

Boris Naglič dipl.ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Karlovac, ul. dr. Milana Nemičića br. 21

U Karlovcu, 02. studeni 2022. godine,

PROCJEMBENI ELABORAT br. 011122



Nekretnine: ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m²,

Lokacija: Mala Švarča, Karlovac

Vlasnik : ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. - u stečaju, OIB: 12631257402, Galović Brdo 18, 47000 Karlovac

Naručitelj : ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. – u stečaju, OIB 12631257402, Karlovac, Galović Brdo 18, a u ime dužnika Damir Furdek, stečajni upravitelj

Svrha: kupoprodaja nekretnine

SADRŽAJ	Str.
Sažetak procjene	3.
Imenovanje	4.
Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	5.
Opći uvjeti	5.
Zadatak, s danom vrednovanja, danom kakvoće i osnovicom za vrednovanje	6.
Opis procjenjivane nekretnine	7.
Prostorna identifikacija	7.
- Zemljišno knjižno stanje, vlasništvo i legalitet	7.
- Položaj u širem okruženju:	8. - 10.
- Orto-foto i kartografski prikaz	
- Opis lokacije (mikro i makro smještaj)	
- Komunalna infrastruktura	
- Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju	
- Kopija katastarskog plana na orto-foto podlozi - Katastar	
- Kopija katastarskog plana iz baze podataka izlaganja u reambulaciji	
Rezultati očevida	11.
- Karakteristične fotografije	
- Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	
- Obilježja okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice	
Kakvoća procjenjivane nekretnine s obilježjima koja utječu na njezinu vrijednost	12.
- Taksativno nabrojanje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine i kakvoća	
- Tehnički opis	
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13. - 15.
Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora	16.
- Geometrijski podaci	16.
- Indeks cijena stambenih nekretnina	16. - 17.
Obrazloženje za odabir metode procjene vrijednosti nekretnina i prikaz metoda procjene vrijednosti nekretnina	17. - 18.
- Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina	19. - 21.
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE, POREDBENA METODA	22., 23.
- Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje	
- Interkvalitativno izjednačavanje	
- Statistička obrada dobivenih rezultata	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	24.
IZJAVA PROCJENITELJA	25.
MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	26.
Napomena glede poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina	26.
Komentar utrživosti	26.
PRILOZI:	27.
1. Fotodokumentacija	28.
2. Izvadak iz zemljišne knjige	29.
3. Posjedovni list	30.
4. Zapisnik ZK odjela Karlovac	31. - 33.

Sažetak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. – u stečaju, OIB 12631257402, Karlovac, Galović Brdo 18, a u ime dužnika Damir Furdek, stečajni upravitelj		
Nekretnine:	ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m2,		
Svrha procjene:	kupoprodaja nekretnine		
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		230	m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)		13.356,10	€
ZAKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		101.000,00	kn
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		58,07	€/m2
Procjenitelj:	Boris Naglič, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Županijski sud u Karlovcu, Broj: 4 Su 511/2020, od 02. studenog 2020. godine		



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su -511/2020
U Karlovcu, 2.studenog 2020.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 2.studenog 2020.donosi

RJEŠENJE

Boris Naglić, dipl.ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, dr.Milana Nemičića 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva, i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 10.prosinca 2020. pa nadalje.

Obrazloženje

Boris Naglić, dipl.ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, dr. Milana Nemičića 21, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su 796/2012 od 9.prosinca 2016., imenovan je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva, i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA:

Ante Ujević

Dostavljeno:

1. Boris Naglić, Karlovac, dr. Milana Nemičića 21
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 93/16)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
 - Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19)
 - Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
 - U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
 - HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
 - Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u RH (NN 98/2018)
 - Podatci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
 - Podatci državnih i gradskih službi o utvrđivanju cijene komunalne infrastrukture
 - Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
 - Pravilnik o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (NN 107/2014)
 - Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
 - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten IX-2015, Institut IGH d.d.
 - Pokazatelji troškova građenja 2017., Hrvatske komore arhitekata HKA
 - Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
 - Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
 - Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
 - Uhlir, Majčica (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
 - V. Krtalić, (05.2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina,
 - Publikacija "Financijska stabilnost", br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:
- Prostorni plan uređenja grada Karlovca - PPUG (GGK 01/02, 05/10, 06/11)
 - Generalni urbanistički plan grada Karlovca - GUP (GGK 14/07, 06/11, 08/14, 13/19, 15/19)

Opći uvjeti

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih mu i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog procjemenog elaborata.

Napomene i ograde:

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

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

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

Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno.

Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće i osnovicom za vrednovanje

Vještak je od Naručitelja dobio zadatak izraditi procjembeni elaborat te utvrditi tržišne vrijednosti nekretnine:

ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m²,

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Datum očevida: 31. listopada 2022.

Datum kakvoće: 31. listopada 2022.

Dan vrednovanja: 31. listopada 2022.

Svrha procjene: kupoprodaja nekretnine

Zadatak procjenitelju: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Odabir osnovice za vrednovanje: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrednost nekretnine koja se utvrđuje propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnine. (Iznimno, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost)

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja, koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da ni jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, i njegove izmjere daje se slijedeći nalaz i mišljenje, uz napomenu da predmet ove procjene nije vlasničko pravna provjera,

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- pravo upravnih vlasti da oduzmu imovinu uz pravičnu naknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika
- podložnosti oporezivanju

Opis procenjivanih nekretnina

ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m2,

Predmetna čestica zemljišta locirana je uz poslovnu zgradu - halu, asfaltirana je i ograđena metalnom industrijskom ogradom, a sa strane do javne prometnice je kapija - klizna vrata.

Zemljište predstavlja prilaz ulazu u halu sa asfaltirane javne prometnice, a dijelom služi i kao otvoreno skladište. Teren je ravan, u blagom padu.

Nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Adresa:	Mala Švarča, Karlovac
Tip nekretnine, namjena	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Katastarska čestica, Zemljišno knjižni uložak, Katastarska općina	ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m2,

Z.K. izvadak: Općinski sud u Karlovcu, ZK odjel Karlovac, od 31.10.2022. godine

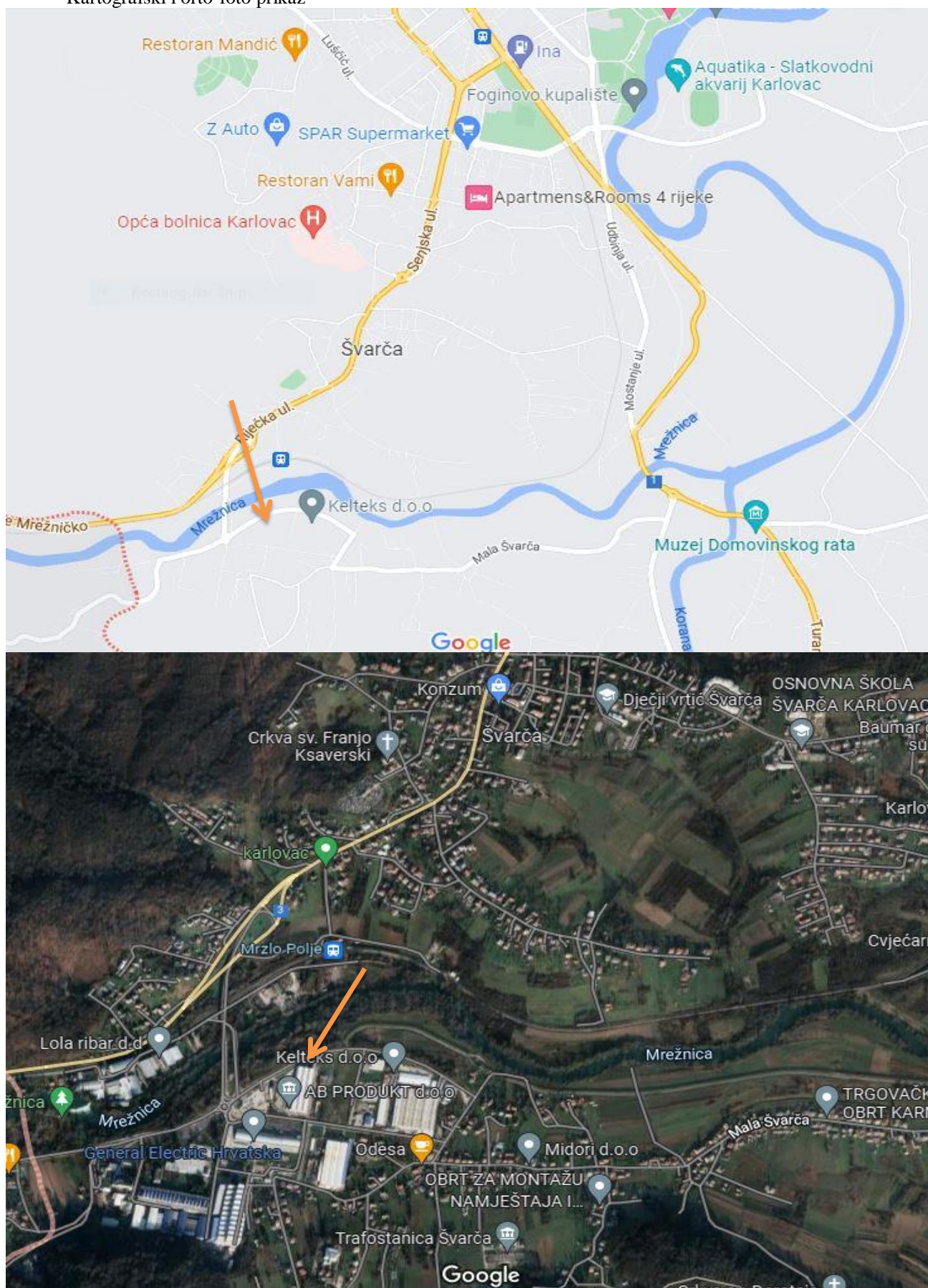
Teret: Tereta nema - prema ZK izvadku u prilogu.

Vlasnik nekretnine: ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. - u stečaju, OIB: 12631257402, Galović Brdo 18, 47000 Karlovac

Napomena: Primjenit će se podaci o površini zemljišta iz Zapisnika ZK odjela Karlovac o osnivanju, obnovi ili dopuni zemljišne knjige od 7.7.2022., u prilogu.

Položaj u širem okruženju

Kartografski i orto-foto prikaz



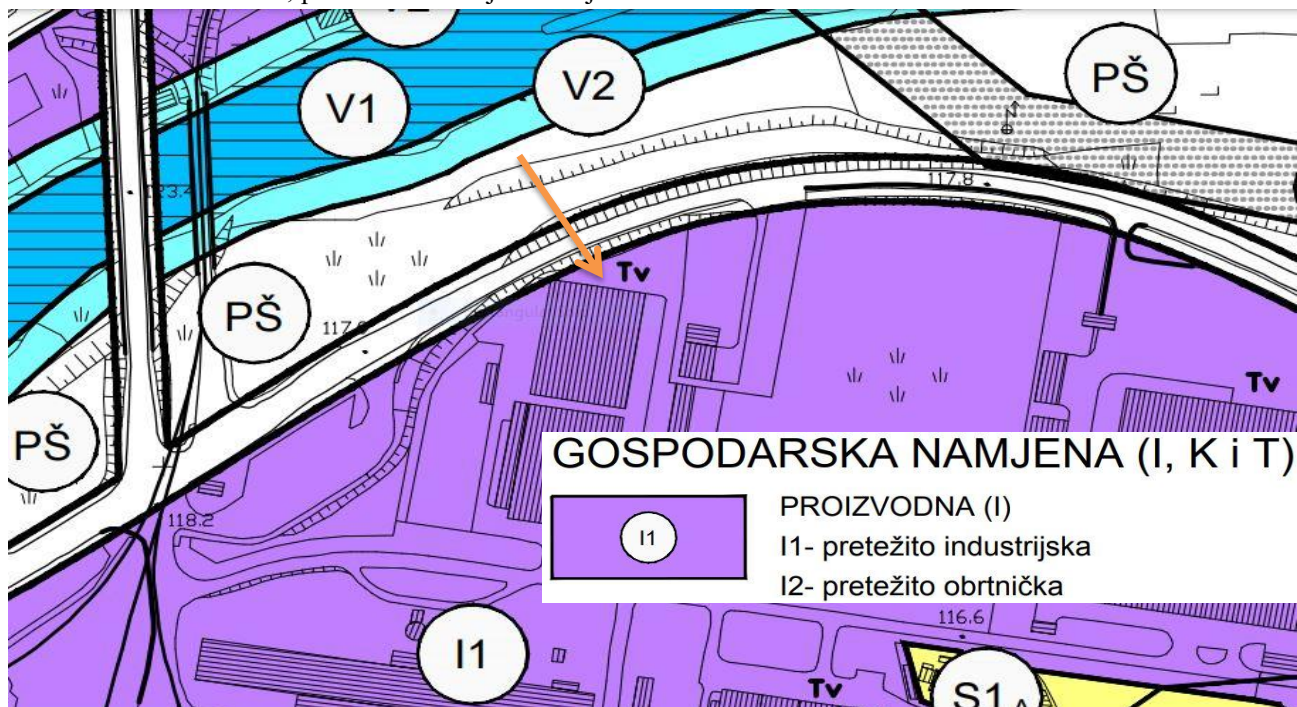
Opis lokacije (mikro i makro smještaj)

Mikro lokacija - Predmetna nekretnina je u industrijskoj zoni Mala Švarča, sa pristupom na asfaltiranu prometnicu. Makro lokacija vidljiva je na kartografskom i orto-foto prikazu.

Komunalna infrastruktura - postoji kolni i pješački prilaz zemljištu

Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Predmetno zemljište je unutar granica građevinskog područja, prema GUP-u grada Karlovca II GOSPODARSKA, pretežito industrijska namjena.





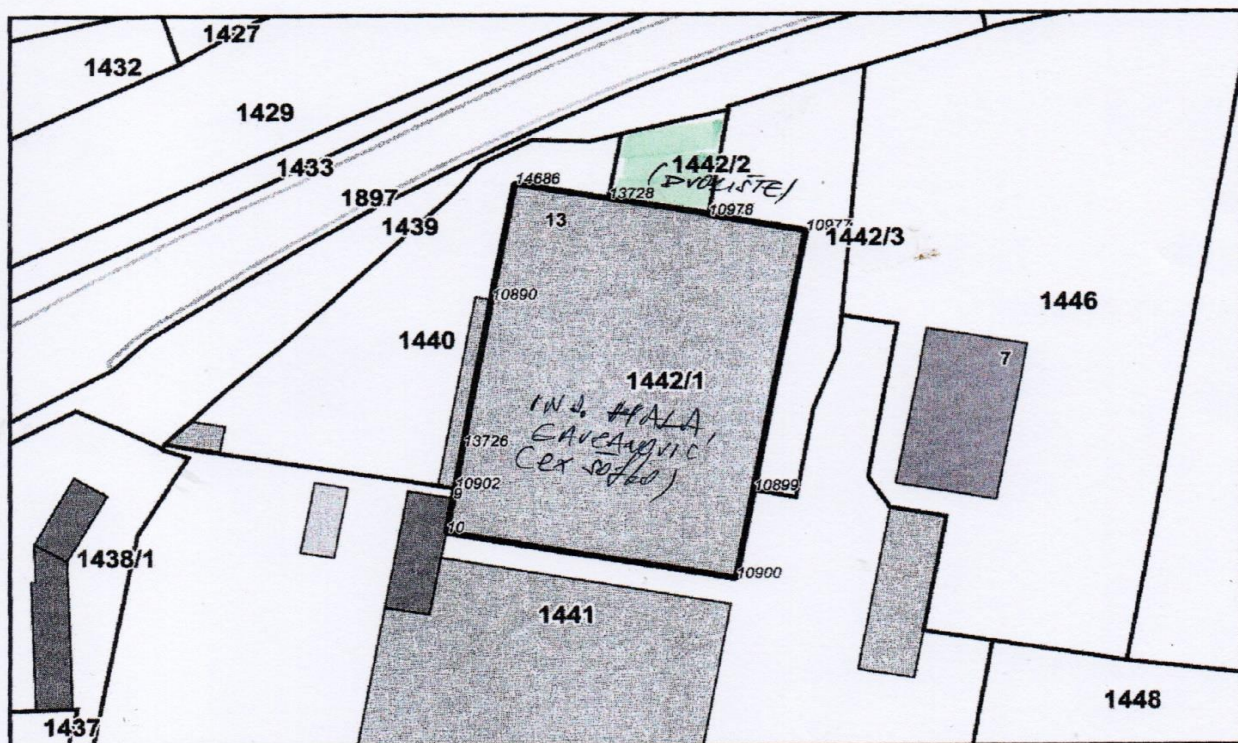
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KARLOVAC

KARLOVAC, 07.07.2022.

Katastarska općina: MALA ŠVARČA 1

matični broj: 338648

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
za katastarsku česticu 1442/1
mjerilo 1: 1000



Ova kopija katastarskog plana je izvod iz baze podataka izlaganja i može se koristiti samo za potrebe izlaganja na javni uvid katastarskih podataka.

Ovlaštena osoba:

SOFIJA MALIĆ

Rezultati očevida

Izvršen je očevid sa utvrđivanjem stanja predmetne nekretnine i izradom fotodokumentacije.

- Karakteristične fotografije

Izvršeno je fotografiranje. Fotodokumentacija je dana u prilogu ovog elaborata.

- Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Stvarno stanje procjenjivanih nekretnine je uređeno građevinsko zemljište detaljnije opisano u opisu nekretnina.

- Obilježja okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice

Okolne nekretnine su industrijske hale.

Kakvoća procjenjivane nekretnine i taksativno nabrojanje obilježja koja utječu na njezinu vrijednost

Građevinsko zemljište.

Asfaltirano i ograđeno.

Lokacija - nekretnina ima prilaz na javnu prometnicu.

Nalazi se uz halu i predstavlja kolni i pješački ulaz u halu, dio služi kao otvoreno skladište.

Buka i zagađenje:

- na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi,
- na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi

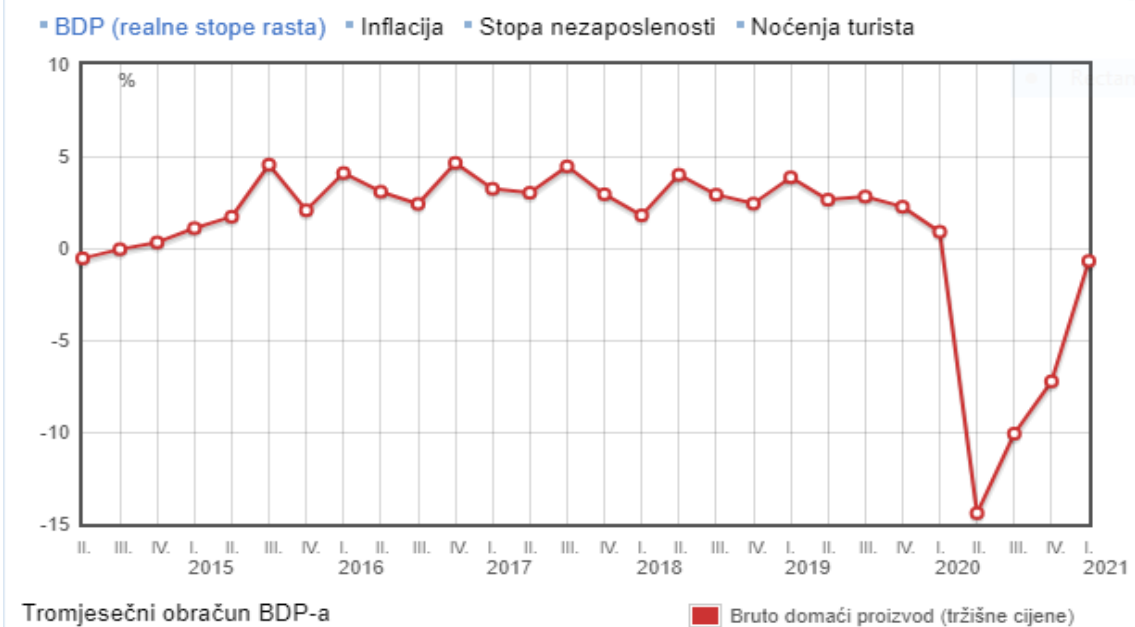
Lokacija je opremljena potrebnom infrastrukturom

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

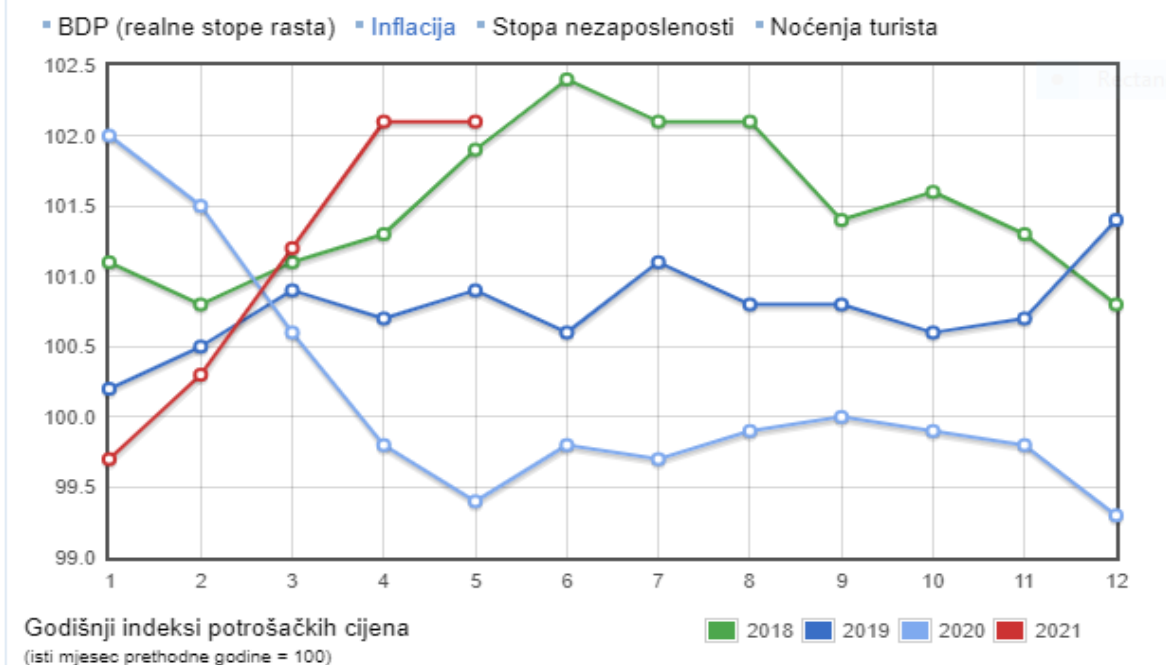
Donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) (dalje u tekstu: Zakon) preuzete su navedene obveze iz Direktive 2014/17/EU. Zakon je omogućio institucionalno prikupljanje i evaluaciju podataka o prometu nekretnina u okviru mrežne aplikacije eNekretnine. Podatci o prometu nekretnina se automatskim prijenosom prikupljaju iz Ministarstva financija, Porezne uprave. U aplikaciji eNekretnine podatci iz Porezne uprave zapisuju se u modulu s alfanumeričkim zapisom i u grafičkom modulu koji georeferencira svaku transakciju nekretnina. Jedna od zakonskih obveza je i godišnja izrada Pregleda tržišta nekretnina sa ciljem učiniti javno dostupnima temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku vidljivi su sljedeći pokazatelji:

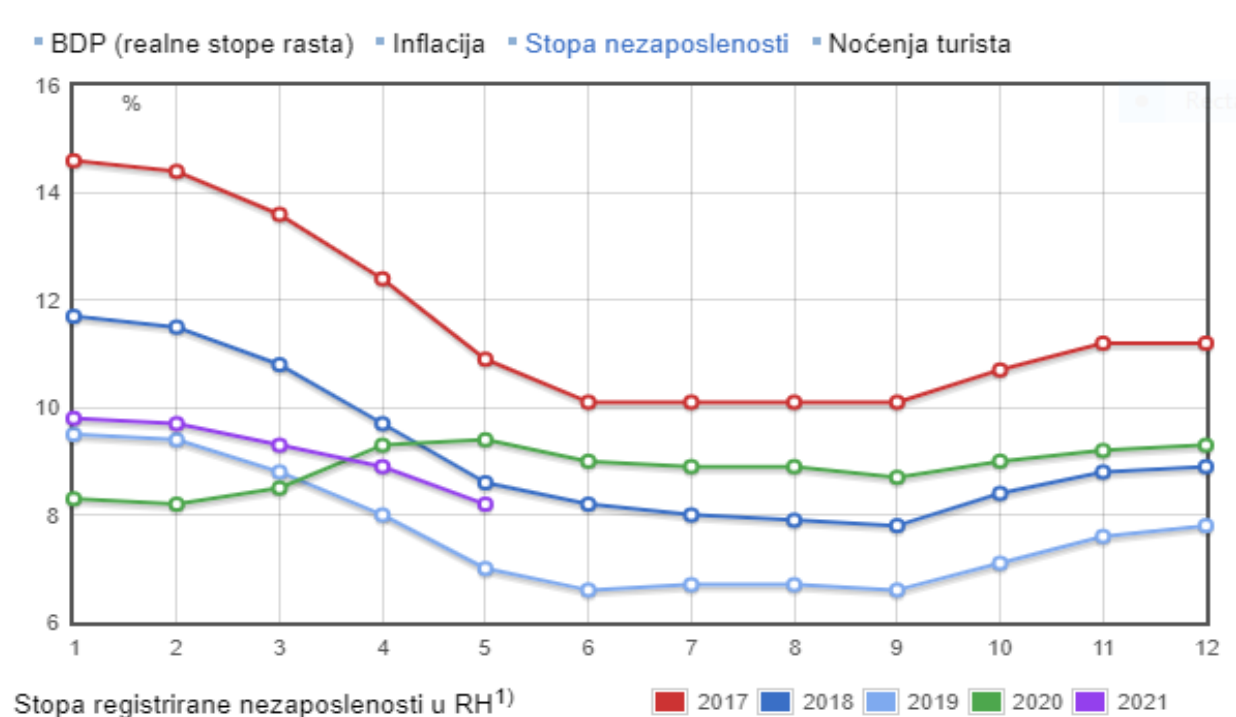
1. Ukoliko se promatra tijek gospodarskog razvitka u Republici Hrvatskoj, tada je nakon kontinuiranog rasta BDP-a, došlo do pada BDP-a u prvom kvartalu 2020. godine, nakon čega je vidljiv uzlazni trend realnih stopa rasta BDP-a u 2021. godini:



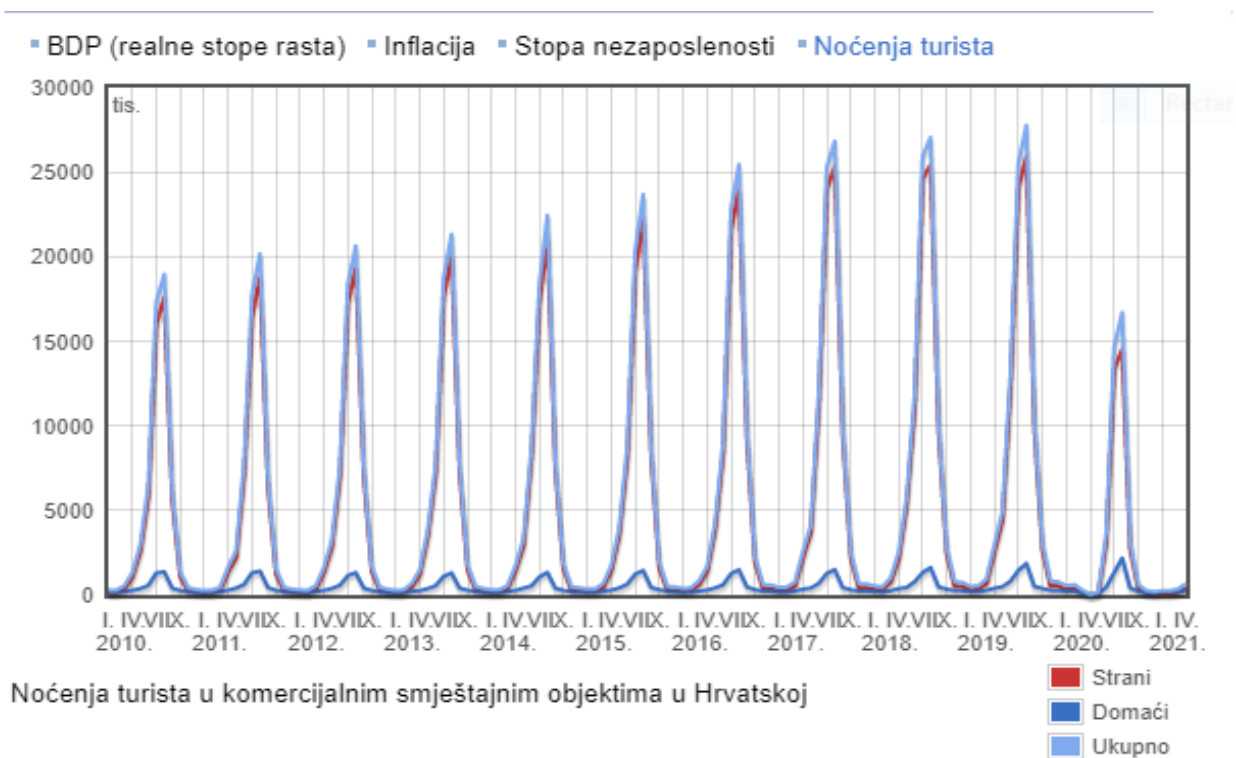
2. U 2021. godini došlo je do porasta inflacije u RH:



3. Istovremeno, nakon blagog porasta stope registrirane nezaposlenosti u RH u drugoj polovini 2020. godine, u 2021. godini došlo je do pada stope registrirane nezaposlenosti u RH:



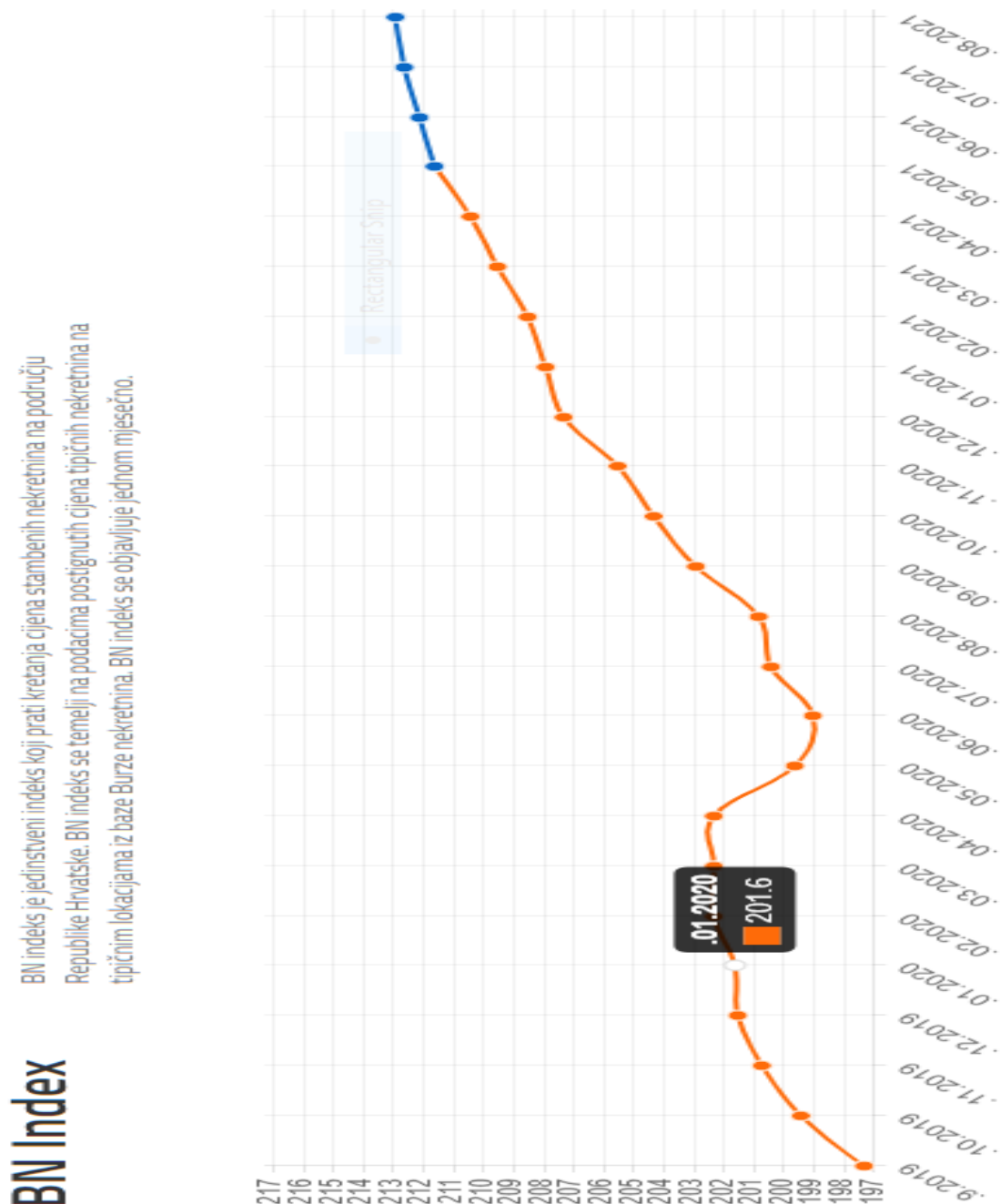
4. Od 2010. godine dolazi do kontinuiranog povećanja priliva sredstava od turizma kao dominantne domaće gospodarske grane, sve do uključivo 2019. godine, dok 2020. godine uzrokovano Covid krizom dolazi do smanjenja priliva sredstava od turizma na razinu nešto nižu od 2010. godine. U 2021. i 2022. godini došlo je do porasta priliva sredstava od turizma kao dominantne domaće gospodarske grane na razinu prije krize:



Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se i preko ineksa cijena stambenih nekretnina objavljenih na Državnom zavodu za statistiku - Indeksi cijena stambenih nekretnina

TRŽIŠTE NEKRETNOSTI NA PODRUČJU RH

Prema podacima Burze nekretnosti (www.burza-nekretnosti.com) pratimo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnosti:



Dužina trajanja pandemije koronavirusa je ostavila posljedice i na tržište nekretnosti. Optimizam i lagano buđenje tržišta ipak se usporilo. Broj transakcija bio je manji u cijeloj Hrvatskoj tijekom cijele 2020. godine, u 2021. godini evidentan je lagani porast, koji značajno raste u 2022. godini.

Dijelom se krvna slika tržišta poboljšava subvencijama stambenih kredita, Prodavatelji nekretnosti donose odluke o korekciji cijena koje su u porastu, a prijetuća inflacija odražava se na povećani promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu i na moru. Nekretnosti i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Ulagачi traže one nekretnosti koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima. Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnosti s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište u 2022. godini i dalje raste zbog uticaja postojeće i očekivane inflacije.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

- Geometrijski podaci

ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m²,

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

230 m²

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Pgz	=	230 m ²
-----	---	--------------------

- Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirana je Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema spomenutoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.



GODINA	TROMJESJEČJE	UKUPNO	NOVI STAMBENI OBJEKTI	POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI	GRAD ZAGREB	JADRAN	OSTALO
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
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
	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	125,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3						
	Q4						

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE ZA PROCJENU

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.


Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
☐ PRIHODOVNA METODA
☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- ☒ POREDBENA METODA 
☐ PRIHODOVNA METODA
☐ TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Poredbena metoda je najčešće primjenjivana metoda - više od 80 % svih procjena, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih, uređenih i neuređenih zemljišta u građevinskom području, zemljišta poljoprivredne i šumske namjene, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu (ako postoji dovoljan broj usporednih podataka), stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine

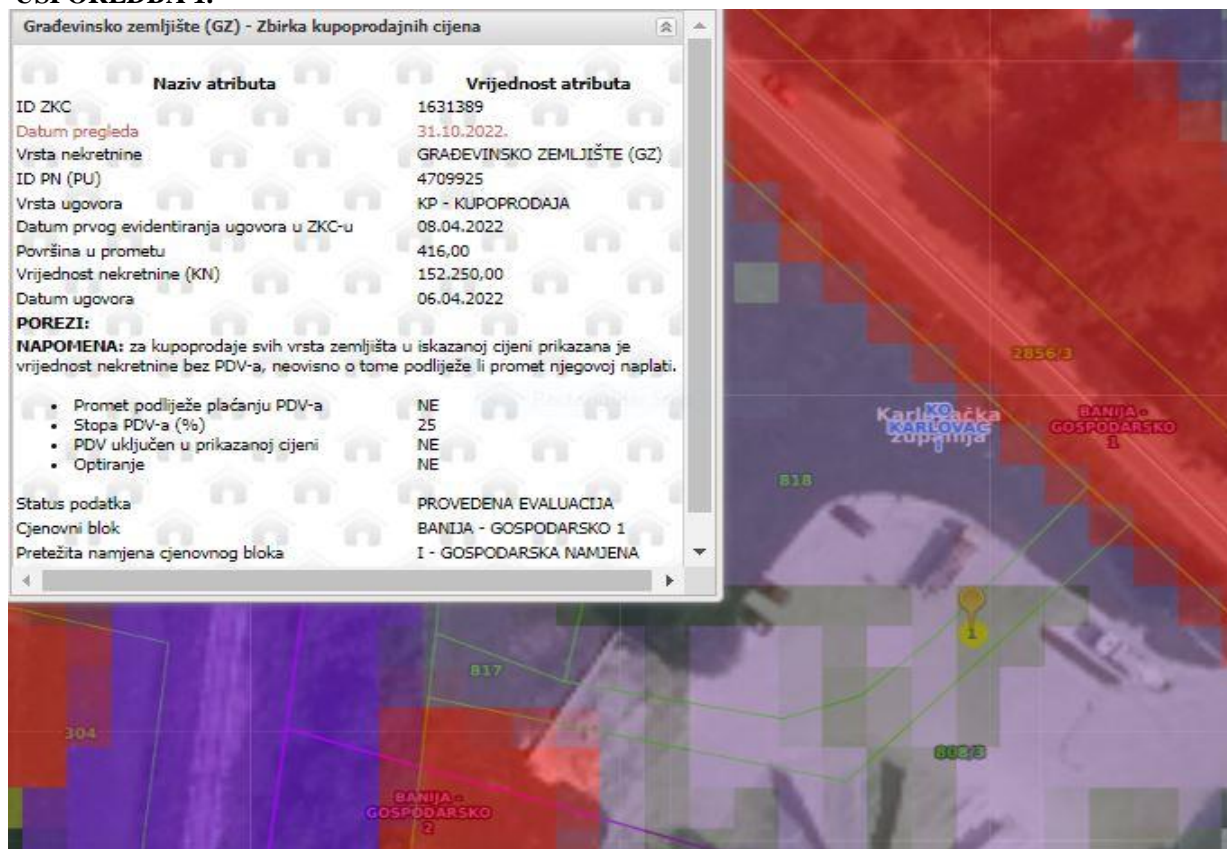
Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ODABRANA JE POREDBENA METODA

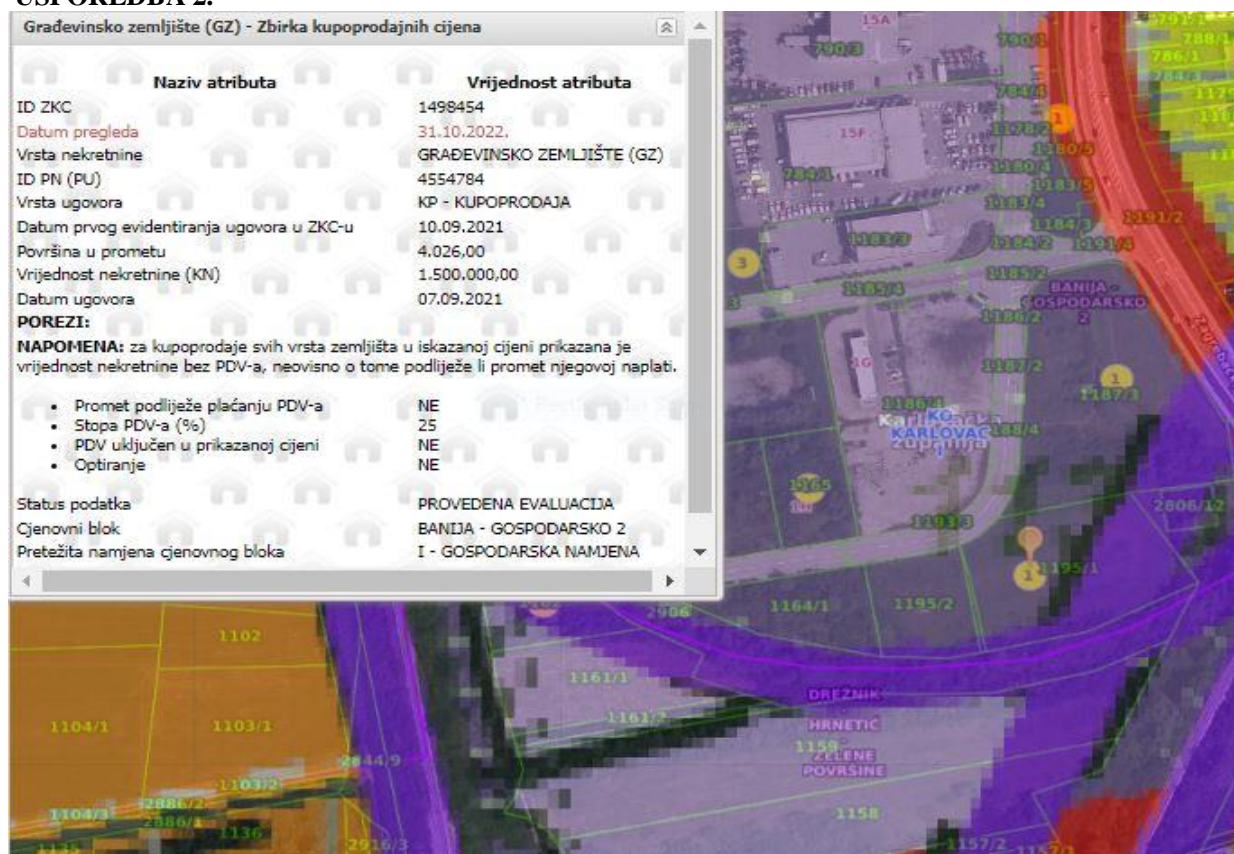
- Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Izvor podataka su E-nekretnine

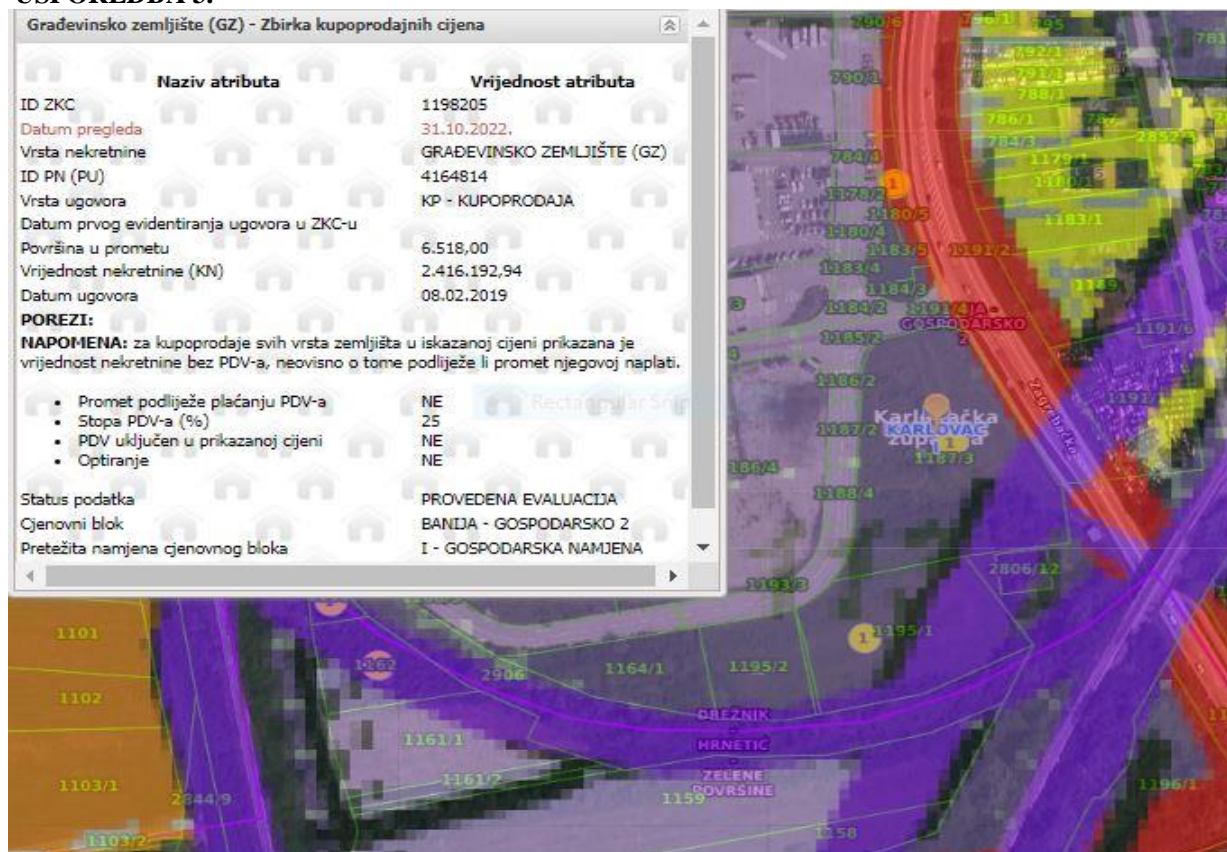
USPOREDBA 1.



USPOREDBA 2.



USPOREDBA 3.



USPOREDBA 1.**kč.br. 817, k.o. Karlovac I****Karlovac, Ilovac****građevinsko zemljište**

površina : 416,00 m²
cijena: 152.250,00 KN
cijena: 20.207,05 €
cijena po m²: 48,57 €/m²
ID nekretnine (PU): 4709925
datum ugovora: 06.04.2022.
tromjesječje: Q2
vrsta ugovora: kupoprodaja

USPOREDBA 2.**kč.br. 1195/1, k.o. Karlovac I****Karlovac, Ilovac****građevinsko zemljište**

površina : 4.026,00 m²
cijena: 1.500.000,00 KN
cijena: 199.084,21 €
cijena po m²: 49,45 €/m²
ID nekretnine (PU): 4554784
datum ugovora: 7.9.2021
tromjesječje: Q3
vrsta ugovora: kupoprodaja

USPOREDBA 3.**kč.br. 1187/3, k.o. Karlovac I****Karlovac, Ilovac****građevinsko zemljište**

površina : 6.518,00 m²
cijena: 2.416.192,94 KN
cijena: 320.683,91 €
cijena po m²: 49,20 €/m²
ID nekretnine (PU): 4164814
datum ugovora: 8.2.2019.
tromjesječje: Q1
vrsta ugovora: kupoprodaja

Navedeni podaci o usporednim nekretninama tajni su te ih je zabranjeno objavljivati ili na bilo koji način koristiti i distribuirati.

Prema članku 7. stavku (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, što je i primjenjeno.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA
Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

	Lokacija	Kupoprodajna cijena po m ² (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² (€/m ²)
1.	Karlovac, Ilovac	48,57	140,80	140,80	1,000000	48,57
2.	Karlovac, Ilovac	49,45	122,62	140,80	1,148263	56,78
3.	Karlovac, Ilovac	49,20	100,59	140,80	1,399742	68,87

	Lokacija	Vrsta nekretnine i namjena	Površina	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² (€/m ²)	Kontrola (≤ ± 30%)
1.	Karlovac, Ilovac	građevinsko zemljište	416,00	48,57	-16,36
2.	Karlovac, Ilovac	građevinsko zemljište	4.026,00	56,78	-2,23
3.	Karlovac, Ilovac	građevinsko zemljište	6.518,00	68,87	18,58
PROSJEČNA međuvremenski izražena cijena				58,07	

Prema članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća za ± 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina utvrđuju se nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanja u kakvoći)

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), u prilogu 7.:

c) UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE - prilog 7.

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
nizak	$\leq 10\%$
srednji	10 - 20%
velik	20 - 35%
izrazito velik	$> 35\%$

Temeljem činjeničnih podataka glede utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine pribavljenih na očevidu, vještak nije utvrdio postojanje izvora zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine i poredbenih nekretnina, te usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za predmetnu nekretninu i za poredbene nekretnine:

Kzz= 1,00

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3			
		Karlovac, Ilovac	Karlovac, Ilovac	Karlovac, Ilovac			
OSNOVNI PODACI							
Međuvr. izjednačena cijena po m ² (€/m ²)		48,57	56,78	68,87			
Površina (m ²)	230	416,00	4.026,00	6.518,00			
Jedinična cijena (€/m ²)		48,57	56,78	68,87			
Koeficijent utjec. zagađenja zraka	1,00	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent utjecaja buke	1,00	1,00	1,00	1,00			
Jedinična cijena (€/m ²)		48,57	56,78	68,87			
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	58,07	48,57	56,78	68,87			
Kontrola ($\leq \pm 30\%$)		-16,36	-2,23	18,58			
		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo			

INDIKATOR VRIJEDNOSTI	58,07	48,57	56,78	68,87			
Kontrola ($\leq \pm 30\%$)		-16,36	-2,23	18,58			

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata

Apsolutno odstupanje od medijana	8,21	0,00	-12,09			
Relativno odstupanje od medijana %	14,45	0,00	-21,29			
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	8,21	0,00	12,09			
Kvadrat odstupanja	67,33	0,00	146,09			
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo			
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo			
Medijan	56,78					
Standardna devijacija	6,07					
Dvostruka standardna devijacija	12,14					
Prosječno apsolutno odstupanje	-1,29					

Medijan X je numerička ili ordinalna varijabla. Medijan je vrijednost od X za koju vrijedi da je 50% podataka manje od ili jednako toj vrijednosti i 50% podataka je veće od ili jednako njoj.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

Tržišna vrijednost (TV) = **13.356,10 €** - dobivena poredbenom metodom

P= 230 m²

TV / P = 58,07 € / m²

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA : **13.356,10 €**

IZJAVA PROCJENITELJA:

Ja, potpisani BORIS NAGLIĆ, dipl.ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, vezano za PROCJEMBENI ELABORAT br. 011122 od 02. studeni 2022 . godine, odnosno za ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m2, na lokaciji Mala Švarča, Karlovac po svom najboljem uvjerenju izjavljujem:

1. Usluga pružena od moje strane, kao sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina - procjenitelja, sa postavljenim zadatkom procjene tržišne vrijednosti navedene nekretnine, u svrhu stambenog rješavanja, izrađena je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), i prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene djelovao sam kao neovisna i nepristrana strana, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć kod izrade ove procjene.
4. Nisam osobno zainteresiran za predmet ove procjene.
5. Naknada za obavljeno vještačenje - procjenu vrijednosti nekretnine, ni na koji način ne ovisi o zaključku o procjeni vrijednosti nekretnine.
6. Procjena je izrađena u skladu sa etičkim kodeksom.
7. Ispunjavam u potpunosti sve uvjete za obavljanje usluge procjene, imam potrebnu stručnu spremu i iskustvo, te ovlaštenje za izradu ove procjene.
8. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi prilikom izrade procjene.

BORIS NAGLIĆ, dipl.ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Za naručitelja ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. – u stečaju, OIB 12631257402, Karlovac, Galović Brdo 18, a u ime dužnika Damir Furdek, stečajni upravitelj

izrađen je ovaj procjembeni elaborat o procjeni nekretnina, u kome se prema zadatku naručitelja, utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine:

ZEMLJIŠTE, k.č.br. 13/8, z.k.ul. 942/A, k.o.: 313220, Mala Švarča, po podacima katastra k.č.br. 92/7, k.o.: 313220, Mala Švarča, po reambulaciji k.č.br. 1442/2, z.k.ul. 1903, k.o.: 338648, Mala Švarča 1, gospodarsko dvorište površine 230 m²,

na lokaciji: Mala Švarča, Karlovac

vlasnika: ŠOFKO INTERNATIONAL d.o.o. - u stečaju, OIB: 12631257402, Galović Brdo 18, 47000 Karlovac

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

13.356,10 €

ili

100.631,54 kuna

Fiksni tečaj konverzije

1 € = 7,53450 kn

odnosno zaokruženo:

101.000,00 kuna

Jc= 58,07 €/m²

U Karlovcu, 02. studeni 2022 godine

Napomena: Važeći porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Komentar utrživosti: Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi voljan i upoznat prodavalac trebao primiti od voljnog i upoznatog kupca za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji sudionika na tržištu na dan očevida na nekretnini.

IZRADIO

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

BORIS NAGLIĆ, dipl.ing. građ.

P R I L O Z I

1. Fotodokumentacija
2. Izvadak iz zemljišne knjige
3. Posjedovni list
4. Zapisnik ZK odjela Karlovac

fotografije



Izvadak iz zemljišne knjige

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
 Stanje na dan: 31.10.2022. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313220, MALA ŠVARČA

Broj ZK uložka: 942/A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12875/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	13/8	DVORIŠTE		58		
		UKUPNO:		58		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O. ZA PROMET ROBE I USLUGA NA VELIKO I MALO, MALA ŠVARČA 155, KARLOVAC, PRIJE OBALA V. MAŽURANIĆA 6	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2022.

Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

Stanje na dan: 01.11.2022. 09:12

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALA ŠVARČA (Mbr. 313220)

Posjedovni list: 817

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O., MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		92/7	MUMLICA	214	2		
			DVORIŠTE	214			
Ukupna površina katastarskih čestica				214			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



OPĆINSKI SUD U KARLOVCU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC

Broj Z-7420/2020/1903
KARLOVAC, 07.07.2022

ZAPISNIK

Sastavljen povodom osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama, ("Narodne novine", 63/19), za katastarsku općinu MALA ŠVARČA 1.

Prisutni: od strane suda: TOMISLAV MARAS
SNJEŽANA MLAČAK

Rasprava započinje u _____ sati i objavljuje se predmet raspravljanja. Rasprava je javna.

I - stranke koje su pristupile na zapisnik:

Rbr	Prezime i ime	Adresa	OIB
1	AB PRODUKT D.O.O. (DIR. UJDENICA ZDRAVKO)	KARLOVAC, MALA ŠVARČA 209	
2	ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O. (STEČAJNI UPRAVITELJ DAMIR FURDEK)	KARLOVAC, GALOVIĆ BRDO 18	
3	NOVA-CHEM D.O.O. (VLASNICA INGA PREMEC BEKIĆ)	KARLOVAC, JANA MASARYKA 10)	
4	KELTEKS D.O.O. (G. KRISTINA PERIS)	KARLOVAC, DR. SLAVKA ROZGAJA 3	

II - identificirane su slijedeće čestice nove oznake:

K.o. MALA ŠVARČA 1

Zemljišnoknjižni uložak: 1903

A

POPISNI LIST

Rbr	Broj kat. čestice	Adresa kat. čestice	Način uporabe	Površina ha a m2	Uk.površ. ha a m2
1.	1442/2	DR. SLAVKA ROZGAJA	GOSPODARSKO DVORIŠTE	2 30	2 30

III - čestice koje su identične sa česticama stare oznake:

Rbr	Zk. ul.	Čbr	Oznaka zemljišta	ha ar m2	Jutro	Čhv
1	942/A	13/8	DVORIŠTE			58

Nakon što je identificirano stanje predloženo strankama, utvrđuje se da su u dosadašnji z.k. ul. upisani:

IV - dosadašnji z.k. vlasnici:

Rbr	Zk. ul.	Prezime i ime i adresa	Omjer
1	942/A	ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O. ZA PROMET ROBE I USLUGA NA VELIKO I MALO, MALA ŠVARČA 155, KARLOVAC, PRIJE OBALA V. MAŽURANIĆA 6	1/1

promjena br. 270/2022).

Nakon provedbe prigovora br. 296 od strane katastarske komisije određuje se upis prava vlasništva na novonastaloj čkbr. 1442/2 k.o. Mala Švarča 1 za korist. Šofko International d.o.o. za promet robe i usluga na veliko i malo, Karlovac, Mala Švarča 155

Upis određen po starom zk. stanju jer u trenutku izlaganja nema OIB-a (stečajna masa!)

Prisutne stranke suglasne sa novonastalim zk. stanjem.

Temeljem čl. 202 st. 3 ZZK nezadovoljne stranke mogu svoja prava ostvariti u parnici pred sudom ili u drugom postupku pred nadležnim tijelima.

Temeljem izviđajnog postupka i ovog zapisnika Z-7420/2020/1903 od 07.07.2022, sud sastavlja sljedeći

NACRT ULOŠKA

Čestice nove oznake iz točke II. ovog zapisnika, upisati će se u novi zk. ul. broj: 1903 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige, tako da su:

V - novi vlasnici:

K.o. MALA ŠVARČA 1

Zemljišnoknjižni uložak: 1903

B

VLASNIČKI LIST

Rbr	Opis upisa / Prezime i ime i adresa	OIB	Omjer	Primjedba
1	UDIO: 1/1 1 ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O. ZA PROMET ROBE I USLUGA NA VELIKO I MALO, KARLOVAC, MALA ŠVARČA 155 1.1 Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1903 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.		1/1	

uz uknjižbu tereta utvrđenog u ovom izviđajnom postupku, u teretovnicu novog z.k. uložka, koji se sastoji iz:

VI - tereti:

K.o. MALA ŠVARČA 1

Zemljišnoknjižni uložak: 1903

C

TERETOVNICA

Rbr	Opis tereta	Iznos	Primjedba
	Tereta nema		

Obrazloženje:

Sve osobe koje smatraju da bi se trebalo upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red svoje pravo mogu ostvariti u ispravnom postupku.

Dovršeno u _____ sati. Prihvaćanje ovog zapisnika potvrđuju vlastoručnim potpisom.

Stranke:

AB PRODUKT D.O.O. (DIR. UJDENICA ZDRAVKO) _____

ŠOFKO INTERNATIONAL D.O.O. (STEČAJNI UPRAVITELJ DAMIR FURDEK)

KELTEKS D.O.O. (G. KRISTINA PERIS) _____

Ovlašteni ZK referent:
MLAČAK SNJEŽANA

DOSTAVITI:

1. AB PRODUKT D.O.O. (DIREKTOR ZDRAVKO UJDENICA), KARLOVAC, MALA ŠVARČA
209, 47000 KARLOVAC
2. ĐURDEK DAMIR, KARLOVAC, GALOVIĆ BRDO 18, 47000 KARLOVAC
3. KELTEKS D.O.O. (G. KRISTINA PERIS), KARLOVAC, DR.SLAVKA ROZGAJA 3, 47000
KARLOVAC
4. NOVA-CHEM D.O.O. (VLASNICA INGA PREMEC BEKIĆ), KARLOVAC, JANA
MASARYKA 10, 47000 KARLOVAC
5. ZBIRKA ISPRAVA - OVDJE