

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu provođenja stečajnog postupka

Industrijska zgrada i zemljišta
Karlovac, Mala Švarča 155



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo):

688.000,00 EUR

5.183.736,00 kn

Zagreb, 25.8.2023. godine

 SAŽETAK

Oznaka elaborata	303-2023
Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Adresa	Karlovac, Mala Švarča 155
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča 1 i zk.č.br. 370/27, 370/12, k.o. Mala Švarča k.č.br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča 1 i k.č.br. 48/33, 48/1, k.o. Mala Švarča
Ploština objekata	2.236,00 m ² –bruto ploština industrijske zgrade
Ploština zemljišta	21.979 m ² - ukupna ploština svih čestica prema upisu u zemljišne knjige 20.375 m ² - ukupna ploština svih čestica prema upisu u katastar
Svrha/Uporaba dokumenta	Provođenje stečajnog postupka
Pristup do nekretnine	Vidi stranicu 8
Usklađenost stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa stanjem u naravi	Stanje nije u potpunosti usklađeno
Legalitet	Legalna nekretnina
Tržišni položaj	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Naručitelj	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC
Vlasnik nekretnine	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	688.000,00 EUR 5.183.736,00 kn
Dan vrednovanja	25.8.2023.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Sudišćak 7

 **CeA**
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870

SADRŽAJ:

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	4
✚ ZADATAK	5
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	6
✚ OČEVID	8
✚ KAKVOĆA NEKRETNINE	12
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
✚ PROCJENA	20
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE.....	21
✚ ZAKLJUČAK.....	31
✚ PRILOZI	32
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	45

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-143/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Perković (OIB 56100190415), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje 2016.), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** – u naravi industrijske zgrade i više čestica zemljišta, upisanih u zk. uloške 1818, 1815, k.o. Mala Švarča 1 i zk. uloške 982, 1234, k.o. Mala Švarča, a koji se nalazi na adresi Mala Švarča 155, u gradu Karlovcu, Karlovačka županija.

Dan vrednovanja: 25.8.2023.

Dan kakvoće: 25.8.2023.

Predmet procjene

z.k. uložak	1818, 1815, 982, 1234
zk.č. br.	1485, 1481 (Mala Švarča 1) i 370/27, 370/12 (Mala Švarča)
k.o.:	Mala Švarča 1 i Mala Švarča
k.č.br.	1485, 1481 (Mala Švarča 1) i 48/33, 48/1 (Mala Švarča)
k.o.	Mala Švarča 1 i Mala Švarča
opis nekretnine prema upisu u zemljišnu knjigu	ZK. UL. 1818: INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTREŠNICA, NADSTREŠNICA ZK. UL. 1815: ŠUMA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTREŠNICA ZK. UL. 982: INDUST.ZGRADA MALA ŠVARČA, DVORIŠTE MALA ŠVARČA ZK. UL. 1234: ŠUMA
ploština objekata	2.236,00 m ² –bruto ploština industrijske zgrade
ploština zemljišta	21.979 m ² - ukupna ploština svih čestica prema upisu u zk 20.375 m ² - ukupna ploština svih čestica prema upisu u katastar
vlasnik	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC
tereti	Vidljivo iz priloženih zk. izvadaka

IDENTIFIKACIJA

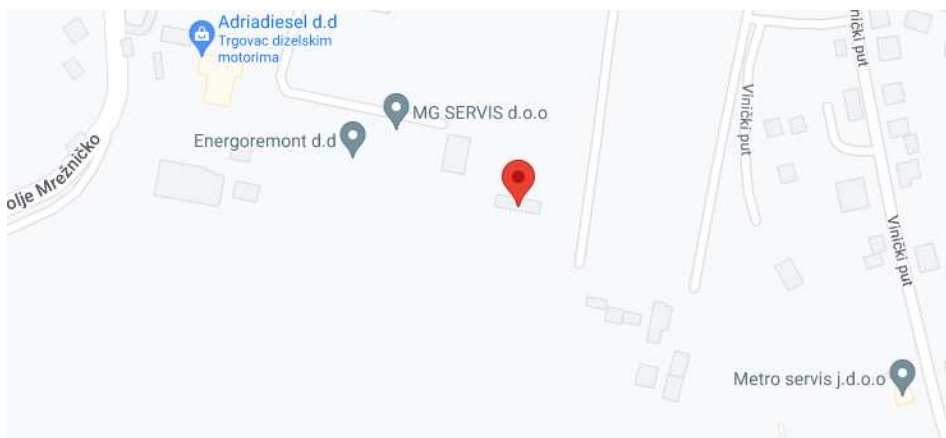
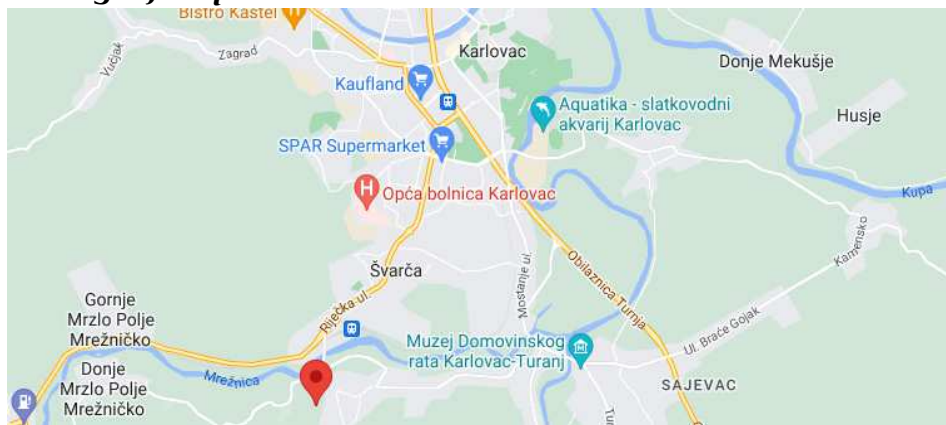
Identifikacijom čestica (preko zemljišne knjige i katastra) utvrđeno je da katastarske čestice br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča 1 odgovaraju istoimenim zemljišnoknjižnim česticama br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča 1 dok katastarske čestice br. 48/33, 48/1, k.o. Mala Švarča odgovaraju zemljišnoknjižnim česticama br. 370/27, 370/12, k.o. Mala Švarča.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene su industrijska zgrada i više čestica zemljišta, upisanih u zk. uloške 1818, 1815, k.o. Mala Švarča 1 i zk. uloške 982, 1234, k.o. Mala Švarča, a koje se nalaze na adresi Mala Švarča 155, u gradu Karlovcu, Karlovačka županija.

Nekretnina se nalazi u obuhvatu područja „Industrijska zona – jug – Mala Švarča“, u južnom dijelu industrijskog kompleksa te je okružena industrijskim kompleksom i šumom. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena, a udaljenost od centra naselja Karlovca iznosi oko 6 km.

kartografski prikaz



izvor: www.maps.google.com



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

POLOŽAJ LOKACIJE POSLOVNIH ZGRADA	izvrсна	vrlo dobra	dobra	loša
središte naselja				X
pješačka zona				X
parkirališni prostor			X	
infrastruktura			X	
prometna povezanost			X	
ZAKLJUČAK	DOBRA LOKACIJA			

Predmetna nekretnina nalazi na dobroj lokaciji koja je dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti automobilom. Nalazi se nešto više udaljena od javnih sadržaja potrebnih za život i poslovanje, a okružena je industrijskim kompleksom te šumom. Okolna infrastruktura je dobra, a parkiranje na predmetnim česticama nije moguće.

OČEVID

Očevidom na terenu utvrđeno je da je u naravi riječ o industrijskoj zgradi i više čestica zemljišta, upisanih u zk. uloške 1818, 1815, k.o. Mala Švarča 1 i zk. uloške 982, 1234, k.o. Mala Švarča, a koje se nalaze na adresi Mala Švarča 155, u gradu Karlovcu, Karlovačka županija.

U zk. uložak 1818, k.o. Mala Švarča 1, upisane su industrijska zgrada i dvije nadstrešnice, a koje se nalaze na zemljištu ploštine 2.162 m². Industrijska zgrada tlocrtne je veličine 65 x 33,6 m, a sastoji se od industrijske hale, pomoćnih prostorija i uredskog prostora. Upisane nadstrešnice dio su industrijske zgrade. Zgrada je slabo održavana te se po dijelovima nalazi u lošem stanju. Predmetna nekretnina nalazi se u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena.

U zk. uložak 1815, k.o. Mala Švarča 1, upisane su industrijska zgrada i nadstrešnica, a koje se nalaze na zemljištu ploštine 2.035 m². Navedena zgrada je teško pristupačna, već se dulje vremena ne koristi te se nalazi u vrlo lošem stanju. S obzirom da u takvom stanju ista nema građevinsku vrijednost, neće se uzeti u obzir u ovoj procjeni.

U zk. uložak 982, k.o. Mala Švarča, upisana je industrijska zgrada, a koja se nalazi na zemljištu ploštine 1.092 m². Navedenoj zgradi nije moguće pristupiti budući da se nalazi dublje u gustom šumi, na nepristupačnom terenu. Budući da ista nije pristupačna te se već dulje vremena ne koristi, pretpostavka je da se nalazi u vrlo lošem stanju. S obzirom da, kao takva, ista nema građevinsku vrijednost, neće se uzeti u obzir u ovoj procjeni.

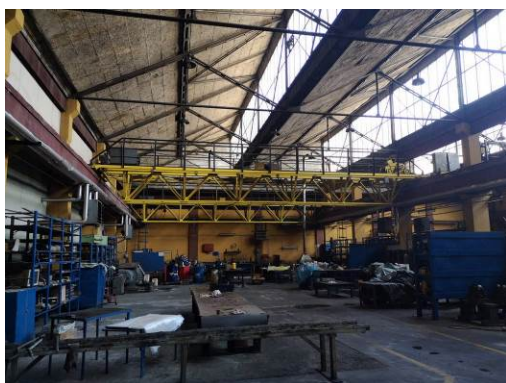
U zk. uložak 1234, k.o. Mala Švarča, upisana je šuma ukupne ploštine 15.086 m². Radi se o šumi južno od industrijskog kompleksa koja je obrasla u gusto visoko raslinje te se nalazi na strmom terenu pa je teško pristupačna.

K.č.br. 1485 i 1481, k.o. Mala Švarča 1 imaju pristup na javnu prometnicu putem k.č.br. 1495, k.o. Mala Švarča 1, a koja se nalazi u vlasništvu više fizičkih i pravnih osoba, između ostalih i vlasnika navedenih čestica.

K.č.br. 48/33 i 48/1, k.o. Mala Švarča nemaju neovisan pristup na javnu prometnicu već jedino preko k.č.br. 1482, k.o. Mala Švarča 1, a koja je trenutno u istom vlasništvu.

Fotodokumentacija

zk. uložak 1818, k.o. Mala Švarča 1



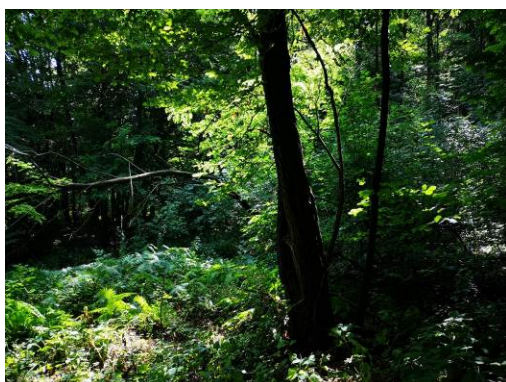
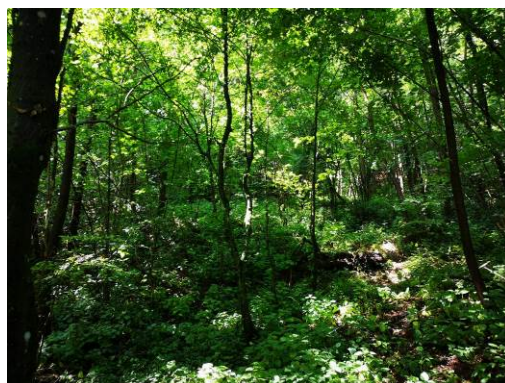
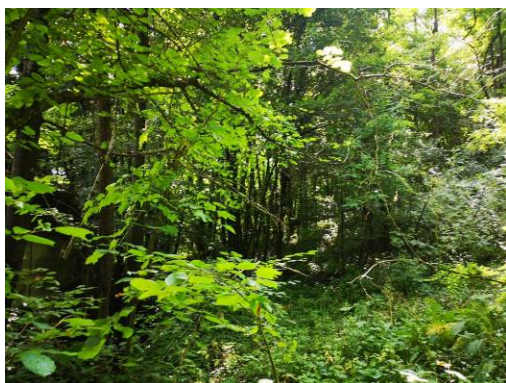


zk. uložak 1815, k.o. Mala Švarča 1





zk. uložak 982 i 1234, k.o. Mala Švarča



KAKVOĆA NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	industrijska zgrada
opis nekretnine:	industrijska zgrada koja se sastoji od hale, pomoćnih prostorija i uredskog prostora
ploština:	2.236 m ² – bruto ploština zgrade
katnost:	prizemlje + kat
orijentacija:	dvostrano, sjever-jug
godina građenja:	1960.-ih
stanje nekretnine:	loše, neodržavano
opremljenost/stanje:	niži standard opremanja
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	ab stupovi i okviri
stropna konstrukcija:	ab ploče s gredama
pregradni zidovi:	zidani
pročelje:	limeni paneli
krovište:	čelična konstrukcija, pokrov lim
obrada zidova:	ožbukani i obojani, po dijelovima u lošem stanju
obrada stropova:	ožbukani i obojani, po dijelovima u lošem stanju
podne obloge:	asfalt, industrijski pod, daskani pod u uredima
prozori:	alu
vrata:	alu, drvena
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, plinsko grijanje
energetski razred:	nije predočen
onečišćenje:	onečišćenje nije utvrđeno

PRIKAZ PLOŠTINA ZEMLJIŠTA

zk.č.br.	k.o.	zk uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	br. posjedovnog lista	ploština u m ² prema zk. izvatku	ploština u m ² prema posj. listu
1485	Mala Švarča 1	1818		1485	Mala Švarča 1	1818	2.162	2.162
1481	Mala Švarča 1	1815		1481	Mala Švarča 1	1815	2.035	2.035
370/27	Mala Švarča	982		48/33	Mala Švarča	1048	1.147	1.092
370/12	Mala Švarča	1234		48/1	Mala Švarča	1048	16.635	15.086
ukupno:						21.979	20.375	

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da nekretnina po pitanju ploština nije u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar. Kod k.č.br. 48/33 i 48/1, k.o. Mala Švarča postoji razlika između ploština upisanih u posjedovni list i ploština njima odgovarajućih zk. čestica upisanih u izvadak iz zemljišne knjige. Budući da procjenitelj nije poznato odakle proizlazi navedena razlika, u ovoj se procjeni kao mjerodavna uzima ploština čestica iz katastra, odnosno prema upisu u posjedovni list.

PRIKAZ PLOŠTINA OBJEKTA

INDUSTRIJSKA ZGRADA	tlocrtna ploština m ²	koef.	netto korisna ploština m ²	brutto ploština m ²	BVO m ³
Hala	1.114,50	1,00	1.114,50	1.560,30	10.922,10
Pomoćne prostorije	157,00	1,00	314,00	329,70	1.153,95
Uredski prostor	142,00	1,00	284,00	346,00	1.211,00
UKUPNO:	1.413,50		1.712,50	2.236,00	13.287,05

Ploštine objekta preuzete su iz dokumentacije dostavljene od strane naručitelja.

LEGALITET NEKRETNINE

U izvratke iz zemljišne knjige upisane su sljedeće zabilježbe:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1818 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: INDUSTRIJSKA ZGRADA sa 1830 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke dokumentacije; 2.1 NADSTREŠNICA sa 162 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke reambulacije; NADSTREŠNICA sa 170 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke dokumentacije.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1815 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: 2.1 INDUSTRIJSKA ZGRADA sa 78 m2 sagr. na čkbr. 1481 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - katastarski plan KLASA: 935-08/10-02/2 UR.BROJ: 541-10-2/14-10-270 od 18.06.2010. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Karlovac. U tijeku izlaganja (Z-7420/20) upisuje se: 3.1 Za nadstrešnicu od 15 m2, sagrađenu na kčbr. 1481 u A, priložen je: - dopis RH, Karlovačka županija, Grad Karlovac, Upravni odjel za poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja Karlovac od 25.05.2020., klasa: 360-01/20-01/26 urbroj: 2133/01-04/04-20-02.	

Procjenitelj na uvid nije dobio dozvolu za izgradnju/uporabu predmetne nekretnine kao niti prateću projektnu dokumentaciju.

Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina i temeljem obavljenog očevida utvrđeno je da izgradnja predmetne nekretnine nije u suprotnosti sa urbanističkim uvjetima.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine. U slučaju da se dokaže suprotno, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

S obzirom na sve prethodno navedeno, nekretnina se smatra legalnom.

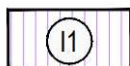
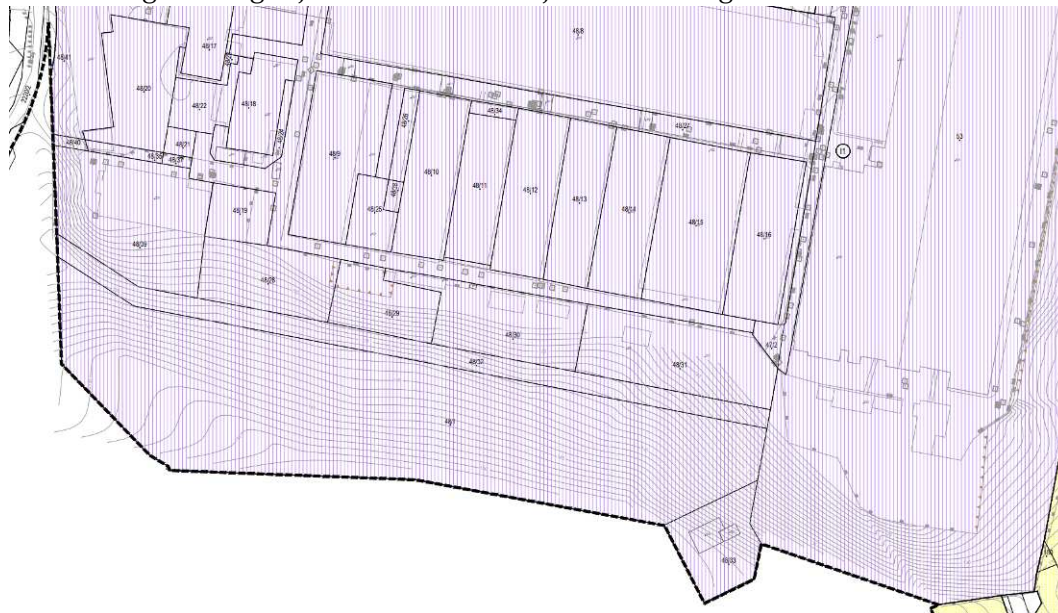
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog uloška. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

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 nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

PROSTORNO UREĐENJE

Prema Urbanističkom planu uređenja "Industrijska zona - Jug - Mala Švarča", predmetna se čestica nalazi unutar područja gospodarske namjene – proizvodne (11).

Izvadak iz grafičkog dijela UPU "Industrijska zona - Jug - Mala Švarča"



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Izvadak iz tekstualnog dijela UPU "Industrijska zona - Jug - Mala Švarča"

Veličina građevine

Članak 13.

- (1) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,6, a najmanje 0,1.
- (2) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se ne propisuje.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 15.

- (1) Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 1000 m².
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka, unutar površine središnje zone, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* građevna čestica postojeće građevine može biti manja od veličine iz stavka (1) ovog članka, ali se ne smije dalje smanjivati
- (3) Građevna čestica ne može obuhvaćati površinu unutrašnje prometnice, određenu na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina*.

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,889 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 809.268
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,1 %
Stopa inflacije:	10,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2023. godine (*„Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima“*), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2022.

Izraženije slabljenje gospodarske aktivnosti izbjegnuto je zahvaljujući razmjerno ograničenom smanjenju osobne potrošnje i povoljnim ostvarenjima u građevinskom sektoru. Otpornost gospodarstva europodručja podupro je snažan pad cijena energenata, djelomično pod utjecajem tople zime, koja je smanjila potrošnju energije.

Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati u siječnju i veljači 2023.

Uz slabu gospodarsku aktivnost, u europodručju u siječnju i veljači nastavljen je trend usporavanja godišnje stope inflacije koji je započeo u studenome prošle godine, i to uglavnom zahvaljujući padu cijena energenata. Iako se ukupna godišnja inflacija potrošačkih cijena u veljači snizila na 8,5%, godišnja stopa temeljne inflacije nastavila se blago povećavati i dosegla je 5,6%, pri čemu se najviše ubrzao rast cijena usluga.

Nakon solidnog rasta krajem prošle godine mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti upućuju kako se realni BDP Hrvatske nastavio povećavati i na početku 2023. godine. Takva kretanja posljedica su nastavka razmjerno snažnog rasta izvoza usluga i investicija, a povećana je i državna potrošnja, što se na proizvodnoj strani odrazilo u povoljnim kretanjima građevinskog i uslužnog sektora.

Industrijska proizvodnja u siječnju je zamjetljivo porasla na mjesečnoj razini i povećala se u odnosu na prosječnu razinu iz posljednjeg tromjesečja 2022.

Nakon pada krajem 2022., u siječnju se u odnosu na prosinac blago oporavio i realni promet od trgovine na malo, što se može povezati s nastavkom oporavka potrošačkog optimizma i povoljnim kretanjima na tržištu rada.

Broj zaposlenih u siječnju i veljači nastavio se povećavati sličnom dinamikom kao i u 2022., pri čemu je rast bio razmjerno široko rasprostranjen. Nakon šest tromjesečja uzastopnog pada, blago su porasle i realne plaće.

Godišnja stopa inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u veljači se usporila, treći mjesec zaredom, na 11,7% (prema prvoj procjeni Eurostata), nakon što je u siječnju iznosila 12,5%. Unatoč smanjenju, inflacija je i dalje visoka, a inflacijski rizici naglašeni.

Premda je aktivnost na domaćem tržištu novca i dalje razmjerno skromna, povećanje ključnih kamatnih stopa počelo se prelijevati i na prekonoćne kamatne stope na hrvatskom novčanom tržištu. Tako je prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem na kraju veljače iznosila 2,1%, u odnosu na 1,4% krajem siječnja.

U uvjetima pooštavanja monetarne politike ESB-a, kamatne stope na kredite banaka u Hrvatskoj također bilježe rast koji je i dalje izraženiji za kredite nefinancijskim poduzećima nego za kredite stanovništvu.

Trošak zaduživanja stanovništva također se povećao za 110 baznih bodova u odnosu na razdoblje prije početka normalizacije monetarne politike i u siječnju dosegao 4,7%. To se djelomično može objasniti učinkom subvencioniranja stambenih kredita u proljeće prošle godine, kada se osjetno povećao udio stambenih kredita koji se u sklopu APN-ova programa odobravaju uz niže kamatne stope.

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a*)

2022. godina prošla je u znaku velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima u novogradnji i nemogućnosti ponude da tu potražnju zadovolji. Pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju 2022. bile su za 14,8 % više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Prosječna tražena cijena po m² stambenih nekretnina u Zagrebu u prosincu 2022. godini bila je 2.400,00 €, u Splitu 3.200,00 €, u Rijeci 1.900,00 € i u Osijeku 1.300,00 €.

Što se tiče uredskih prostora, prema Colliersovom *Pregledu tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022*, tržište je najaktivnije u Zagrebu i Splitu, raste potražnja za fleksibilnim uredima. Cijena najma uredskog prostora iznosi €13/m² te je u blagom je porastu u odnosu na godinu ranije.

Retail sektor, sa svojih 1,5 milijuna m² širi se na tercijarne lokacije, a sektor logistike i skladišta i dalje je najatraktivniji sektor komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj, a samo u okolici Zagreba trenutno se gradi 200.000 m² novih prostora.

Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

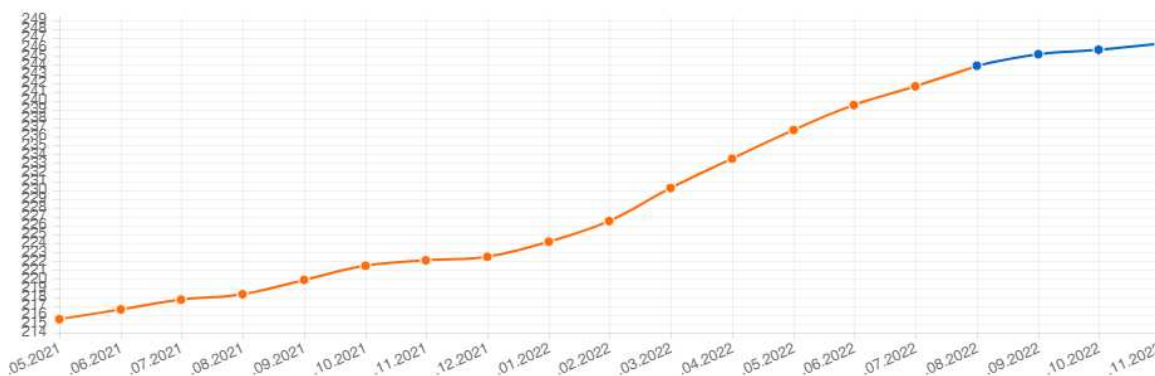
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekuje se promjena trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

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.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 5. srpnja 2023., BROJ: CIJ-2023-2-1/1

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, odnosno da je riječ o industrijskoj zgradi, u ovoj procjeni **korištena je troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnine** za određivanje vrijednosti industrijske zgrade. Za određivanje vrijednosti zemljišta **korištena je poredbena metoda**.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda u prvom je redu 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 (nekretnina koje nisu namijenjene stvaranju prihoda), a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive odnosno za nekretnine za koje ne postoje tržišni podaci.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu troškovne metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine koja nije namijenjena stvaranju prihoda, da procjenjivana nekretnina prema svojim obilježjima nije usporediva s nekretninama čije transakcije imamo na raspolaganju, odabrali smo troškovnu metodu.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

RASPOLOŽIVI PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene po jednom od sljedećih kriterija: različita namjena zemljišta, neusporedivi uvjeti izgradnje, neusporediva ploština i mikrolokacija nekretnine, preniska/previsoka cijena transakcije koja značajno odstupa od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom po tome što je riječ o zemljištima koja se nalaze unutar područja iste ili vrlo slične namjene, za koja su propisani isti ili vrlo slični usporedivi izgradnje, u blizini su predmetne lokacije, usporedive su ploštine te nalaze se na sličnoj mikrolokaciji.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina – zemljište:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	Koeficijent izgrađenosti (k_{ig})	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča 1 k.č.br. 48/33, 48/1, k.o. Mala Švarča	25.8.2023.	20.375 m ²	0,60	I1	1/2.

1. poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1833723
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4940025
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.03.2023
Površina u prometu	2.550,00
Vrijednost nekretnine (KN)	348.009,97
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.188,86
Datum ugovora	07.02.2023

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: ŠVARČA - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO OBRTHNIČKA

Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne nekretnine, unutar katastarske općine Karlovac II te unutar područja vrlo slične namjene zemljišta, istih je uvjeta izgradnje i usporedive ploštine.

2. poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1741085
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4676174
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.09.2022
Površina u prometu	621,00
Vrijednost nekretnine (KN)	139.750,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.546,56
Datum ugovora	24.02.2022

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

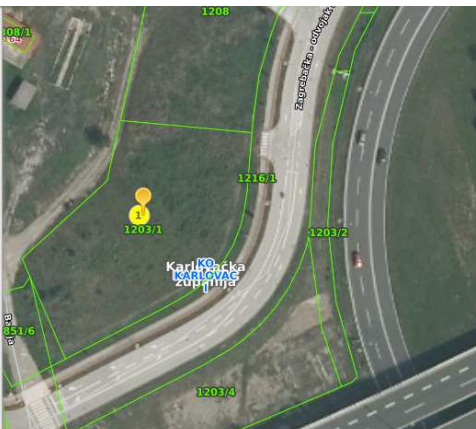
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BANJA - GOSPODARSKO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA

Poredbena nekretnina se nalazi u relativnoj blizini predmetne nekretnine, unutar katastarske općine Karlovac I te unutar područja vrlo slične namjene zemljišta, usporedivih je uvjeta izgradnje i usporedive ploštine.

3. poredbena nekretnina

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1117573	
Datum pregleda	25.8.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4054022	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	7.632,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.264.418,61	
Vrijednost nekretnine (EUR)	170.325,86	
Datum ugovora	27.09.2018	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	BANIJA - GOSPODARSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA	



Poredbena nekretnina se nalazi više udaljena od predmetne nekretnine, unutar katastarske općine Karlovac I te unutar područja vrlo slične namjene zemljišta, usporedivih je uvjeta izgradnje i usporedive ploštine.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	Koeficijent izgrađenosti (k _{ig})	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č.br. 1485, 1481, k.o. Mala Švarča I k.č.br. 48/33, 48/1, k.o. Mala Švarča	25.8.2023.	20.375 m ²	0,60	11	1./2.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	Koeficijent izgrađenosti (k _{ig})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č.br. 4268/10, k.o. Karlovac II	vlj-23	2.550 m ²	0,60	12	46.189	18,11
2	k.č.br. 2318/5, k.o. Karlovac I	vlj-22	621 m ²	0,80	11, 12	18.547	29,87
3	k.č.br. 1203/1, k.o. Karlovac I	ruj-18	7.632 m ²	0,80	12	170.326	22,32

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č.br. 4268/10, k.o. Karlovac II	vlj-23	18,11	-	-	1,00	18,11
2	k.č.br. 2318/5, k.o. Karlovac I	vlj-22	29,87		-	1,00	29,87
3	k.č.br. 1203/1, k.o. Karlovac I	ruj-18	22,32		-	1,00	22,32

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	Katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1./2.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 4268/10, k.o. Karlovac II	1.	100%	1,00	1,00	1,00	18,11
2	k.č.br. 2318/5, k.o. Karlovac I	1.	100%	1,00	1,00	1,00	29,87
3	k.č.br. 1203/1, k.o. Karlovac I	1.	100%	1,00	1,00	1,00	22,32

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	Katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	Koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		0,60			
1	k.č.br. 4268/10, k.o. Karlovac II	18,11	0,60	1,00	18,11	18,11
2	k.č.br. 2318/5, k.o. Karlovac I	29,87	0,80	0,75	22,40	22,40
3	k.č.br. 1203/1, k.o. Karlovac I	22,32	0,80	0,75	16,74	16,74

Srednja vrijednost kn/m²	19,08
--	--------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	18	-0,97	-5%	0,97	1	prihvatljivo	prihvatljivo
2	22	3,32	17%	3,32	11	prihvatljivo	prihvatljivo
3	17	-2,35	-12%	2,35	6	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 19,08
Standardna devijacija 2,41
Dvostruka standardna devijacija 4,82
Prosječno apsolutno odstupanje 2,21

Tržišna vrijednost zemljišta 1. kategorije 19,08 €/m²

Tržišna vrijednost zemljišta 2. kategorije 9,54 €/m²

Napomene:

Kod poredbene metode korištena je i transakcija starija od 4 godine budući da u promatranom području nije bilo dovoljno kvalitetnih usporednih transakcija novijeg datuma, odnosno novijih od 4 godine, a sve sukladno uputama i informacijama sa znanstvenih i stručnih skupova/simpozija/seminara za sudske vještake te sukladno literaturi, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGI Z Zagreb, Uhlir Ž., Majčica B. (2016), u kojoj se na str. 105 i 106 navodi: „Međutim i starije cijene mogu vrijediti kao „prikkladne“ ako na predmetnoj lokaciji nema dovoljno poredbenih kupoprodajnih cijena, a njihovo „posuđivanje“ s drugih lokacija dovelo bi do lošijih rezultata u odnosu na korištenje takve „starije“ cijene.“

Zemljišta na k.č.br. 48/33 i 48/1, k.o. Mala Švarča svrstana su u 2. kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Radi se o česticama koje nemaju neovisan pristup na javnu prometnicu (čestice imaju pristup na javnu prometnicu jedino preko druge čestice koja je trenutno u istom vlasništvu) što predstavlja pravni razlog, a dodatno se nalaze na vrlo strmom i teško pristupačnom terenu te do njih ne postoji uređeni pristupni put što predstavlja stvarni razlog zbog kojeg se ne može ishoditi građevinska dozvola. Kako u promatranom području nije bilo dovoljno raspoloživih transakcija zemljišta 2. kategorije, za izračun cijene zemljišta 2. kategorije korišteni su podaci o realiziranim kupoprodajama zemljišta 1. kategorije uz primjenu orijentacijskih odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju prema prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te je izvršeno izjednačavanje predmetnog i usporednih zemljišta na temelju kategorije zemljišta. Iz ranije navedenih razloga, izabran je udio vrijednosti od 50% vrijednosti zemljišta 1. kategorije (udio vrijednosti zemljišta 2. kategorije u zemljištu 1. kategorije: 50 - 80%) građevinska dozvola).

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto površina - m ²	2.236,00	
jedinična cijena - €/m ²	482,50	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		1.078.870,00 €
bruto volumen cijele građevine m ³	13.287,05	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	4,25	
vrijednost komunalnog doprinosa		56.431,83 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		3.174,29 €
priključci - €		16.183,05 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANI FK		3	3	3/4
		3,50		

G - starost građevine :	53
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,5
relativna starost (G/OVK %) :	88
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 35% x OVK	21
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	39
linearni otpis = 39 / 60	65%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

$$SV = 1.078.870,00 \text{ €} \times 35\% = 377.604,50 \text{ €}$$

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	377.604,50 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	59.606,12 €
PRIKLJUČCI:	16.183,05 €
UKUPNO	453.393,67 €

PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	453.393,67 €
ZEMLJIŠTE	41.258,53 €
UKUPNO	494.652,20 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te da isto tako ne postoje podaci o ostvarenim kupoprodajama usporedivih nekretnina na temelju kojih bi se mogla izvesti vrijednost koeficijenta za prilagodbu, isti se za potrebe ove procjene uzima u vrijednosti od 1,00. Svaka druga vrijednost koeficijenta za prilagodbu značajnije bi utjecala na tržišnu vrijednost nekretnine te nije prihvatljiva budući da nije izvedena na temelju stvarnih podataka o kupoprodajama.

$$Tf = 1,00$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE:

$$TV = 494.652 \text{ kn} \times 1,00 = 494.652,20 \text{ €}$$

Napomena: Jedinične cijene građenja preuzete su iz tablice Pokazatelja troškova građenja – 2022, izdane od strane Hrvatske komore arhitekata.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

REKAPITULACIJA	VRIJEDNOST
Zk. ul. 1818, k.o. Mala Švarča 1	494.652,20 €
Zk. ul. 1815, k.o. Mala Švarča 1	38.834,92 €
Zk. ul. 928, k.o. Mala Švarča	10.419,59 €
Zk. ul. 1234, k.o. Mala Švarča	143.946,85 €
UKUPNO:	687.853,56 €
SVEUKUPNA VRIJEDNOST (ZAOKRUŽENO):	688.000,00 €
	5.183.736,00 kn

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to industrijske zgrade i više čestica zemljišta, upisanih u zk. uloške 1818, 1815, k.o. Mala Švarča 1 i zk. uloške 982, 1234, k.o. Mala Švarča, a koje se nalaze na adresi Mala Švarča 155, u gradu Karlovcu, Karlovačka županija.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE
(zaokruženo)

688.000,00 EUR
5.183.736,00 kn

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečaju konverzije kune u euro te iznosi 7,53450 kn/€.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 25.8.2023. godine

 **PRILOZI**

KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 24.08.2023. 10:57

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1815

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4146/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1481	5-4	MALA ŠVARČA ŠUMA INDUSTRIJSKA ZGRADA NADSTREŠNICA	2035 1942 78 15	
		UKUPNO:		2035	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1815 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za:	
2.1	INDUSTRIJSKA ZGRADA sa 78 m2 sagr. na čkbr. 1481 u A priloženo: Uvjerjenje o vremenu evidentiranja građevine - katastarski plan KLASA: 935-08/10-02/2 UR.BROJ: 541-10-2/14-10-270 od 18.06.2010. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Karlovac.	
	U tijeku izlaganja (Z-7420/20) upisuje se:	
3.1	Za nadstrešnicu od 15 m2, sagrađenu na kčbr. 1481 u A, priložen je: - dopis RH, Karlovačka županija, Grad Karlovac, Upravni odjel za poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja Karlovac od 25.05.2020., klasa: 360-01/20-01/26 urbroj: 2133/01-04/04-20-02.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1815 Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 297. st. 2. OZ-a), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).	

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1815

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 23.03.2023.g. pod brojem Z-4146/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 21.12.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 28.12.2022, na nekretninama dužnika ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d., OIB: 94339825674, Mala Švarča 155, Karlovac.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1815 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.03.2020.g. pod brojem Z-3539/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, HIPOTEKARNA IZJAVA OV-3094/20 12.03.2020, POTVRDA KLASA: 415-02/19-10/13 06.03.2020, uknjižuje se na nekretninama u A dobrovoljno pravo zalogu, a kao osiguranje za povrat poreznog duga u iznosu od 1. 736.568,48 kn (slovima: (milijunsedamstotridesetšestisućapetstošezdesetosam kuna i četrdesetosam lipa) za korist: RH-MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ISPOSTAVA KARLOVAC	1.736.568,48 KN	
2.			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1815 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 4.896.612,67 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U KARLOVCU	4.896.612,67 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ OVR-796/2022 19.10.2022., 1) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.642.138,26 kn (217.949,20 EUR-a)	1.642.138,26 KN	
3.2	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 2) zajedno sa zateznom kamatom koja teče na dio tog iznosa od 1.594.219,58 kn (211.589,30 EUR-a) od 23. srpnja 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekucem polugodištu za pet postotnih poena	1.594.219,58 KN	

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1
Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1815

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 3) kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 16.420,00 kn (2.179,31 EUR-a) sa zateznim kamatama od 19. listopada 2022. (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi čl. 290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, KARLOVAC, PAVLA VITEZOVIĆA 1	16.420,00 KN	
3.4	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		
3.5	ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.08.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 24.08.2023. 10:57

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1818

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8945/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1485	5-4	MALA ŠVARČA INDUSTRIJSKA ZGRADA NADSTREŠNICA NADSTREŠNICA	2162 1830 162 170	
			UKUPNO:	2162	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1818 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: INDUSTRIJSKA ZGRADA sa 1830 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke dokumentacije;	
2.1	NADSTREŠNICA sa 162 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke reambulacije; NADSTREŠNICA sa 170 m2 sagr. na čkbr. 1485 u A priloženo: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - snimke iz zraka KLASA: 935-08/11-02/1162 UR. BROJ: 541-06-2/4-11-2 od 07.09.2011. izdano od Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Sektor za informacijski sustav, Odjel arhiva i tehničke dokumentacije.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1818

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1818 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 297. st. 2. OZ-a), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).</p>	
1.2	<p>Zaprimljeno 23.03.2023.g. pod brojem Z-4146/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 21.12.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 28.12.2022, na nekretninama dužnika ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d., OIB: 94339825674, Mala Švarča 155, Karlovac.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1818 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-7087/15</p> <p>Na temelju Dodatka br. 1. Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 23. prosinca 2015. solemniziranog po javnom bilježniku Alemki Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17 broj OV-15762/2015 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini u A, a kao osiguranje za sve postojeće i buduće tražbine Banke prema ADRIADIESEL d.d. Karlovac do najvišeg iznosa od 14.360.909,26 Kn što je na dan zaključenja Osnovnog ugovora, po srednjem tečaju HNB, predstavljalo protuvrijednost od 1.958.637,62 EUR, uvećano za eventualno naknadno obračunate zatezne kamate i troškove, za korist:</p>	14.360.909,26 KN	
1.2	<p>Zaprimljeno 13.07.2023.g. pod brojem Z-8945/2023</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI PLASMANA OV-6879/2023 12.06.2023, POTVRDA I IZJAVA O PRIJENOSU PRAVA OV-4353/2023 14.06.2023</p> <p>JADRANSKA ULAGANJA D.O.O., OIB: 28614121134, ŠEFEROVA ULICA 6, 10000 ZAGREB</p>		na 1.1
2.			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1818 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.01.2018.g. pod brojem Z-326/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-92/18 05.01.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za osiguranje naplate novčane obveze u iznosu od 20.957.973,58 KN zajedno sa zateznim kamatama i eventualnim troškovima za korist:</p> <p>JADRANSKA ULAGANJA D.O.O., OIB: 28614121134, ZAGREB, ŠEFEROVA ULICA 6</p>	20.957.973,58 KN	
3.			

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1818

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1818 prenosi se slijedeći upis</p> <p>Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od</p> <p>4.896.612,67 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290. OZ-a), za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U KARLOVCU</p>	4.896.612,67 KN	
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2022. pod brojem Z-14929/2022</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ OVR-796/2022 19.10.2022., 1) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.642.138,26 kn (217.949,20 EUR-a)</p>	1.642.138,26 KN	
4.2	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 2) zajedno sa zateznom kamatom koja teče na dio tog iznosa od 1.594.219,58 kn (211.589,30 EUR-a) od 23. srpnja 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena</p>	1.594.219,58 KN	
4.3	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 3) kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 16.420,00 kn (2.179,31 EUR-a) sa zateznim kamatama od 19. listopada 2022. (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi čl. 290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, KARLOVAC, PAVLA VITEZOVIĆA 1</p>	16.420,00 KN	
4.4	<p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)</p>		
4.5	<p>ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.08.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 24.08.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313220, MALA ŠVARČA

Broj ZK uložka: 982

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4146/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	370/27	INDUST.ZGRADA I DVORIŠTE MALA ŠVARČA INDUST.ZGRADA MALA ŠVARČA DVORIŠTE MALA ŠVARČA		319 42 277		
		UKUPNO:		319		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC		
1.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 297. st. 2. OZ-a), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 23.03.2023.g. pod brojem Z-4146/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 21.12.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 28.12.2022, na nekretninama dužnika ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d., OIB: 94339825674, Mala Švarča 155, Karlovac.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 313220, MALA ŠVARČA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 982

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 4.896.612,67 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U KARLOVCU	4.896.612,67 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ OVR-796/2022 19.10.2022, 1) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.642.138,26 kn (217.949,20 EUR-a)	1.642.138,26 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 2) zajedno sa zateznom kamatom koja teče na dio tog iznosa od 1.594.219,58 kn (211.589,30 EUR-a) od 23. srpnja 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena	1.594.219,58 KN	na 2.1
2.3	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 3) kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 16.420,00 kn (2.179,31 EUR-a) sa zateznim kamatama od 19. listopada 2022. (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi čl. 290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, PAVLA VITEZOVIĆA 1, 47000 KARLOVAC	16.420,00 KN	na 2.1
2.4	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 2.1
2.5	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 24.08.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313220, MALA ŠVARČA

Broj ZK uložka: 1234

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4146/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	370/12	ŠUMA	2	1425		
		UKUPNO:	2	1425		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	
1.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 297. st. 2. OZ-a), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.03.2023.g. pod brojem Z-4146/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 21.12.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1585/2021 28.12.2022, na nekretninama dužnika ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d., OIB: 94339825674, Mala Švarča 155, Karlovac.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.03.2020.g. pod brojem Z-3536/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, HIPOTEKARNA IZJAVA OV-3092/20 12.03.2020, POTVRDA KLASA: 415-02/20-10/13 06.03.2020, dobrovoljnog prava zalogu za povrat poreznog duga u iznosu od 1.736.568,48 kn (milijunsedamstotridesetšestisućapetstošezdesetosam kuna i četrdesetosam lipa) za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ISPOSTAVA KARLOVAC	1.736.568,48 KN	
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 313220, MALA ŠVARČA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1234

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-11999/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR. O-DO-464/2021-1 17.09.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-412/2021 22.09.2021, uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 4.896.612,67 kn sa zakonskim zateznim kamata koje teku do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamata od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U KARLOVCU	4.896.612,67 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ OVR-796/2022 19.10.2022, 1) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.642.138,26 kn (217.949,20 EUR-a)	1.642.138,26 KN	
3.2	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 2) zajedno sa zateznom kamatom koja teče na dio tog iznosa od 1.594.219,58 kn (211.589,30 EUR-a) od 23. srpnja 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena	1.594.219,58 KN	na 3.1
3.3	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, 3) kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 16.420,00 kn (2.179,31 EUR-a) sa zateznim kamata od 19. listopada 2022. (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi čl. 290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, PAVLA VITEZOVIĆA 1, 47000 KARLOVAC	16.420,00 KN	na 3.1
3.4	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 3.1
3.5	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-14929/2022 ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a).		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2023.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

Stanje na dan: 24.08.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MALA ŠVARČA 1
k.č.br.: 1481

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





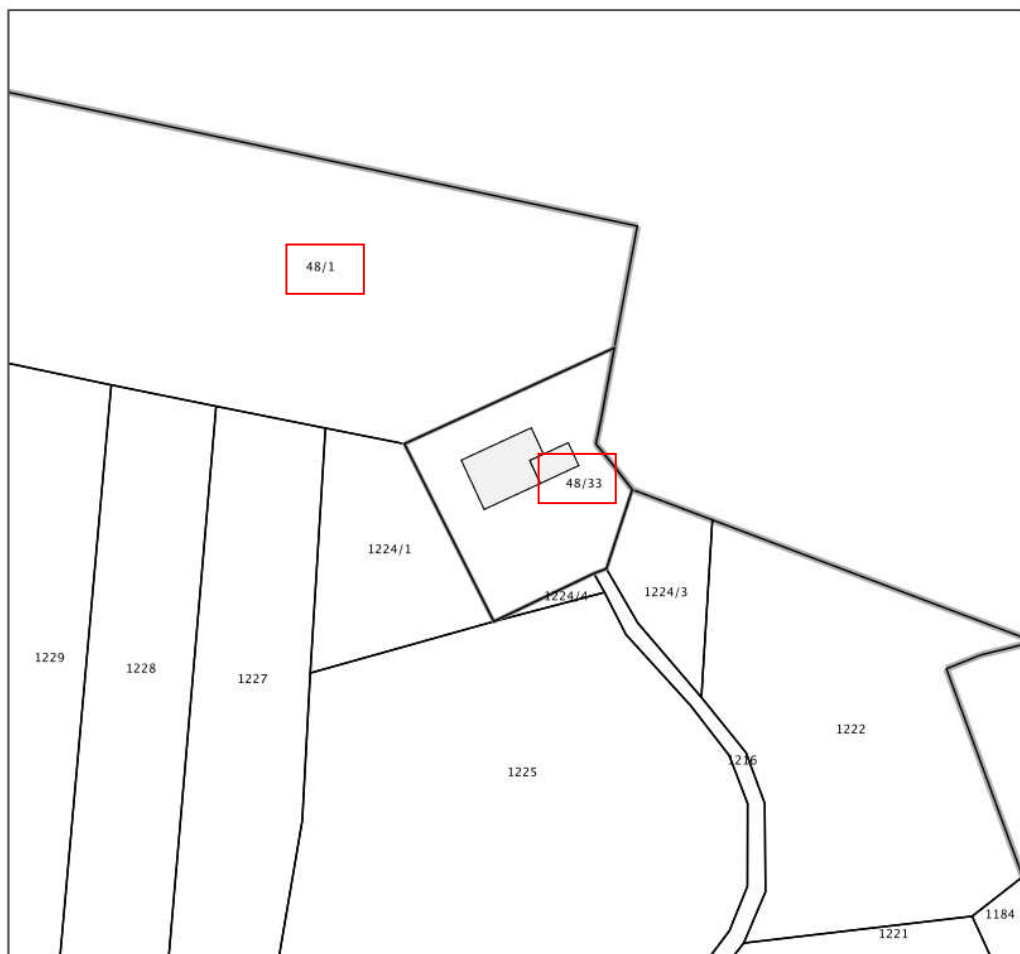
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MALA ŠVARČA
k.č.br.: 48/33

Stanje na dan: 24.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

Stanje na dan: 24.08.2023. 11:31

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALA ŠVARČA (Mbr. 313220)

Posjedovni list: 1048

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D., MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	94339825674

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		48/1		15086			
			ŠUMA	15086			
		48/33	MUMLICA	1092			
			DVORIŠTE	942			
			IND. ZGRADA	150			
Ukupna površina katastarskih čestica				16178			

POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Ni kupac ni prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u tri primjerka. Stranci se daju tri primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina



Centar Akcija d.o.o.

