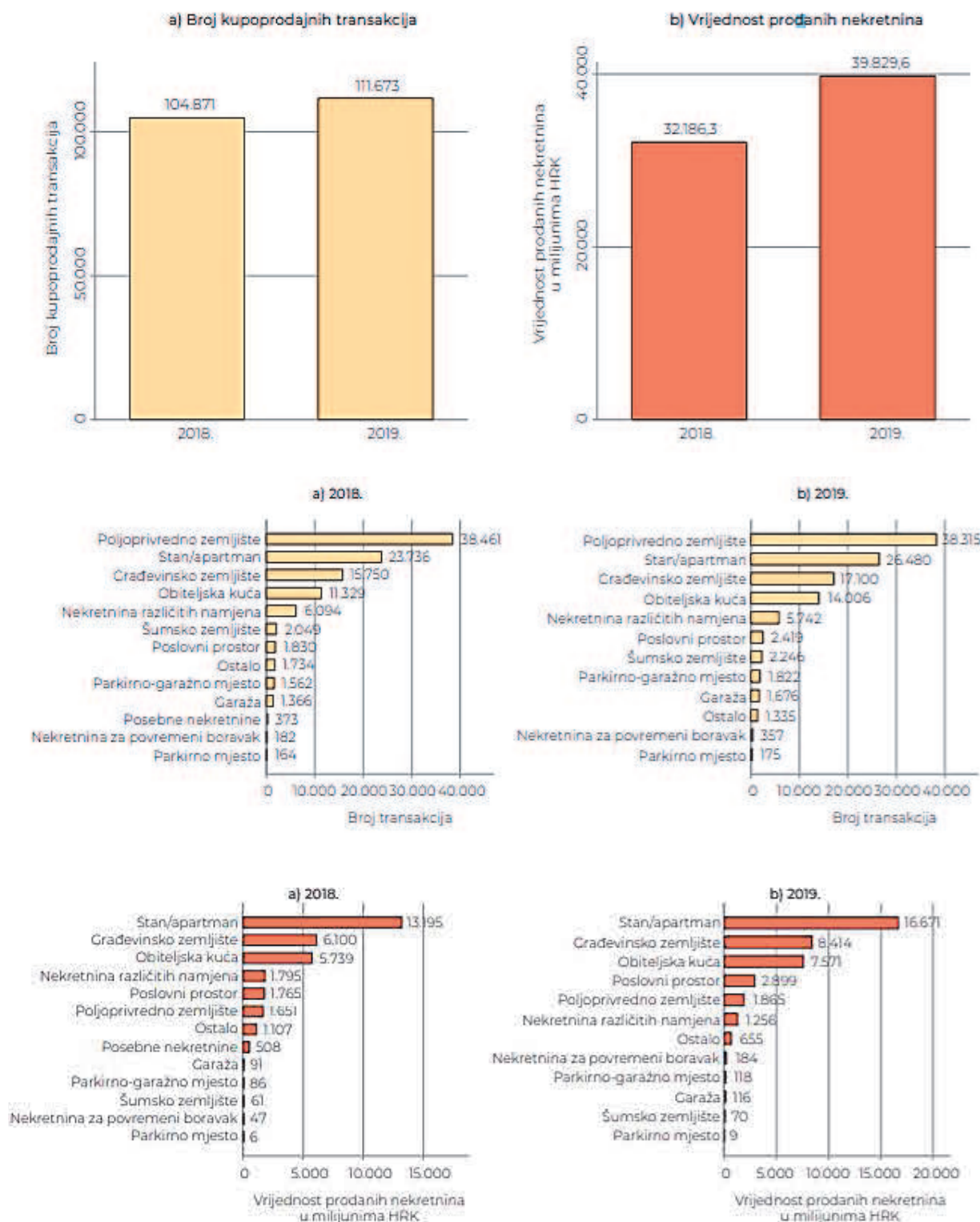
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine , odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka,. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za ovu godinu, te povećanje oko 6,1% za slijedeću godinu. Očekuje se oko tijekom turističke sezone, od kojih su ključni mjeseci srpanj i kolovoz.

Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem**, svrha koje je stvaranje prihoda, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Predmetna nekretnina je **VANJSKO NENATKRIVENO PARKIRALIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

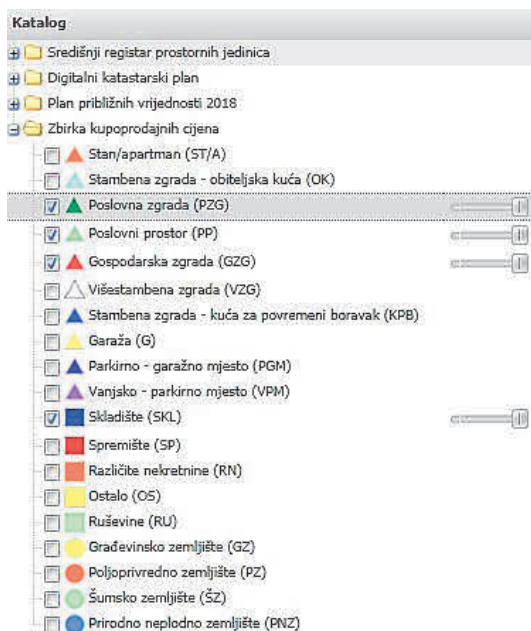
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina		Indeksi (2015 = 100) ¹⁾					
Trimestri		Indices (2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	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	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	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	114,68	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	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom građevinom. Stoga su u daljnim analizama za zakupe predmetne građevine obrađeni podaci iz poredivih područja, odnosno gradova, te cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama.

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Katalog

- ☒ Središnji registar prostornih jedinica
- ☒ Digitalni katastarski plan
- ☒ Plan približnih vrijednosti 2018.
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena
- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☐ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Višestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☐ Vanjako - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Različite nekretnine (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☒ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Šumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema dovoljno pogodnih transakcija koje se mogu smatrati poredive s predmetnom zemljištem. Stoga su u daljnim analizama obrađeni podaci iz onih dijelova grada Karlovca, odnosno cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama (kupoprodaje građevinskog zemljišta slične namjene).

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Katalog

- ☐ Središnji registar prostornih jedinica
- ☐ Digitalni katastarski plan
- ☐ Plan približnih vrijednosti 2018.
- ☐ Zbirka kupoprodajnih cijena
- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☐ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Višestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☒ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Različite nekretnine (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☐ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Šumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri porediva s predmetnom nekretninom. Stoga su u daljnim analizama vanjska parkirna mjesta (VPM) obrađeni podaci iz poredivih područja, odnosno gradova, te cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekretninama.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem (k.č. 1448/15, k.o. KARLOVAC II)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
10.11.2020.	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	k.č. 1448/15, k.o. KARLOVAC II	Građevinsko zemljište	2.520	M ₂	0,6	III

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	16.03.2020.	31,81	101	M ₂	0,6	III
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	19.12.2017.	40,32	388	M ₂	0,6	III
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	08.06.2017.	30,01	293	M ₁	0,6	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	16.03.2020.	31,81	109,31	115,90	1,06	33,73
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	19.12.2017.	40,32	102,26		1,13	45,70
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	08.06.2017.	30,01	100,93		1,15	34,46

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	101	33,73	0,6	0,6	1,00	33,73
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	388	45,70	0,6		1,00	45,70
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	293	34,46	0,6		1,00	34,46

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkv alitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	33,73	1,00	33,73	11,16%	4,24	17,94
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	45,70	1,00	45,70	20,38%	7,74	59,86
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	34,46	1,00	34,46	9,22%	3,50	12,26

suma 113,89 90,06
 prosjek **37,96** 30,02
 standardno odstupanje 5,48 14,43%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **10,96**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m ²]
1330051	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	33,73	11,16%	zadovoljava!	33%	11,24	37,96
818538	GAZA - MJEŠOVITO 3	45,70	20,38%		33%	15,23	
1190790	NOVI CENTAR - MJEŠOVITO 1	34,46	9,22%		33%	11,49	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
37,96	1	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,0+1,0+0,6):3	32,90
0,87							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 32,90 €/m²

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 248,39 kn/m²

Vrijednost zemljišta :	82.911	€
	625.942	kn

Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :	626.000	kn
-------------------------------------	---------	----

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

POSLOVNA GRAĐEVINA

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan v rednov anja	Cjenov ni blok	Lokacija	Ulica	Pov ršina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
10.11.2020.	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Karlovac	Ulica dr. Vladka Mačeka, b.b.	1.688,85	Pr	poslov na	ispodprosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenov ni blok	Datum sklapanja ugov ora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Pov ršina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNA	15.12.2019.	2,42	139,00	Pr	poslov na	prosječno
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	2,87	94,00	Pr	poslov na	prosječno
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	3,02	2.262,00	Pr	poslov na	prosječno

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenov ni blok	Datum sklapanja ugov ora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa/najma izjednačena prema indeksu razvijenosti [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNA	15.12.2019.	2,42	102,249	105,579	1,03	2,50
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	2,87	98,690		1,07	3,07
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	3,02	108,378		0,97	2,94

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenov ni blok	Datum sklapanja ugov ora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugov ora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednov anja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNA	15.12.2019.	2,50	109,64	115,90	1,06	2,64
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	3,07	102,00		1,14	3,49
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	2,94	98,94		1,17	3,44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Koeficijenti za preračun anje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNI	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1004103	KURLOVEC - GRAĐEVINSKI	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvilativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski interkvilativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNI	2,64	1,00	2,64	20,00%	0,55	0,30
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	3,49	1,00	3,49	9,45%	0,30	0,09
1004103	KURILOVEC - GRADEVINSKI	3,44	1,00	3,44	7,81%	0,25	0,06

suma 9,58

0,46

prosjeak 3,19

0,15

standardno odstupanje 0,39

12,22%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,78

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Međuvremenski i interkvilativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNI	2,64	20,00%	zadovoljava!	33%	0,88	3,19
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	3,49	9,45%		33%	1,16	
1004103	KURILOVEC - GRADEVINSKI	3,44	7,81%		33%	1,15	

kontrola

100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
3,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,19

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
3,19

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima iz modula eNekretnine).

ODABIR KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE (stope kapitalizacije)

Pravilnik, PRILOG 13.:

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
Stambena namjena:			
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže	6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:			
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	benzinske crpke	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	Posebna namjena:	
		hoteli	6,0 – 7,0%
		gastonomija	6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:		kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
stanovi	4,0%	naročito dobra	do -0,5%
uredi	5,0%	prosječna	0,0%
lokali	5,5%	naročito loša	do +1,0%
robne kuće	5,5%	gospodarska situacija:	
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
prema položaju nekretnine:		razvojni potencijal nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	ne postoji	0,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	uočljiv	do -1,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	visok	do -2,0%

Sukladno navedenom PRILOGU 13. obabrana je sljedeća kamatna stopa na nekretnine:

Poslovna namjena:	
poslovne zgrade	7,00%
skladišne hale; logistički centri	
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	0,50%
kvaliteta građevine	0,50%
gospodarska situacija:	1,00%
razvojni potencijal nekretnine:	0,00%
Ukupno:	9,00%

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina poslovnog prostora [m ²]	Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]	Zakupnina/Najamnina [€]	
		mjesečna	godišnja
1.688,85	3,19	5.390	64.683
1.688,85	3,19	5.390	64.683

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi i gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod
Troškovi upravljanja [% prihoda]	Troškovi održavanja [€/m ²]	Rizik gubitka najamnine [% prihoda]	Pogonski troškovi [€/m ²]	[€]		[€]
2,5%	5,0	8,0%	2,5	19.458	30%	45.225

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

Površina zemljišta [m ²]	Jedinična vrijednost [€/m ²]	Vrijednost zemljišta [€]	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta [€]	Dio prihoda koji otpada na zgradu (eur)
2.520,00	32,90	82.911	9%	7.462	37.763

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2020	g.
Godina izgradnje / <i>prosječna starost</i>		1966	g.
Starost zgrade G		54	god
OVK		60	god
Relativna starost Rs=G/OVK		0,90	90%
Faktor korištenja FK		3,5	
OOVK	35%	21	god
Stopa kapitalizacije	9,0%		
Multiplikator	9,29		

građevina rekonstruirana i uređena 2002. godine

Pravilnik, PRILOG 10.: FK Matrica	
A	3,5
B	3,0
C	2,5

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **350.903 €**

Vrijednost zemljišta **82.911 €**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **433.814 €**

poredbeni pokazatelj 256,87 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost [€/m ²]	Opis odstupanja [€/m ²]					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost [€]
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
257	0	40	0	0	0	217	366.260

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE **366.260 €**

zaokruženo:

2.765.101 kn

2.770.000 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

Primjenjeni su troškovi gospodarenja nekretninom sukladno predavanju **Prihodovna metoda s računskim primjerima**, str. 6, kao dio Stručnog seminara o procjeni vrijednosti nekretnina (MGPIU, 10.2017.godine).

NAPOMENA: PDV nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

VANJSKO NENATKRIVENO PARKIRALIŠTE (k.č. 1448/14, k.o. KARLOVAC II)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	katastarska čestica	Površina [m ²]	Položaj i etaža	Broj parkirnih mjesta	Opće stanje
10.11.2020.	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Karlovac	k.č. 1448/14, k.o. KARLOVAC II	1.261	vanjsko parkirno mjesto (Pr.)	40	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€]	Površina [m ²]	Poredbeni pokazatelj [€/kom]	Položaj	Opće stanje
1330051	DUGA RESA - GRAĐEVIN	03.02.2020.	2.286	17,00	2.286	vanjsko PM	prosječno
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐEV	12.12.2019.	1.600	14,50	1.600	vanjsko PM	prosječno
1183195	STRMEC - GRAĐEVINSK	11.10.2019.	2.183	15,00	2.183	vanjsko PM	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj [€/kom]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/kom]
1330051	DUGA RESA - GRAĐEV	03.02.2020.	2.286	109,31	115,90	1,06	2.424
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐEV	12.12.2019.	1.600	109,64		1,06	1.691
1183195	STRMEC - GRAĐEVINSK	11.10.2019.	2.183	109,64		1,06	2.308

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena [€/kom]	Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Međuvremenski i prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena [€/kom]
1330051	DUGA RESA - GRAĐEV	03.02.2020.	2.424	102,249	105,579	1,03	2.503
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐEV	12.12.2019.	1.691	108,378		0,97	1.648
1183195	STRMEC - GRAĐEVINSK	11.10.2019.	2.308	112,070		0,94	2.174

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJESOVITO 1	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Površina	Položaj	Okoliš (komfor i kvaliteta)	Pripadci, opći dojam i sl.	Ukupni koeficijent preračunavanja [kp]
1330051	DUGA RESA - GRAĐEV	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐ	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1183195	STRMEC - GRAĐEVINSK	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkv alitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43. i Članku 4. Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Međuvremenski i prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena [€/kom]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkv alitativno izjednačena cijena [€/kom]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1330051	DUGA RESA - GRAĐEV	2.503	1,00	2.503	18,72%	394,65	155.750
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐ	1.648	1,00	1.648	21,84%	460,52	212.079
1183195	STRMEC - GRAĐEVINS	2.174	1,00	2.174	3,12%	65,87	4.339

suma 6.325

372.168

prosjeak 2.108

124.056

standardno odstupanje 352,22

16,71%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

704,43

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkv alitativno izjednačena cijena [€/kom]	Odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/kom]	Jedinična vrijednost procjenjivane nekretnine [€/kom]
1330051	DUGA RESA - GRAĐEV	2.503	18,72%	zadovoljava!	33%	834	2.108
1227342	VELIKA GORICA - GRAĐ	1.648	21,84%		33%	549	
1183195	STRMEC - GRAĐEVINS	2.174	3,12%		33%	725	

kontrola

100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/kom]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
2.108	0	0	0	0	0	0	2.108

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Broj parkirnih mjesta	Korigirana jed. Cijena [€/m ²]	Tržišna vrijednost [€]	Tečaj [kn/€]	Tržišna vrijednost [kn]	Zaokruženo [kn]
40	2.108	84.328	7,549562	636.637	636.000

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

636.000 kn

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima iz modula eNekretnine).

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom studenim 2020. godine, iznosi:

nekretnina	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 1448/14, k.o. KARLOVAC II	636.637 kn	84.328 €	636.000 kn
k.č. 1448/15, k.o. KARLOVAC II	2.765.101 kn	366.260 €	2.770.000 kn
sveukupno:	3.401.738 kn	450.587 €	3.406.000 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

1 € = 7,549562 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, studeni 2020.

Za **ALLEGRIAN** d.o.o.
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 162/13 - Županijski sud
Broj: 4 Su – 117/13 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)

Prilog 1 – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KARLOVAC
 Stanje na dan: 11.10.2020. 22:45

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3880

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5674/2020
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a
 POVJESNI PRIKAZ

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/ m2	PPR	Temelj promjene
1.	1448/14	104	UL. DR.VLADKA MAČEKA DVORIŠTE	1261 1261		
		UKUPNO:		1261		

B
 Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
*H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6/A, ZAGREB			Ispisano dana 19.08.2020
H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB			
1.1		Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3880 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	
2.1		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 ugovornu kamatu, zateznu kamatu i sve troškove. 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	
3.1		Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3880 prenosi se sljedeći upis: Primlj. 18. lipnja 2002. Z-2360/02 Na temelju solemniziranog Ugovora o kreditu broj 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnina od 11. lipnja 2002. god. upisuje se dodatna zabilježba novčane tražbine na nekretninama 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 nekretnina u korist Hypo Alpe - Adria Bank d.d. zagreb, Koturaška 47.	

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3880

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1		Zaprimljeno 03.09.2014. broj Z-4159/14 Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 15. svibnja 2014. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mladen Ježek, Šošarićeva 10, Zagreb od 15.05.2014. god. i Ugovora o ustupu tražbine od 30. travnja 2014. godine solemniziranog po javnom bilježniku Mladen Ježek, Šošarićeva 10, Zagreb od 30.04.2014. upisuje se prijenos prava vlasništva s dosadašnjeg fiducijarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Podružnica Karlovac, Dr. Vlatka Maćeka 12, Karlovac, OIB: 14036333877 na " H-ABDUCO d.o.o. Slavenska avenija 6/A, Zagreb, OIB: 13667298928"	
1.2		Promjena provedena elektroničkim putem 19.08.2020 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).	

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
1.1		Zaprimljeno 03.09.2019.g. pod brojem Z-10133/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 28.08.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 27.08.2019, nad dužnikom Stečajna masa iza DVORAC d.o.o., OIB: 16030305694, Pirovec gornji 24, 10000 Zagreb.	na 1 (2.1)
2.1		Zaprimljeno 22.05.2020.g. pod brojem Z-5674/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 18.03.2020, prodaje u stečajnom postupku stečajnog dužnika Stečajna masa iza DVORAC d.o.o., OIB: 16030305694, Pirovec gornji 24, Zagreb u A.	na 1 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.2		Zaprimljeno 15.09.2005. broj Z-4786/05 Na temelju ovog rješenja od 24.09.2014. briše se plomba Z-4786/05 pod C rbr. 1.1		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.10.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 11.10.2020. 22:45

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 3881

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5674/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a POVLJESNI PRIKAZ

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/ m2	PPR	Temelj promjene
1.	1448/15	104	UL. DR.VLADKA MAČEKA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, UL. DR.VLADKA MAČEKA	2520 645 1875		
			UKUPNO:	2520		

B Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1			
*H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6/A, ZAGREB			Ispisano dana 19.08.2020
H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB			
1.1		Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3881 prenosi se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	
2.1		Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3881 prenosi se slijedeći 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. 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 slijedeći 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	
3.1		Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3881 prenosi se slijedeći upis: Primlj. 18. lipnja 2002. Z-2360/02 Na temelju solemniziranog Ugovora o kreditu broj 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnina od 11. lipnja 2002. god. upisuje se dodatna zabilježba novčane tražbine na nekretninama 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 nekretnina u korist Hypo Alpe - Adria Bank d.d. zagreb, Koturaška 47.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

12.10.2020, 15:07:51

Stranica: 1

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3881

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1		Zaprimljeno 03.09.2014. broj Z-4159/14 Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 15. svibnja 2014. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mladen Ježek, Šoštarićeva 10, Zagreb od 15.05.2014. god. i Ugovora o ustupu tražbine od 30. travnja 2014. godine solemniziranog po javnom bilježniku Mladen Ježek, Šoštarićeva 10, Zagreb od 30.04.2014. upisuje se prijenos prava vlasništva s dosadašnjeg fiducijarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Podružnica Karlovac, Dr. Vlatka Mačeka 12, Karlovac, OIB: 14036333877 na "H-ABDUCO d.o.o. Slavenska avenija 6/A, Zagreb, OIB: 13667298928"	
1.2		Promjena provedena elektroničkim putem 19.08.2020 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).	

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
1.1		Zaprimljeno 03.09.2019.g. pod brojem Z-10133/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 28.08.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 27.08.2019, nad dužnikom Stečajna masa iza DVORAC d.o.o., OIB: 16030305694, Pirovec gomji 24, 10000 Zagreb.	na 1 (2.1)
2.1		Zaprimljeno 22.05.2020.g. pod brojem Z-5674/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1037/18 18.03.2020, prodaje u stečajnom postupku stečajnog dužnika Stečajna masa iza DVORAC d.o.o., OIB: 16030305694, Pirovec gomji 24, Zagreb u A.	na 1 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.2		Zaprimljeno 15.09.2005. broj Z-4786/05 Na temelju ovog rješenja od 24.09.2014. briše se plomba Z-4786/05 pod C rbr. 1.1		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.10.2020.