

Naručitelj: **Stečajna masa iza MARIB d.o.o. u stečaju**
Majstora Radonje 12, 10000 Zagreb
OIB: 18656776090

Predmet procjene: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**



Lokacija: **Zagrebačka ulica**
47000 Karlovac

k.č.: 802/10
k.o.: Karlovac I
z.k. uložak 34

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

170.000,00 EUR

Datum: prosinac, 2024.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

S A D R Ž A J :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerenju i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22, 10000 Zagreb, tel/fax: +385 1 3865179, mob: +385 91 2227902, mail: ured@jadrano.hr

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenje u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3865179, mob: 091 2227 902
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870106507
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj: 2360000 – 1101815406, IBAN HR762360001101815406
Porezni broj 1897637
E – mail : andrej@jadrano.hr

1. U V O D

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Iznos tržišne vrijednosti nekretnine
NARUČITELJ:	Stečajna masa iza MARIB d.o.o. u stečaju Majstora Radonje 12, 10000 Zagreb OIB: 18656776090
LOKACIJA:	Zagrebačka ulica 47300 Karlovac k.č. 802/10 k.o. Karlovac I
DAN VREDNOVANJA:	02.12.2024.
DAN KAKVOĆE:	07.02.2024.

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Zagrebačka ulica 15/e u Karlovcu, u naravi građevinskog zemljišta površine 2214 m².



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 07.02.2024. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine te se taj dan uzima kao dan kakvoće, dok se za dan vrednovanja nekretnina uzima 02.12.2024. Prilikom očevida obavljeno je snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **BZP-a**, u ulošku 34, na k.č. 802/10, k.o. Karlovac I nalazi se:

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.	802/10	65	ILOVAC DVORIŠTE	2214 2214	
		UKUPNO:		2214	

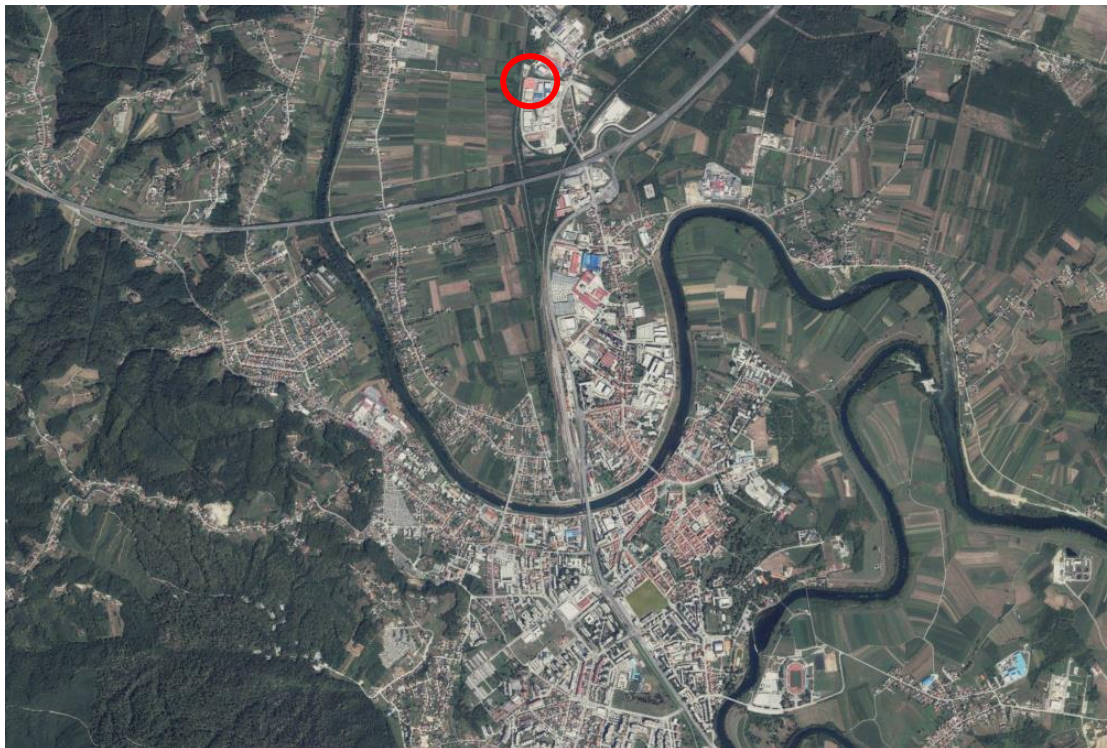
Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
DRAGIČEVIĆ DAVOR, OIB: 07193301834, KORANSKO ŠETALIŠTE 7, 47000 KARLOVAC		
4.1	zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.474.959,02 KN (milijunčetiristosedamdeset četiristisućedevedestpedetkunađvijelipe) u protuvrijednosti 197.004,41 EUR (stodevedesetsedamtisućačetirieućaetrdesetjedancent) zajedno s pripadajućom kamatom i drugim troškovima, prema uvjetima kako je to utvrđeno Ugovorn o prodaji broj:4550 od 10.06.1999. i svim pripadajućim aneksima, sa imena i vlasništva: MARIB D.O.O. KARLOVAC, MB: 02304317, ZAGREBAČKA 15/E, KARLOVAC	

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 07.02.2024. godine, utvrđeno je da je predmet procjene građevinsko zemljište na adresi Zagrebačka ulica 15/e u Karlovcu.

Zemljište je smješteno u sjevernom dijelu grada Karlovca, u gradskoj četvri Banija.. Nalazi se cca 800 m sjeverno od Prilaza Većeslava Holjevca.

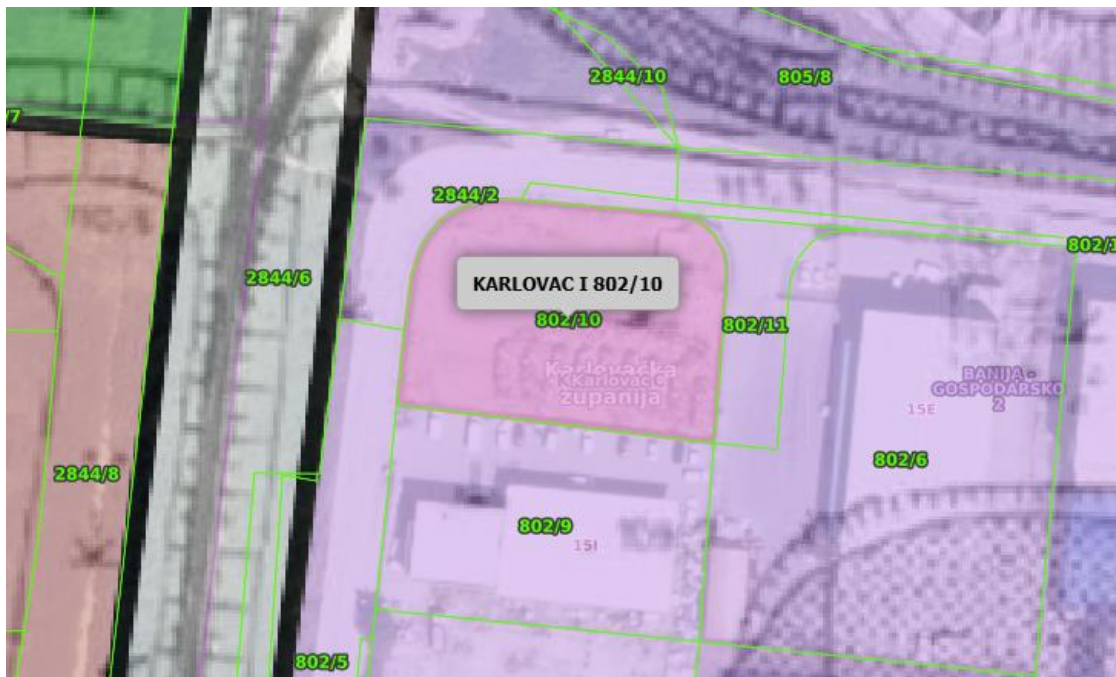


Spomenuta lokacija se nalazi u zoni gospodarske namjene te ju karakterizira okolna izgradnja proizvodnih i poslovnih zgrada maksimalne katnosti Pr+2.

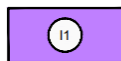
U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro prometno povezana s gradskim sadržajima te širom okolicom.

- **GUP Karlovca**

Prema GUP-u Karlovca, k.č. 802/10 k.o. Karlovac I, prema namjeni i korištenju prostora nalazi se unutar granica **gospodarske namjene (I)**.



GOSPODARSKA NAMJENA (I, K i T)



PROIZVODNA (I)
I1- pretežito industrijska
I2- pretežito obrtnička

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika površine 2214 m² na ravnom ograđenom terenu.



Pješački i kolni pristup je moguć sa asfaltirane prometnice sa zapadne strane.

tehnički opis	Građevinsko zemljište
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	802/10
k.o.	Karlovac I
z.k. uložak	34
površina	2214 m ²
PROSTORNI PLAN	
namjena	gospodarska (I)
parkiranje	na čestici
prilaz	asfaltirana prometnica

2. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Karlovca
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se 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 procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena **za zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi **Zagrebačka ulica 15/e u Karlovcu**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA																
PROCJENJIVANA NEKRETNOST:																
adresa nekretnine		ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR		ukupna površina (m2)	vrsta nekretnine	cca površina u namjeni (m2)		GUP Karlovca		kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće			
		k.č.	k.o.			namjena	urbano pravilo	ki								
Zagrebačka ulica		802/10	Karlovac I	2.214,00	GZ - građevinsko zemljište	2.214,00		gospodarska	-	0,6	1.	Banija - gospodarsko 2	02.12.2024.	07.02.2024.		
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:																
r. br.	adresa	KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	vrijednost nekretnine (€)	datum sklapanja ugovora	GUP Karlovca		kategorija zemljišta	cjenovni blok				
		IDZKC	IDPN						urbano pravilo	namjena	ki					
1	KARLOVAC	2094566	5256230	GZ	116,00 m2	68,10 €/m2	7.900,00 €	29.03.2024.		gospodarska	-	0,6	Banija - mješovito 2			
2	KARLOVAC	1631389	4709925	GZ	416,00 m2	48,50 €/m2	20.176,22 €	06.04.2022.		gospodarska	-	0,6	Banija - gospodarsko 1			
3	KARLOVAC	1498454	4554784	GZ	4.026,00 m2	49,73 €/m2	200.212,28 €	07.09.2021.		gospodarska	-	0,6	Banija - gospodarsko 2			
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):																
r. br.	adresa	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)						
		IDZKC	IDPN													
1	KARLOVAC	2094566	5256230	116,00 m2	68,10 €/m2	29.03.2024.	170,84	180,98	1,059	72,15 €/m2						
2	KARLOVAC	1631389	4709925	416,00 m2	48,50 €/m2	06.04.2022.	132,30	180,98	1,368	66,35 €/m2						
3	KARLOVAC	1498454	4554784	4.026,00 m2	49,73 €/m2	07.09.2021.	122,60	180,98	1,476	73,41 €/m2						

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):												
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	kl (poredbene nekretnine)	kl (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	k.č.		k.o.							
1	KARLOVAC	2094566	2341	5256230		Karlovac I	116,00 m2	72,15 €/m2	0,6	0,6	1,00	72,15 €/m2
2	KARLOVAC	1631389	808/3	4709925		Karlovac I	416,00 m2	66,35 €/m2	0,6	0,6	1,00	66,35 €/m2
3	KARLOVAC	1498454	1195/1	4554784		Karlovac I	4.026,00 m2	73,41 €/m2	0,6	0,6	1,00	73,41 €/m2
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.		ZEMLJIŠNA KNJIGA		IDPN	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		z.k.č.	k.o.		k.č.	k.o.						
1	KARLOVAC	2094566	5256230		2341	Karlovac I	116,00 m2	72,15 €/m2	2.	1	1,25	90,18 €/m2
2	KARLOVAC	1631389	4709925		808/3	Karlovac I	416,00 m2	66,35 €/m2	1.	1.	1,00	66,35 €/m2
3	KARLOVAC	1498454	4554784		1195/1	Karlovac I	4.026,00 m2	73,41 €/m2	1.	1.	1,00	73,41 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:												
r.br.	adresa	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkalitativno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	KARLOVAC	2094566	5256230	2341	Karlovac I	116,00 m2	72,15 €/m2	72,15 €/m2	90,18 €/m2	17,65%	13,53	183,12
2	KARLOVAC	1631389	4709925	808/3	Karlovac I	416,00 m2	66,35 €/m2	66,35 €/m2	66,35 €/m2	-13,44%	-10,30	106,16
3	KARLOVAC	1498454	4554784	1195/1	Karlovac I	4.026,00 m2	73,41 €/m2	73,41 €/m2	73,41 €/m2	-4,23%	-3,24	10,50
									76,65 €/m2	x 7,491423	=	76,65 €/m2
									4,99	6,52%		116,66
									9,99			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA:							2214 m2	x	76,65 €/m2			169.703,10 €
												170.000,00 €

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišta u Karlovcu na adresi Zagrebačka ulica 15/e, upisanog u BZP, ZK uložak 34, k.o. Karlovac iznosi:

170.000,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 02.12.2024.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.
Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

FOTOGRAFIJE



Očevid, 07.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 26.02.2024. 14:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I Broj ZK uložka: 34

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14087/2023
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.	802/10	65	ILOVAC DVORIŠTE	2214 2214	
UKUPNO:				2214	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
DRAGIČEVIĆ DAVOR, OIB: 07193301834, KORANSKO ŠETALIŠTE 7, 47000 KARLOVAC		
4.1	zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.474.959,02 KN (milijunčetiristosedamdeset četiritisučedevetstopešestdevetkunadvijelipe) u protivvrijednosti 197.004,41 EUR (stodevedesetsedamtisučačetirieuračetrdesetjedancent) zajedno s pripadajućom kamatom i drugim troškovima, prema uvjetima kako je to utvrđeno Ugovorn o prodaji broj:4550 od 10.06.1999. i svim pripadajućim aneksima, sa imena i vlasništva: MARIB D.O.O. KARLOVAC, MB: 02304317, ZAGREBAČKA 15/E, KARLOVAC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

Katastarska općina: 313173, KARLOVAC I

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 34

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 25.11.2019.g. pod brojem Z-14502/2019</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-6339/2011</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OV-7927/19 27.09.2019, Zaprimljeno 26.10.2011. broj Z-6339/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 19. listopada 2011. solemniziranog po javnom bilježniku Nini Bubaš Magličić iz Karlovca broj Ov-12921/11 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u A i to radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. Zagreb temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 3216374432 od dana 10.06.2009. (slovima: deseti lipnja dvije tisuće devete) godine, 1. Dodatka Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 3216374432 - 1 od dana 18. studenog 2009. (slovima: osamnaestog studenog dvije tisuće devete) godine, 2. Dodatka Ugovoru o dugoročnom kreditu od dana 18. listopada 2011. (slovima: osamnaestog listopada dvije tisuće jedanaeste) godine i svih drugih eventualnih dodataka Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 3216374432 od dana 10.06.2009. koji će se sklopiti u iznosu 36.827,14 EUR (slovima: trideset šest tisuća osamsto dvadeset sedam eura četnaest centi) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan vraćanja kredita, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o založnom pravu od 19.10.2001. za korist:</p> <p>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

Stanje na dan: 26.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KARLOVAC I
k.č.br.: 802/10

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

