

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje 4 Su-227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329 061

PROCJEMENI ELABORAT

02-09/2021

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNI PROSTOR u prizemlju

LOKACIJA : KARLOVAC,
MAKSIMILIJANA VRHOVCA 15

NARUČITELJ PROCJENE : CROATEH d.o.o. u stečaju
Draškovićeva 47/A, Zagreb
OIB: 43573088763
zastupan po stečajnoj upraviteljici Vesni Stancić

SVRHA PROCJENE : PRODAJA



.....

PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

443.000,00 kn (59.185,53 €)

.....

Rijeka, 02.09.2021.

SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci | Zabilježba |
|---|--|
| OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Naručitelj procjene | CROATEH d.o.o. u stečaju zastupan po stečajnoj upraviteljici Vesni Stančić |
| Adresa nekretnine | Maksimilijana Vrhovca 15, Karlovac |
| Vrsta nekretnine | Poslovni prostor |
| zk.ul.br. | 840 |
| zk.č.br. | 2541/1 |
| suvlasnički udio | - |
| k.o. | Karlovac II |
| Površina zemljišta (suvl. udio izračunat je prema upisima u z.k.uložak) | 33,68 m ² |
| Korisna površina - KP | 82,40 m ² |
| Tržišna vrijednost nekretnine | 443.000,00 kn |
| Troškovi građenja i opremanja (€/m ²) | 800,00 €/m ² |
| Nova građevinska vrijednost nekretnine | 65.920,00 € |
| Legalitet | Legalna nekretnina |
| Građevinska dozvola | Nije priložena |
| Uporabna dozvola | Nije priložena |
| Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine | Nije priloženo |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi | NE - predmetna nekretnina nije evidentirana u zemljišnim knjigama |
| Godina izgradnje | 1986. godine |
| Godina obnove / adaptacija | - |
| Energetski certifikat | Nije dostavljen |
| DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Položaj (Lokacija) | Dobra |
| Posebna obilježja | Nema |
| Katnost zgrade | S+Pr+8 |
| Namjena | Uredska |
| Orijentacija prostora | Ulična |
| Suvlasnički udio: 1/1 | 100,00% |
| Održavanje zgrade | Održavano |
| Stanje nekretnine | Smanjeno |
| Kategorija zemljišta | I Kategorija zemljišta |
| Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju | 100,00% |
| Namjena zemljišta | stambena S3 - visoke zgrade |
| Indeks na dan procjene - DZS | 115,71 |
| Mjera građevinskog korištenja (k _i) - postojeći | 3,00 |
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,84 |
| Procjenitelj | Jasminka Lilić |

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne
 - 4.3.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)
 - 4.3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 4.3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 4.3.2.2. Poredbene nekretnine – opis
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **CROATEH d.o.o. u stečaju, Riva 16, Draškovićeve 47/A, Zagreb, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Vesna Stančić**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu kao:

- ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA I DVORIŠTE sagrađena na k.č. 2541/1 površine 3.957 m² upisano u z.k.ul. 840, k.o. Karlovac II

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 82,40 m².

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 02.09.2021.

Datum očevida, kakvoće : 26.08.2021.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, izvod iz katastarskog plana, sporazum – tabularna, ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora, zapisnik komisije za primopredaju i okončani obračun radova izvršenih na adaptaciji poslovnog prostora u Karlovcu, uvjerenje o uvjetima uređenja prostora, tlocrt

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, za k.o. Karlovac II, br.z.k.ul. 840.

Predmetna nekretnina nije etažirana niti upisana u vlasnički list. U postupku je upis predmetne nekretnine u navedeni vlasnički list.

Procjena će se izvršiti prema izmjeri na terenu.

Građevina je ucrtana i upisana kao zgrada mješovite namjene u zemljišne i katastarske knjige u postojećim gabaritima prema građevinskoj dozvoli te ima potrebni legalitet u prostoru. U navedenom zemljoknjižnom izvratku ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

*Na osnovu čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/2012) i čl. 268 a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 39/09, 55/11, 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe sagr. na čkbr. 2541/1 K.O. Karlovac II priloženo **prav. građevinska dozvola** Općinskog komiteta za komunalno stambene poslove i urbanizam u Karlovcu broj:08/17-UP/I-3073/81 od 1. srpnja 1981. potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, Sektor građevinske inspekcije, Područna jedinica u Karlovcu, Odjel Karlovačke županije kl:362-01/12-11/9538 od 12. prosinca 2012.*

Temeljem Ugovora o kupoprodaji između prodavatelja - „Industrogradnja“ radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb i kupca – Centar poslovne zajednice za malu privredu SR Hrvatske, Zagreb, Draškovićeve 47A vidljivo je da je predmet kupoprodaje poslovni prostor-lokal površine 86,80 m² koji se nalazi u prizemlju višekatne stambeno-poslovne zgrade sa 4 stubišta u naselju Grabrik u Karlovcu operativne oznake objekta „Objekt A“.

Poslovni prostor smatra se legalnim.

Nekretnina je poslovne namjene, trenutno u funkciji uredske namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Maksimilijana Vrhovca 15, Karlovac. Mikro okolica su prostori stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom sa mogućnošću parkiranja na uređenom parkiralištu ispred zgrade. Lokacija je povoljna. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE

(DOF5)

(k.č. 2541/1, k.o. Karlovac II)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Karlovac, je grad u Hrvatskoj, administrativno središte Karlovačke županije. Grad Karlovac se sastoji od 52 naselja. Nalazi se u središnjoj Hrvatskoj, 56 km jugozapadno od Zagreba i 130 km sjeveroistočno od Rijeke. Smješten je na dinarskom rubu Panonske nizine, a upravo s karlovačkog područja počinje bregoviti i planinski dio prema Mediteranu. Nalazi se na raskrižju važnih cestovnih i željezničkih pravaca iz Zagreba prema Rijeci i Splitu. Uz mnogobrojne parkove i zelene površine, zbog čega nosi epitet "grada parkova", osobitost Karlovca su čak četiri rijeke koje prolaze kroz grad – Korana, Kupa, Dobra i Mrežnica po kojima je poznat kao grad na četiri rijeke. Karlovac je od davnina poznat kao trgovački grad. Danas u Karlovcu nema jake industrije. Također, grad ulaže u razvoj turizma za što ima dobre predispozicije i trenutačno postiže zadovoljavajuće rezultate za kontinentalnu Hrvatsku, ali još uvijek ne na prijeratnoj razini.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

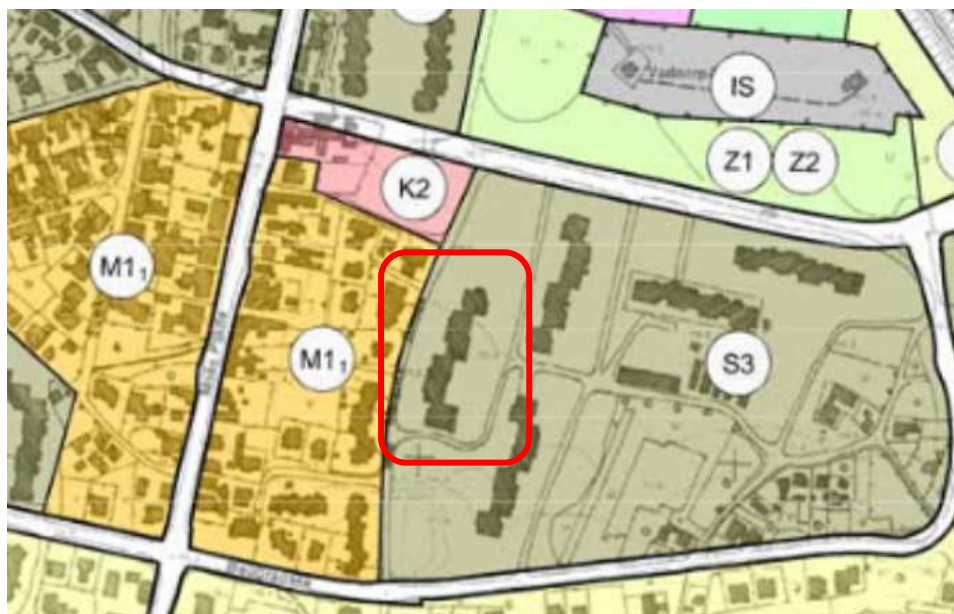
Poslovni prostor nalazi se u Karlovcu, gradsko područje Grabrik. Blizina svih sadržaja.

2.2. Zemljište

2.2.1. Planski status

izvor podataka: Grad Karlovac - Službene mrežne stranice

Namjena zemljišta definirana je Generalnim urbanističkim planom Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca, br. 14/07, 06/11, 08/14, 13/19, 15/19-proč. elaborat).





VISOKE ZGRADE

| | | |
|------------------------------|--|--|
| Županija: | KARLOVAČKA | |
| Grad: | KARLOVAC | |
| Naziv prostornog plana: | GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KARLOVCA ELABORAT PROČIŠĆENOG TEKSTA ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PLANA (Glasnik Grada Karlovca, broj 14/07, 06/11, 08/14, 13/19, 15/19-pročišćeni elaborat) | |
| Naziv kartografskog prikaza: | KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10000 |

2.2.2. Opremljenost

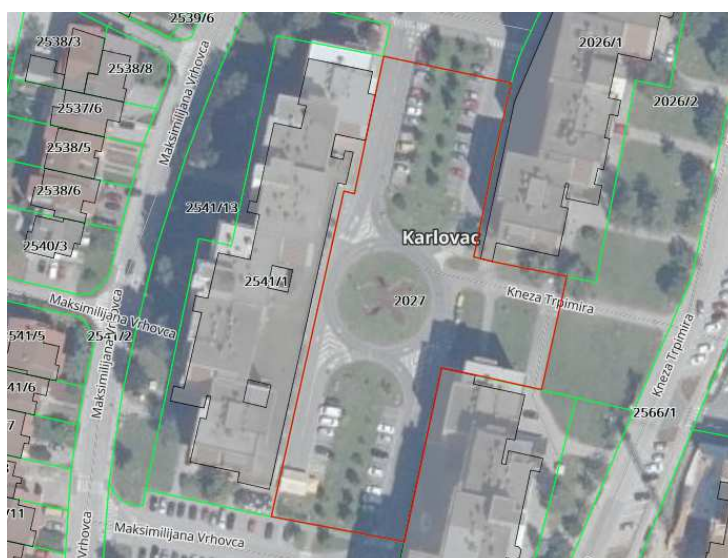
Prometna povezanost : uz gradsku ulicu

Prometnica : glavna prometnica nalazi se sa zapadne strane zgrade, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje : rješeno na uređenom parkiralištu ispred zgrade

Direktna pristup na javnu površinu, k.č. 2027, k.o. Karlovac II (TRG) u vlasništvu GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, BANJAVČIĆEVA 9, KARLOVAC (Broj ZK uložka: 776).



2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena stambeno-poslovna zgrada. Zgrada je okružena javnom površinom i susjednim građevinama. Zgrada je slobodnostojeća. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Radi se o zgradi koja je sagrađena 1986. godine katnosti razizemlje, prizemlje i 8 katova. Nosivu konstrukciju objekta čini armiranobetonski skelet. Pregradni zidovi su zidani pregradnom opekom, obostrano ožukani i pogletani. Nosiva krovna konstrukcija je ravni armirano betonski krov sa slojevima izolacije. Međukatne konstrukcije su ab ploče. Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom. Vanjska stolarija poslovnog prostora je metalna. Fasada zgrade je ožbukana i oličena, dekorativna opeka. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju.

Poslovni prostor nalazi se u prizemlju i sastoji se od 3 kancelarije, čajne kuhinje i 2 sanitarna čvora.

FOTODOKUMENTACIJA







3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

| NAMJENA PROSTORIJA | Visina h (m) | Korisna površina KP (m ²) | Koeficijent korisne vrijednosti površina | Korisna vrijednost površina KVP (m ²) |
|--------------------|--------------|---------------------------------------|--|---|
| PRIZEMLJE | | | | |
| 1. ULAZ | 3,54 | 1,56 | 1,00 | 1,56 |
| 2. KANCELARIJA | 3,54 | 16,28 | 1,00 | 16,28 |
| KANCELARIJA | 3,54 | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| 3. ČAJNA KUHINJA | 3,54 | 4,03 | 1,00 | 4,03 |
| 4. SANITARNI ČVOR | 3,54 | 2,30 | 1,00 | 2,30 |
| 5. SANITARNI ČVOR | 3,54 | 2,30 | 1,00 | 2,30 |
| 6. KANCELARIJA | 3,54 | 42,93 | 1,00 | 42,93 |
| UKUPNO | | 82,40 | | 82,40 |

NAPOMENA: U kupoprodajnom ugovoru vodi se površina od 86,80 m². Razlika u odnosu na izmjerenu površinu na terenu iznosi 4,40 m². Prema tlocrtu koji dan na uvid (tlocrt interijera) raspored prostorija ostao je isti, razlika je samo u izbačenom ulazu koji nije izveden. Nije moguće utvrditi razliku u površini, pretpostavlja se da je došlo do greške prilikom izmjere 1986 godine.

Za potrebe procjene koristiti će se površina izmjerena na terenu, 82,40 m².

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: ab konstruktivni elementi
- stropna konstrukcija: ab ploča
- krovšte i pokrov: ab ravni krov sa slojevima izolacije
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: centralno na gradsku toplanu
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: -
- alarm : -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana i oličena, dekorativna opeka
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: zidani opeka
- obrada podova: keramičke pločice, tepison preko betona
- obrada zidova: sep, keramika u mokrim čvorovima
- obrada stropova: armstrong spušten strop

- **fasadni otvori:** metalna stolarija
- **unutarnji otvori:** drveni
- **oprema sanitarnih prostorija:** wc školjka i umivaonik u svakom sanitarnom čvoru
– van funkcije
- **vlažnost:** uočena
- **praktičnost prostora:** prosječno

Stanje: održavanje objekta je smanjeno – potrebna adaptacija

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

- Vodovodne instalacije : opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
- Sanitarna oprema : sve potrebno izvedeno, trenutno van funkcije
- Kanalizacija : izveden priključak na javnu kanalizaciju
- Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj
priključaka
- Plinska instalacija: nije izveden priključak na javnu mrežu
- Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
- Opskrba toplom vodom : izvedena

Stanje : prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

- POREDBENA METODA

Kao poredbene nekretnine koristiti će se zemljišta sličnih obilježja na području grada Karlovca.

Usporedne nekretnine preuzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Objekt je na povoljnoj lokaciji, od centru grada udaljen je cca 1 km. Blizina svih pratećih sadržaja. Procjenjuje se interes za predmetnu nekretninu radi lokacije.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

4.3.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

USPOREDBA 1



| Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|---|------------------------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1478892 |
| Datum pregleda | 1.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 30.07.2021 |
| Površina u prometu | 16,85 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 758,25 |
| Datum ugovora | 01.05.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | DA |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | NOVI CENTAR - POSLOVNO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA |

Poslovni prostor na adresi Trg Hrvatskih Branitelja 2, Karlovac

Iznos najma: 758,25 kn/mj – 100,40 EUR/mj - 5,96 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 01.05.2021. (7,552285)

Površina u prometu: 16,85 m²

USPOREDBA 2



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|------------------------------------|
| ID ZKC | 1475589 |
| Datum pregleda | 1.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.07.2021 |
| Površina u prometu | 7,85 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.099,00 |
| Datum ugovora | 06.04.2021 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | NOVI CENTAR - POSLOVNO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA |

Poslovni prostor na adresi Trg Hrvatskih Branitelja 2, Karlovac

Iznos najma: 1.099,00 kn/mj – 145,27 EUR/mj - 18,51 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 06.04.2021. (7,565435)

Površina u prometu: 7,85 m²

USPOREDBA 3



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1475546 |
| Datum pregleda | 1.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.07.2021 |
| Površina u prometu | 14,60 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.200,00 |
| Datum ugovora | 01.04.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ZVJEZDA - MJEŠOVITO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |

Poslovni prostor u prizemlju na adresi Ivana Gundulića 1, Karlovac

Iznos najma: 1.200,00 kn/mj – 158,65 EUR/mj - 10,87 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 01.04.2021. (7,563871)

Površina u prometu: 14,60 m²

USPOREDBA 4



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|--|
| ID ZKC | 1478893 |
| Datum pregleda | 1.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 30.07.2021 |
| Površina u prometu | 47,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.540,42 |
| Datum ugovora | 22.03.2021 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | DA 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |

Poslovni prostor - u prizemlju, orijentiran na Šetalište dr. F. Tuđmana, koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 47,00 m²

Iznos najma: 1.540,42 kn/mj – 203,41 EUR/mj - 4,33 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 22.03.2021. (7,572873)

Površina u prometu: 47,00 m²

Adresa: Šetalište dr. Franje Tuđmana 11, Karlovac

USPOREDBA 5



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|--|
| ID ZKC | 1473548 |
| Datum pregleda | 1.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.07.2021 |
| Površina u prometu | 41,80 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.369,00 |
| Datum ugovora | 23.02.2021 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | DA 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M3 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO - JAVNA (GRADSKI PROJEKTI) |

Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju uličnog objekta, a sastoji od poslovnog prostora, spremišta i sanitarnog čvora, ukupne površine poda 41,80 m²

Iznos najma: 1.369,00 kn/mj – 180,76 EUR/mj - 4,32 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 23.02.2021. (7,573679)

Površina u prometu: 41,80 m²

Adresa: Pavleka Miškine 3, Karlovac

USPOREDBA 6



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1475577 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.07.2021 |
| Površina u prometu | 42,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.500,00 |
| Datum ugovora | 18.01.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | LUŠČIĆ - JAMADOL - STAMBENO 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S3 - STAMBENA NAMJENA - VISOKE ZGRADE |

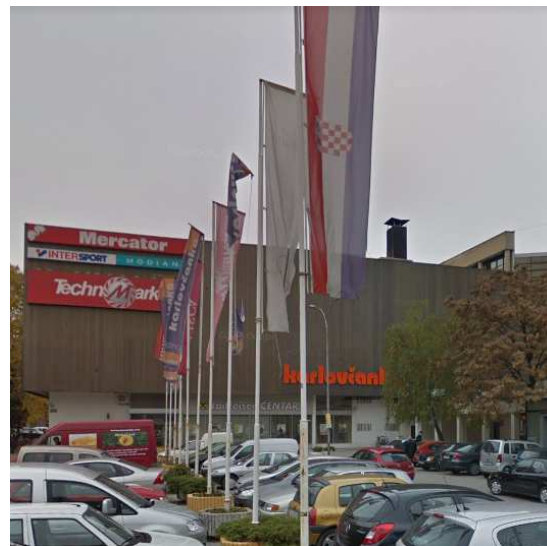
Poslovni prostor u prizemlju na adresi Celestina Medovića 5A, Karlovac

Iznos najma: 1.500,00 kn/mj – 198,08 EUR/mj - 4,72 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 18.01.2021. (7,572692)

Površina u prometu: 42,00 m²

USPOREDBA 7



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1475555 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.07.2021 |
| Površina u prometu | 15,75 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.500,00 |
| Datum ugovora | 13.01.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ZVJEZDA - MJEŠOVITO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |

Prodajni prostor broj 17 u prizemlju Trgovačke kuće ukupne površine 15,75 m².

Iznos najma: 1.500,00 kn/mj – 198,09 EUR/mj - 12,58 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 13.01.2021. (7,572458)

Površina u prometu: 15,75 m²

Adresa: Trg Milana Šufflaya 1, Karlovac

USPOREDBA 8



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|---|
| ID ZKC | 1473534 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.07.2021 |
| Površina u prometu | 23,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 2.000,00 |
| Datum ugovora | 15.07.2020 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | NOVI CENTAR - POSLOVNO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA |

Poslovni prostor na 1.katu na adresi Trg Hrvatskih Branitelja 4, Karlovac

Iznos najma: 2.000,00 kn/mj – 265,40 EUR/mj - 11,54 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 15.07.2020. (7,535656)

Površina u prometu: 23,00 m²

USPOREDBA 9



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|--|
| ID ZKC | 1473510 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.07.2021 |
| Površina u prometu | 21,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 525,01 |
| Datum ugovora | 15.07.2020 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | DA 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | GRABRIK - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S3 - STAMBENA NAMJENA - VISOKE ZGRADE |

Poslovni prostor u prizemlju na adresi Maksimilijana Vrhovca 19, Karlovac

Iznos najma: 525,01 kn/mj – 69,67 EUR/mj - 3,32 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 15.07.2020. (7,535656)

Površina u prometu: 21,00 m²

USPOREDBA 10



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|-------------------------------------|
| ID ZKC | 1478891 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 30.07.2021 |
| Površina u prometu | 19,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.000,00 |
| Datum ugovora | 06.05.2020 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | DUBOVAC - STAMBENO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S2 - STAMBENA NAMJENA - VIŠE ZGRADE |

Poslovni prostor u dijelu prizemlja ulične stambene zgrade – koji se sastoji od lokala, predprostora i wc-a. Ukupna korisna površina ovog posebnog dijela je 18,5 m².

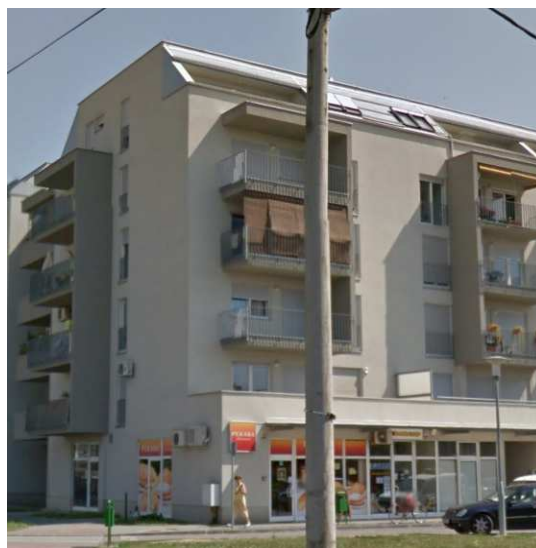
Iznos najma: 1.000,00 kn/mj – 132,09 EUR/mj - 6,95 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 06.05.2020. (7,570312)

Površina u prometu: 19,00 m²

Adresa: Marmontova aleja 30, Karlovac

USPOREDBA 11



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|--|
| ID ZKC | 1486775 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | Z - ZAKUP |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.08.2021 |
| Površina u prometu | 28,85 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 1.800,00 |
| Datum ugovora | 01.05.2020 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | NOVI CENTAR - STAMBENO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S3 - STAMBENA NAMJENA - VISOKE ZGRADE |

Poslovni prostor u prizemlju na adresi Luščić 8b, Karlovac

Iznos najma: 1.800,00 kn/mj – 238,18 EUR/mj - 8,26 EUR/m²

Datum sklapanja ugovora: 01.05.2020. (7,557401)

Površina u prometu: 28,85 m²

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenost, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

| ORIJEKTAZIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE | | PRILOG 13. | |
|---|----------------|---|------------|
| (odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima) | | javne garaže | 6,0 – 7,0% |
| Stambena namjena: | | skladišne hale | 6,0 – 7,0% |
| obiteljske kuće | 2,0 – 3,0% | benzinske crpke | 6,5 – 8,0% |
| višestambene zgrade | 3,0 – 5,0% | logistički centri | 6,5 – 8,0% |
| Poslovna namjena: | | proizvodne građevine | 6,5 – 8,0% |
| poslovni prostori | 4,5 – 6,0% | Posebna namjena: | |
| poslovne zgrade | 5,0 – 6,0% | hoteli | 6,0 – 7,0% |
| trgovački centri | 5,0 – 6,0% | gastronomija | 6,0 – 7,0% |
| robne kuće | 5,5 – 6,5% | rehabilitacija, domovi | 6,0 – 7,0% |
| Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima: | | klinike | 6,5 – 7,5% |
| stanovi | 4,0% | sport, rekreacija, zabava | 7,0 – 8,0% |
| uredi | 5,0% | | |
| lokali | 5,5% | kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): | |
| robne kuće | 5,5% | naročito dobra | do -0,5% |
| Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka | | prosječna | 0,0% |
| prema položaju nekretnine: | | naročito loša | do +1,0% |
| vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici | -0,5 do -1,0 % | gospodarska situacija: | |
| dobar do vrlo dobar, prosječni rizici | 0,0% | naročito dobra | do -0,5% |
| loš do dobar, povećani rizici | +0,5 do +1,0% | prosječna | 0,0% |
| | | naročito loša | do +1,0% |
| | | razvojni potencijal nekretnine: | |
| | | ne postoji | 0,0% |
| | | uočljiv | do -1,0% |
| | | visok | do -2,0% |

P – površina prostora

G - starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja

OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

4.3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

| | |
|------------------------------|---|
| kategorija zemljišta: | I. kategorija |
| vrsta: | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Stambena namjena S3 – visoke zgrade |

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija 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.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

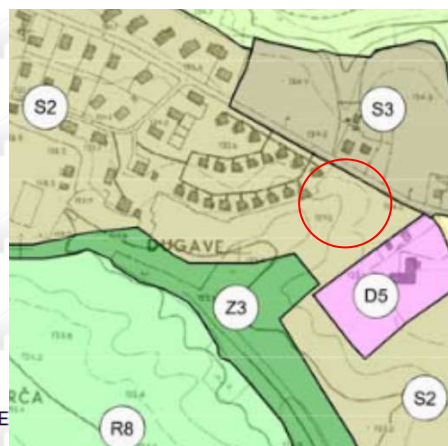
4.3.2.2. Poredbene nekretnine – opis

USPOREDBA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|-------------------------------------|
| ID ZKC | 1484577 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4536363 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 16.08.2021 |
| Površina u prometu | 1.081,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 411.892,36 |
| Datum ugovora | 24.06.2021 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | ŠVARČA - STAMBENO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S2 - STAMBENA NAMJENA - VIŠE ZGRADE |



K.č. 3418/1, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 1081,00 m²

Datum: 24.06.2021. (7,488952)

Cijena: 411.892,36 kn – 55.000,00 EUR - 50,88 €/m²

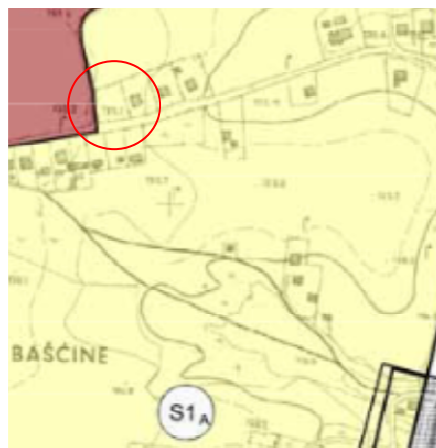
Površina u Zemljišnim knjigama: 1.081,00 m²

USPOREDBA 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1470034 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4519841 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 14.07.2021 |
| Površina u prometu | 943,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 263.255,30 |
| Datum ugovora | 17.05.2021 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | MOSTANJE - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE |



K.č. 3251/1, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 943,00 m²

Datum: 17.05.2021. (7,521580)

Cijena: 263.255,30 kn – 35.000,00 EUR - 37,12 €/m²

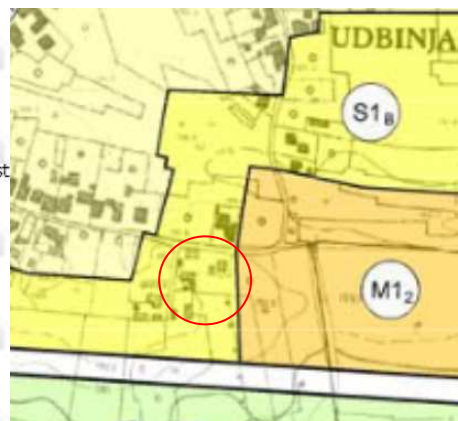
Površina u Zemljišnim knjigama: 943,00 m²

USPOREDBA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1427574 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4465805 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 27.04.2021 |
| Površina u prometu | 785,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 272.542,53 |
| Datum ugovora | 25.03.2021 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | ŠVARČA - STAMBENO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE |



K.č. 3312, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 785,00 m²

Datum: 25.03.2021. (7,570626)

Cijena: 272.542,53 kn – 36.000,00 EUR - 45,86 €/m²

Površina u Zemljišnim knjigama: 785,00 m²

USPOREDBA 4



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1399309 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4434014 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 11.03.2021 |
| Površina u prometu | 1.638,50 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 378.029,10 |
| Datum ugovora | 09.02.2021 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ŠVARČA - STAMBENO 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE |

K.č. 2391/1, 2391/3, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 1.638,50 m²

Datum: 09.02.2021. (7,560582)

Cijena: 378.029,10 kn – 50.000,00

EUR - 30,52 €/m²

Površina u Zemljišnim knjigama:

k.č.2391/1 - 1470,00 m²,

k.č.2391/3 - 337,00 m²

USPOREDBA 5



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1328409 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4344230 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 21.10.2020 |
| Površina u prometu | 411,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 200.000,00 |
| Datum ugovora | 17.09.2020 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | LUŠČIĆ - JAMADOL - MJEŠOVITO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA |



K.č. 2529/3, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 411,00 m²

Datum: 17.09.2020. (7,530534)

Cijena: 200.000,00 kn – 26.558,54 EUR - 64,62 €/m²

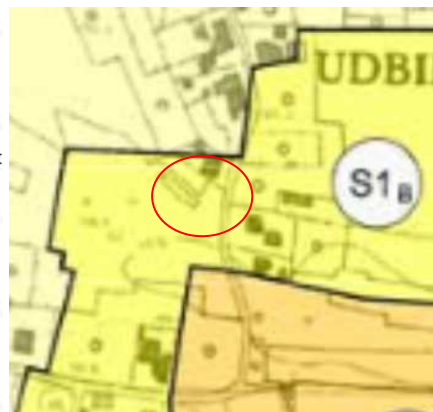
Površina u Zemljišnim knjigama: 411,00 m², sada spojena sa k.č.2527/2

USPOREDBA 6



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1314441 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4323011 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 22.09.2020 |
| Površina u prometu | 900,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 217.469,43 |
| Datum ugovora | 17.08.2020 |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ŠVARČA - STAMBENO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE |



K.č. 2625, k.o.Karlovac II

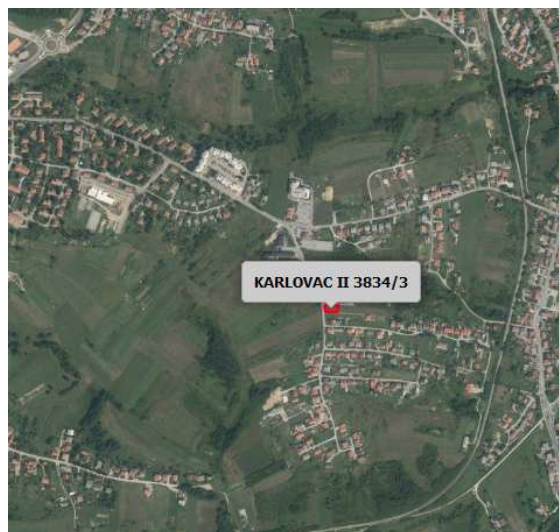
Površina u prometu: 2625 m²

Datum: 17.08.2020. (7,498946)

Cijena: 217.469,43 kn – 29.000,00 EUR - 32,22 €/m²

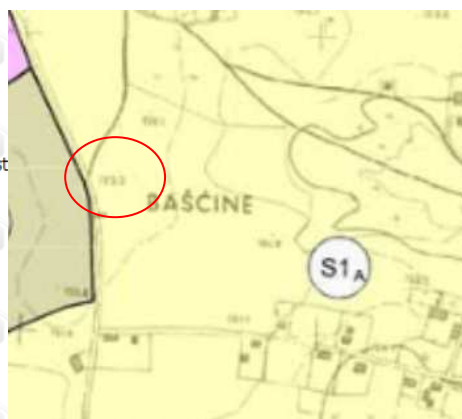
Površina u Zemljišnim knjigama: 900,00 m²

USPOREDBA 7



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1410626 |
| Datum pregleda | 2.9.2021. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4342268 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 26.03.2021 |
| Površina u prometu | 544,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 122.500,00 |
| Datum ugovora | 14.09.2020 |
| 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 | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | MOSTANJE - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE |



K.č. 3834/3, k.o.Karlovac II

Površina u prometu: 544 m²

Datum: 14.09.2020. (7,530172)

Cijena: 217.469,43 kn – 16.267,89 EUR - 29,90 €/m²

Površina u Zemljišnim knjigama: 544,00 m²

| PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|
| REDNI BROJ TRANSAKCIJE | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | |
| VRSTA UGOVORA | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | ZAKUP | |
| ADRESA | Trg Hrvatskih Branitelja 2, Karlovac | Trg Hrvatskih Branitelja 2, Karlovac | Ivana Gundulića 1, Karlovac | Šetalište dr. Franje Tuđmana 11, Karlovac | Pavleka Mškine 3, Karlovac | Celestina Medovića 5A, Karlovac | Trg Milana Šufflaya 1, Karlovac | Trg Hrvatskih branitelja 4, Karlovac | Maksimilijana Vrhovca 19, Karlovac | Marmontova aleja 30, Karlovac | Luščić 8b, Karlovac | |
| GODINA IZGRADNJE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| ORIJENTACIJA | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | Ulična | |
| NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| ETAŽA | - | - | prizemlje | prizemlje | prizemlje | prizemlje | prizemlje | prizemlje | 1.kat | prizemlje | prizemlje | |
| POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2 | 16,85 | 7,85 | 14,60 | 47,00 | 41,80 | 42,00 | 15,75 | 23,00 | 21,00 | 19,00 | 28,85 | |
| PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| TRAJANJE ZAKUPA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a) | 100,40 € | 145,27 € | 158,65 € | 203,41 € | 180,76 € | 198,08 € | 198,09 € | 265,40 € | 69,67 € | 132,09 € | 238,18 € | |
| ČISTI MJESEČNI PRIHOD | 100,40 € | 145,27 € | 158,65 € | 203,41 € | 180,76 € | 198,08 € | 198,09 € | 265,40 € | 69,67 € | 132,09 € | 238,18 € | |
| ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2 | 5,96 €/m2 | 18,51 €/m2 | 10,87 €/m2 | 4,33 €/m2 | 4,32 €/m2 | 4,72 €/m2 | 12,58 €/m2 | 11,54 €/m2 | 3,32 €/m2 | 6,95 €/m2 | 8,26 €/m2 | |
| DATUM UGOVORA | 01.05.2021. | 06.04.2021. | 01.04.2021. | 22.03.2021. | 23.02.2021. | 18.01.2021. | 13.01.2021. | 15.07.2020. | 15.07.2020. | 06.05.2020. | 01.05.2020. | |
| CJENOVNI BLOK | NOVI CENTAR - POSLOVNO | NOVI CENTAR - POSLOVNO | ZVJEZDA - MJESOVITO 0 | ZVJEZDA - MJESOVITO 1 | ZVJEZDA - MJESOVITO 2 | LUŠIĆ - JAMADOL - STAMBENO 3 | ZVJEZDA - MJESOVITO 1 | NOVI CENTAR - POSLOVNO | GRABRIK - STAMBENO | DUBOVAC - STAMBENO 1 | NOVI CENTAR - STAMBENO 1 | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | NE | NE | DA | DA | DA | NE | NE | DA | DA | NE | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | VISOKA CIJENA ZAKUPA | VISOKA CIJENA ZAKUPA | | | | VISOKA CIJENA ZAKUPA | VISOKA CIJENA ZAKUPA | | | VISOKA CIJENA ZAKUPA | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 115,71 | | | 115,71 | 115,71 | 115,71 | | | 113,35 | 115,90 | | |
| Korektivni faktor (PNUN) | 1,00 | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | 1,02 | 1,00 | | |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 5,96 €/m2 | | | 4,33 €/m2 | 4,32 €/m2 | 4,72 €/m2 | | | 3,39 €/m2 | 6,94 €/m2 | | |
| STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA | | | | | | | | | | | | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 4,94 €/m2 | | | | | | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | 1,02 €/m2 | | | -0,61 €/m2 | -0,62 €/m2 | -0,23 €/m2 | | | -1,56 €/m2 | 2,00 €/m2 | | |
| RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | 20,56% | | | -12,43% | -12,51% | -4,58% | | | -31,48% | 40,44% | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | | | DA | DA | DA | | | NE | NE | | |
| STATISTIKA - ODABRANA CIJENA | | | | | | | | | | | | |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA | 5,96 €/m2 | | | 4,33 €/m2 | 4,32 €/m2 | 4,72 €/m2 | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSUPANJE | 1,13 €/m2 | | | -0,50 €/m2 | -0,51 €/m2 | -0,12 €/m2 | | | | | | |
| RELATIVNO ODSUPANJE | 23,32% | | | -10,43% | -10,50% | -2,39% | | | | | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA | 1,27 | | | 0,25 | 0,26 | 0,01 | | | | | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA | 1,79 | STANDARDNA DEVIJACIJA | | 0,95 | 19,60% | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | | | | | 1,89 | |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA | 4,83 €/m2 | | | | | | | | | | | |

| PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|-------------------------|----------|--|
| ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN) | REDNI BROJ TRANSAKCIJE | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | | |
| | ADRESA | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac | Karlovac | |
| | Z.K.Č. | 3418/1 | 3251/1 | 3312 | 2391/1, 2391/3 | 2529/3 | 2625 | 3834/3 | | |
| | ZK. O. | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | | |
| | K.Č. | 3418/1 | 3251/1 | 3312 | 2391/1, 2391/3 | 2529/3 | 2625 | 3834/3 | | |
| | K.O. | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | Karlovac II | | |
| | VRSTA NEKRETNINE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | | |
| | VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE | 55.000,00 EUR | 35.000,00 EUR | 36.000,00 EUR | 50.000,00 EUR | 26.558,54 EUR | 29.000,00 EUR | 16.267,89 EUR | | |
| | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE | 1081,00 m2 | 943,00 m2 | 785,00 m2 | 1638,50 m2 | 411,00 m2 | 900,00 m2 | 544,00 m2 | | |
| | JEDINIČNA CIJENA | 50,88 €/m2 | 37,12 €/m2 | 45,86 €/m2 | 30,52 €/m2 | 64,62 €/m2 | 32,22 €/m2 | 29,90 €/m2 | | |
| | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 24.06.2021. | 17.05.2021. | 25.03.2021. | 09.02.2021. | 17.09.2020. | 17.08.2020. | 14.09.2020. | | |
| | PROSTORNI PLAN | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | PPU Grada Karlovca | | |
| | GUP / UPU / DPU | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | GUP Grada Karlovca | | |
| | NAMJENA | S2 (više zgrade) | S1A (obiteljske zgrade) | S1B (individualne zgrade) | S1A (obiteljske zgrade) | M1+ (mješovita namjena pretežno stambena) | S1B (individualne zgrade) | S1A (obiteljske zgrade) | | |
| | URBANA PRAVILA | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | | |
| | NAPOMENA | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | Odabrana vrijednost | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | | |
| | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i> | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | | |
| | CJENOVNI BLOK | ŠVARČA - STAMBENO 2 | MOSTANJE - STAMBENO | ŠVARČA - STAMBENO 1 | ŠVARČA - STAMBENO 3 | LUŠČIĆ - JAMADOL - MJESOVITO 1 | ŠVARČA - STAMBENO 1 | MOSTANJE - STAMBENO | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | DA | DA | DA | | | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | | | | | |
| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 115,71 | 115,71 | 115,71 | 115,71 | 113,35 | 113,35 | 113,35 | | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 1,02 | | | |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | | | |
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | | | |
| Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN) | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | | | |
| ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA | | | | | | | | | | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | | | |
| ODABRANI ODNOS | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | |
| MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 104,36 €/m2 | 76,13 €/m2 | 94,07 €/m2 | 62,59 €/m2 | 135,31 €/m2 | 67,47 €/m2 | 62,62 €/m2 | | | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 86,08 €/m2 | | | | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSUPANJE | 18,28 €/m2 | -9,95 €/m2 | 7,99 €/m2 | -23,48 €/m2 | 49,23 €/m2 | -18,61 €/m2 | -23,46 €/m2 | | | |
| RELATIVNO ODSUPANJE | 21,24% | -11,56% | 9,28% | -27,28% | 57,19% | -21,62% | -27,26% | | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | NE | DA | DA | | | |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA | 104,36 €/m2 | 76,13 €/m2 | 94,07 €/m2 | 62,59 €/m2 | | 67,47 €/m2 | 62,62 €/m2 | | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA | 334,31 | 98,94 | 63,83 | 551,54 | | 346,27 | 550,47 | | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA | 1.945,35 | STANDARDNA DEVIJACIJA | | | 19,72 | 25,33% | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | | 39,45 | |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA | 77,87 €/m2 | | | | | | | | | |

| NEKRETNINA | | ZEMLJIŠTE |
|---|---------------|--------------------------------|
| Prosječna cijena | | 77,87 €/m ² |
| Površina zemljišta (suvl. udio izračunat je prema upisima u z.k.uložak) | | 33,68 m ² |
| Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta | 100,00% | 33,68 m ² |
| Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta: | | |
| | 0,00% | 0,00 m ² |
| Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu | | 100,00% 77,87 €/m ² |
| Suvlasnički udio 1/1 (100 %) | | 100,00% |
| VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE | | 2.622,45 € |
| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | |
| ODBICI | | |
| Utjecaj buke | Neznatan: 0 % | 0,00% |
| Utjecaj zagađenja zraka | Nema: 0 % | 0,00% |
| UKUPNO ODBICI | | 0,00 |
| DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | IZNOS |
| Teret služnosti | Nema | 0,00 € |
| Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja | | 0,00 € |
| UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | 0,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR) | | 2.622,45 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn) | | 19.628,90 kn |
| ZAOKRUŽENO | | 19.600,00 kn |
| JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA | | 582,03 kn/m² |

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

| OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA | | | NAPOMENE |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| GODINA PROCJENE | 2021 | | |
| GODINA IZGRADNJE | 1986 | | |
| Starost objekta (G): | 35 god | | |
| Održivi vijek korištenja OVK: | 80 god | | |
| Preostali vijek korištenja (4-3): | 45 god | | |
| FK MATRICA | A - Lokacija/ tržište | B - Zgrada općenito | C - Stanje zgrade |
| | 1,5 | 1,5 | 2 |
| Odabrani faktor korištenja: | 2 | | (Prilog 10. Pravilnika) |
| Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK): | 43,75% | | |
| Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%): | 58,00% | | (Prilog 10. Pravilnika) |
| OOVK (OVK*PoOVK): | 46 god | | |

| PRIHODOVNA OBILJEŽJA | | | NAPOMENE |
|--|---|--|-----------------------------|
| TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA | | | 4,83 €/m2 |
| OSTALI GODIŠNJI PRIHODI | | | |
| ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA | | | Poslovni prostori 4.5-6.0 % |
| ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA | | | 6,00% |
| PRILAGODBA KAMATNE STOPE: | | | |
| - Prema položaju: | Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 % | | 0,00% |
| - Kvaliteta građevine: | Prosječna: 0.0 % | | 0,00% |
| - Gospodarska situacija: | Naročito loša: do +1.0 % | | 0,50% |
| - Razvojni potencijal: | Ne postoji: 0.0 % | | 0,00% |
| PRILAGODBENA KAMATNA STOPA | | | 6,50% |
| TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda) | | | 15,00% |
| ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.) | | | 80 god |
| OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK) | | | 46 god |
| MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika) | | | 14,54 |
| DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$ | | | 0,055 |

| IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA | | | NAPOMENE |
|---|--|--|--------------------|
| UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD | | | 4.777,62 € |
| UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA | | | 716,64 € |
| ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG | | | 4.060,98 € |
| PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM) | | | 59.046,58 € |
| VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Pispod zemljišta = 695 m2 x 33,18 eur/m2) | | | 2.622,45 € |
| DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ) | | | 144,75 € |
| OSTALI GODIŠNJI PRIHODI | | | 0,00 € |
| UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV | | | 59.191,33 € |

| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|-----------------------|
| ODBICI | | | |
| Utjecaj buke | Povremeno/ograničeno: ≤5 % | 0,00% | 0,00 € |
| Utjecaj zagađenja zraka | Nema: 0 % | 0,00% | 0,00 € |
| Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja | | | 0,00 € |
| UKUPNO ODBICI | | | 0,00 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | | | 59.191,33 € |
| | | | 443.043,47 kn |
| ZAOKRUŽENO | | | 443.000,00 kn |
| JEDINIČNA CIJENA | | | 5.376,21 kn/m2 |

Suvlasnički udjeli

| Rbr. | POVRŠINA (m2) | ETAŽA | PROSTOR |
|-------------|--------------------------|--------------|----------------|
| 1 | 71,45 | 1.KAT | STAN |
| 2 | 71,45 | 3.KAT | STAN |
| 3 | 60,69 | 2.KAT | STAN |
| 4 | 71,45 | 2.KAT | STAN |
| 5 | 63,60 | 2.KAT | STAN |
| 6 | 60,69 | PRIZ | STAN |
| 7 | 63,60 | PRIZ | STAN |
| 8 | 71,45 | 3.KAT | STAN |
| 9 | 60,53 | 5.KAT | STAN |
| 10 | 61,67 | 3.KAT | STAN |
| 11 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 12 | 34,00 | 4.KAT | STAN |
| 13 | 61,67 | 2.KAT | STAN |
| 14 | 45,30 | 1.KAT | STAN |
| 15 | 61,67 | 3.KAT | STAN |
| 16 | 61,67 | 6.KAT | STAN |
| 17 | 61,19 | 4.KAT | STAN |
| 18 | 61,67 | 7.KAT | STAN |
| 19 | 61,67 | 2.KAT | STAN |
| 20 | 33,49 | 7.KAT | STAN |
| 21 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 22 | 61,67 | 4.KAT | STAN |
| 23 | 60,53 | 6.KAT | STAN |
| 24 | 60,53 | 1.KAT | STAN |
| 25 | 60,53 | 7.KAT | STAN |
| 26 | 33,49 | 8.KAT | STAN |
| 27 | 60,53 | 8.KAT | STAN |
| 28 | 34,00 | 1.KAT | STAN |
| 29 | 67,14 | 1.KAT | STAN |
| 30 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 31 | 67,14 | 7.KAT | STAN |
| 32 | 60,53 | 8.KAT | STAN |
| 33 | 60,53 | 7.KAT | STAN |
| 34 | 46,14 | 4.KAT | STAN |
| 35 | 60,53 | 5.KAT | STAN |
| 36 | 60,53 | 4.KAT | STAN |
| 37 | 67,08 | 6.KAT | STAN |
| 38 | 46,14 | 8.KAT | STAN |
| 39 | 63,05 | 5.KAT | STAN |
| 40 | 66,65 | 6.KAT | STAN |
| 41 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 42 | 61,67 | 5.KAT | STAN |

| | | | |
|----|-------|-------|------|
| 43 | 45,30 | 2.KAT | STAN |
| 44 | 57,74 | 6.KAT | STAN |
| 45 | 57,74 | 6.KAT | STAN |
| 46 | 57,74 | 5.KAT | STAN |
| 47 | 60,53 | 6.KAT | STAN |
| 48 | 57,74 | 7.KAT | STAN |
| 49 | 60,53 | 2.KAT | STAN |
| 50 | 67,14 | 1.KAT | STAN |
| 51 | 60,53 | 6.KAT | STAN |
| 52 | 67,14 | 4.KAT | STAN |
| 53 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 54 | 67,14 | 2.KAT | STAN |
| 55 | 60,53 | 8.KAT | STAN |
| 56 | 34,00 | 6.KAT | STAN |
| 57 | 61,19 | 5.KAT | STAN |
| 58 | 61,67 | 5.KAT | STAN |
| 59 | 34,00 | 8.KAT | STAN |
| 60 | 66,65 | 6.KAT | STAN |
| 61 | 34,00 | 3.KAT | STAN |
| 62 | 61,67 | 4.KAT | STAN |
| 63 | 57,74 | 5.KAT | STAN |
| 64 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 65 | 46,14 | 4.KAT | STAN |
| 66 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 67 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 68 | 60,53 | 4.KAT | STAN |
| 69 | 33,49 | 4.KAT | STAN |
| 70 | 60,55 | 5.KAT | STAN |
| 71 | 60,53 | 2.KAT | STAN |
| 72 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 73 | 57,74 | 7.KAT | STAN |
| 74 | 60,53 | 7.KAT | STAN |
| 75 | 61,67 | 4.KAT | STAN |
| 76 | 66,65 | 7.KAT | STAN |
| 77 | 34,00 | 5.KAT | STAN |
| 78 | 61,67 | 2.KAT | STAN |
| 79 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 80 | 61,67 | 4.KAT | STAN |
| 81 | 63,05 | 7.KAT | STAN |
| 82 | 60,53 | 4.KAT | STAN |
| 83 | 60,53 | 1.KAT | STAN |
| 84 | 67,14 | 5.KAT | STAN |
| 85 | 71,57 | 7.KAT | STAN |
| 86 | 71,45 | 3.KAT | STAN |
| 87 | 71,45 | 2.KAT | STAN |
| 88 | 71,45 | 1.KAT | STAN |

| | | | |
|-----|--------|------------|------------------|
| 89 | 71,57 | 2.KAT | STAN |
| 90 | 71,45 | PRIZ. | STAN |
| 91 | 60,69 | 1.KAT | STAN |
| 92 | 71,45 | 1.KAT | STAN |
| 93 | 63,45 | 1.KAT | STAN |
| 94 | 63,45 | 3.KAT | STAN |
| 95 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 96 | 34,00 | 2.KAT | STAN |
| 97 | 60,53 | 2.KAT | STAN |
| 98 | 61,67 | 2.KAT | STAN |
| 99 | 34,00 | 3.KAT | STAN |
| 100 | 45,30 | 3.KAT | STAN |
| 101 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 102 | 61,67 | 4.KAT | STAN |
| 103 | 46,14 | 5.KAT | STAN |
| 104 | 61,67 | 5.KAT | STAN |
| 105 | 45,30 | 7.KAT | STAN |
| 106 | 63,05 | 7.KAT | STAN |
| 107 | 60,53 | 7.KAT | STAN |
| 108 | 34,00 | 1.KAT | STAN |
| 109 | 45,30 | 1.KAT | STAN |
| 110 | 34,00 | 2.KAT | STAN |
| 111 | 61,67 | 2.KAT | STAN |
| 112 | 46,14 | 3.KAT | STAN |
| 113 | 45,30 | 5.KAT | STAN |
| 114 | 45,30 | 7.KAT | STAN |
| 115 | 63,45 | 1.KAT | STAN |
| 116 | 71,57 | 1.KAT | STAN |
| 117 | 60,69 | 1.KAT | STAN |
| 118 | 71,57 | 2.KAT | STAN |
| 119 | 61,67 | 6.KAT | STAN |
| 120 | 46,14 | 6.KAT | STAN |
| 121 | 55,08 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| | 8,67 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 122 | 130,76 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 123 | 71,45 | 4.KAT | STAN |
| 124 | 60,69 | 4.KAT | STAN |
| 125 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 126 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 127 | 60,69 | 3.KAT | STAN |
| 128 | 61,67 | 1.KAT | STAN |
| 129 | 45,30 | 2.KAT | STAN |
| 130 | 179,94 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| | 282,78 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 131 | 63,05 | 6.KAT | STAN |
| 132 | 60,53 | 2.KAT | STAN |


| | | | |
|------------|--------------|------------------|-------------------------|
| 133 | 27,00 | PRIZEMLJE | STAN |
| 134 | 43,40 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 135 | 146,50 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 136 | 43,40 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 137 | 60,53 | 6.KAT | STAN |
| 138 | 46,14 | 6.KAT | STAN |
| 139 | 63,60 | 2.KAT | STAN |
| 140 | 71,45 | 4.KAT | STAN |
| 141 | 48,25 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 142 | 34,00 | 5.KAT | STAN |
| 143 | 67,14 | 3.KAT | STAN |
| 144 | 113,75 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 145 | 60,53 | 4.KAT | STAN |
| 146 | 51,18 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 147 | 43,40 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 148 | 60,53 | 3.KAT | STAN |
| 149 | 121,71 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 150 | 60,53 | 8.KAT | STAN |
| 151 | 60,53 | 2.KAT | STAN |
| 152 | 60,69 | 2.KAT | STAN |
| 153 | 67,14 | 2.KAT | STAN |
| 154 | 43,40 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 155 | 36,00 | RAZIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |
| 156 | 82,40 | PRIZEMLJE | POSLOVNI PROSTOR |

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| 9.682,31 m ² | UKUPNO |
| 0,0085 | POSLOVNI PROSTOR - UDIO |
| 3.957,00 m ² | UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA |
| 33,68 m² | |

Napomena :

U zk.ulošku stoji da su svi prostori (stambeni i poslovni) upisani kao etažno vlasništvo s određenim omjerima te svaki ima suvlasnički udio od 1/170. Većina prostora prenesena iz Knjige PU temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/840.

Stambeno poslovna zgrada nije etažirana stoga je suvlasnički udio izračunat prema upisima u z.k.uložak.

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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 |
| 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 |

Izvor: Državni zavod za statistiku

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2020. GODINU ZA PODRUČJE - KARLOVAC

| 5.2.7. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA | | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn) | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | UKUPNA POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA kn/m ² | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| 27 | 7.660.869,47 kn | 1.011.956,30 € | 1.718,84 m ² | 4.457,00 kn/m ² | 588,74 €/m ² |

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

| POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²) | PROSJEČNA CIJENA kn/m ² | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| od 15 m ² do 24 m ² | 4.693,01 kn/m ² | 619,92 €/m ² |
| od 25 m ² do 39 m ² | 3.803,49 kn/m ² | 502,42 €/m ² |
| od 40 m ² do 59 m ² | 4.082,64 kn/m ² | 539,29 €/m ² |
| od 60 m ² do 74 m ² | 3.436,80 kn/m ² | 453,98 €/m ² |
| od 75 m ² do 119 m ² | 3.044,78 kn/m ² | 402,20 €/m ² |
| površine veće od 120 m ² | 5.604,45 kn/m ² | 740,32 €/m ² |

Izvor : <https://www.karlovac.hr/>

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u prizemlju, na adresi Maksimilijana Vrhovca 15, Karlovac, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, z.k.ul. 840, k.o. Karlovac II, razumno predstavlja iznos od :

443.000,00 kn (59.185,53 EUR)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 02.09.2021. 1EUR : 7,484938 kn

Rijeka, 02.09.2021.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- 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, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Grad Karlovac (<https://www.karlovac.hr/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt
- sporazum - tabularna
- ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora iz 1986. godine
- zapisnik komisije za primopredaju i okončani obračun radova izvršenih na adaptaciji poslovnog prostora u Karlovcu
- uvjerenje o uvjetima uređenja prostora
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 31.08.2021. 23:24

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 840

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10003/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-8107/2021, Z-10379/2021 (E-153), Z-10778/2021

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|-------------------------|-----|
| 1. | 2541/1 | 116 | UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA | 3957 | |
| | | | DVORIŠTE | 1465 | |
| | | | ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA | 2492 | |
| | | | UKUPNO: | 3957 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.1 | Zaprimljeno 12.12.2012. broj Z-7371/12 Na osnovu čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/2012) i čl. 268 a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 39/09, 55/11, 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe sagr. na čkbr. 2541/1 K.O. Karlovac II priloženo prav. građevinska dozvola Općinskog komiteta za komunalno stambene poslove i urbanizam u Karlovcu broj:08/17-UP/I-3073/81 od 1. srpnja 1981. potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, Sektor građevinske inspekcije, Područna jedinica u Karlovcu, Odjel Karlovačke županije kl:362-01/12-11/9538 od 12. prosinca 2012. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 1/170 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/840 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2248 slijedeći upis: Dvoiposobni stan na 1. katu, stan br. 1, desno od ulaza koji se sastoji od dvije sobe, sobice, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja i balkona, ukupne površine 71.45 m ² . 1/2 MATEŠA MARIJA, OIB: 98228675628, HEBRANGOVA 18/F, KARLOVAC 1/2 MATEŠA MARIJA, OIB: 98228675628, MAKSIMILIJANA VRHOVCA 9, KARLOVAC | |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/170 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/840 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2747 slijedeći upis: Dvoiposobni stan na III katu, lijevo od ulaza, koji se sastoji od dvije sobe, sobice, kuhinje, WC-a, predsoblja, hodnika, kupaonice i loggie, ukupne površine 71,45 m ² GRGURIĆ TOMISLAV, OIB: 31613721707, STJEPANA SELJANA 14, KARLOVAC | |
| 3. | Suvlasnički dio: 1/170 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/840 prenosi se iz Knjige PU, iz poduloška broj 2775 slijedeći upis: Dvosobni stan na II katu, br. 2, šifra 808 37 0370 0010, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, hodnika i lođe, ukupne površine 60,69 m ² | |

Prilog 2: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARLOVAC II, 313181
k.č. br.: 2541/1

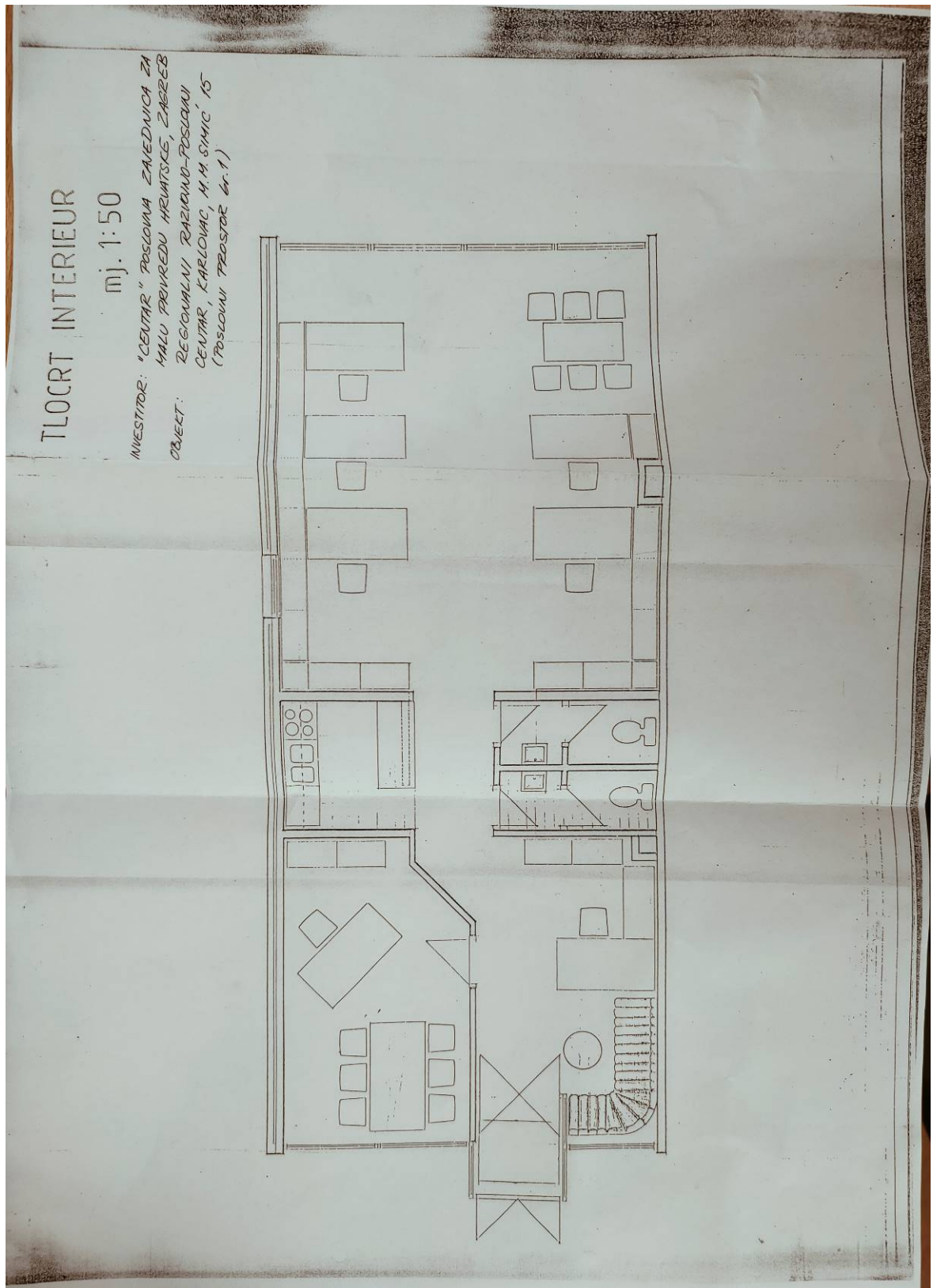
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



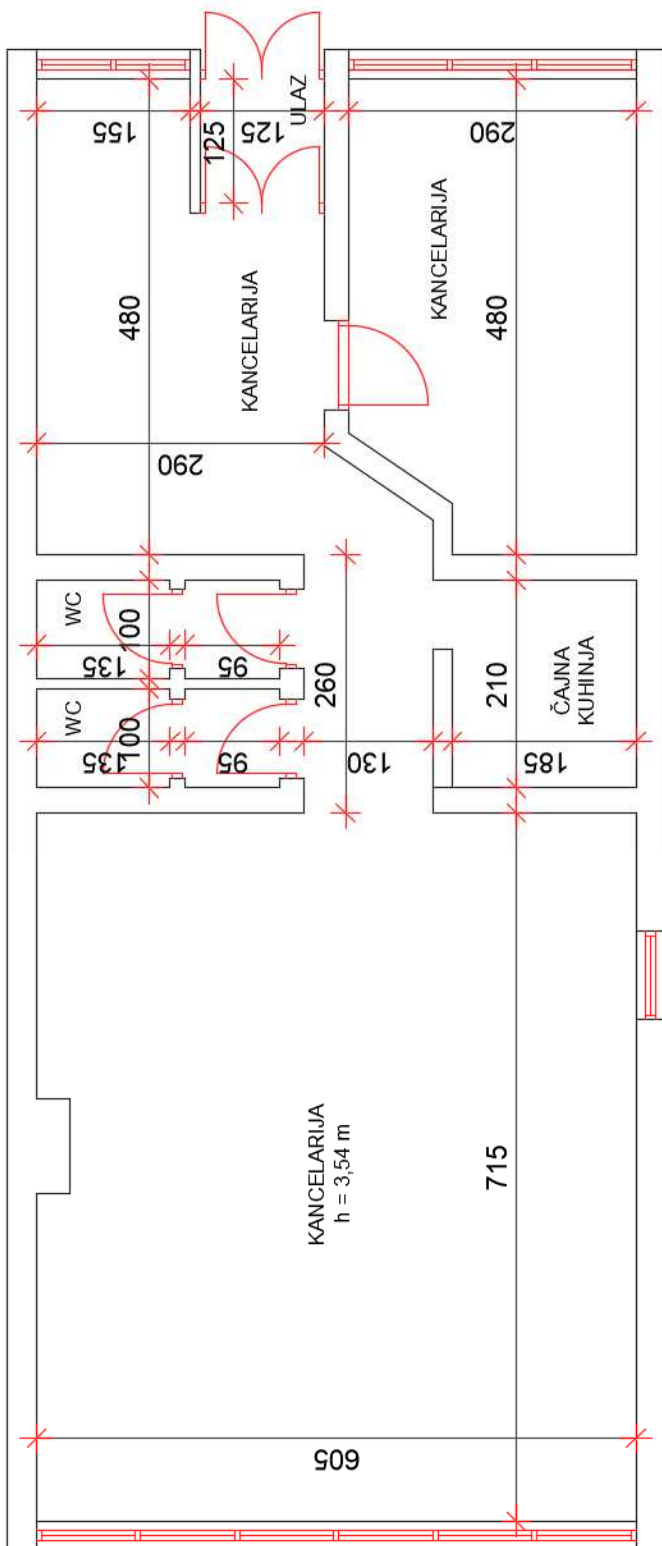
Datum ispisa: 01.09.2021

Prilog 3: Tlocrt



Izmjera na terenu

MAKSIMILIJANA VRHOVCA 15, KARLOVAC



Prilog 4: Sporazum - tabularna

Industrogradnja d.d., Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 03714155365, koje zastupa direktor Josip Galinec (dalje: Industrogradnja d.d. Varaždin)

ISTO Grupa d.d., Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 78858201330, koje zastupa direktor Josip Galinec (dalje: ISTO Grupa d.d.)

ISTO d.d. u stečaju, Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 88502209643, koje zastupa stečajni upravitelj Tomislav Đuričin (dalje: ISTO d.d. u stečaju), svi s jedne strane kao pravni sljednici "**Industrogradnja**" d.d., Zagreb, **Savska cesta 66**

i

CROATEH, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve 47/a, OIB:43573088763, kojega zastupa stečajna upraviteljica Vesna Stančić, s druge strane

zaključili su ovaj

SPORAZUM

Članak 1.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da ovaj Sporazum sklapaju u svrhu izbjegavanja spora i omogućavanja uknjižbe upisa prava vlasništva, mimim putem, za korist krajnjeg stjecatelja CROATEH, d.o.o. u stečaju i to za nekretninu opisanu kao:

- poslovni prostor-lokal u prizemlju, stubište broj 1, površine 86,80 m² koji se nalazi u višekatnoj stambenoj-poslovnoj zgradi sa 4 stubišta u naselju Grabrik u Karlovcu, operativne oznake objekta "Objekt A", koji je izgrađen na k.č. 2028, 2538/1, 2541 i 4213 k.o. Karlovac II

Članak 2.

Suglasno članku 1. ovog Sporazuma, stranke konstatiraju i utvrđuju da je za promet nekretnine navedene u članku 1. ovog Sporazuma su sklopljeni niže navedeni pravni poslovi, te da je nekretnina koja je bila predmetom prometa po svim dolje navedenim ispravama je ista nekretnina i da odgovara opisu nekretnine navedene u članku 1. ovog Sporazuma, a to su:

- 1. Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora broj: 555/86 od 16.05.1986.** sklopljen između prodavatelja "Industrogradnja" radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb, Savska cesta 66 kao pravnog prednika gore navedenih društva i kao prodavatelja i CENTAR POSLOVNE ZAJEDNICE za malu privredu SR Hrvatske, Zagreb, Draškovićeve 47a, kao kupca, kojim ugovorom je kupac kupio poslovni prostor-lokal u prizemlju, stubište broj 1, površine 86,80 m² koji se nalazi u višekatnoj stambenoj-poslovnoj zgradi sa 4 stubišta u naselju Grabrik u Karlovcu, operativne oznake objekta "Objekt A", koji je izgrađen na k.č. 2028, 2538/1, 2541 i 4213 k.o. Karlovac II
Prodavatelj ujedno potvrđuje da je kupac kupoprodajnu cijenu po ovom ugovoru isplatio u cijelosti i da je izvršena primopredaja nekretnine.
- 2. Ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću CROATEH od ožujka 1991. godine.** – poslovni prostor- lokal u prizemlju, stubište broj 1, površine 86,80 m² koji se nalazi u višekatnoj stambenoj-poslovnoj zgradi sa 4 stubišta u

naselju Grabrik u Karlovcu, operativne oznake objekta "Objekt A", koji je izgrađen na k.č. 2028, 2538/1, 2541 i 4213 k.o. Karlovac II unesen je u temeljni kapital odnosno isti je osnovački ulog za osnivanje CROATEH d.o.o.

Članak 3.

Ovim Sporazumom Industrogradnja d.d. Varaždin, ISTO Grupa d.d. te ISTO d.d. u stečaju kao pravni sljednici prodavatelja predmetne nekretnine, dozvoljavaju da **CROATEH, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve 47/a, OIB:43573088763** bez svake daljnje suglasnosti i privole, na temelju isprava navedenih u članku 2. ovog Sporazuma, ishodi upis prava vlasništva na svoje ime i za svoju korist, na nekretnini koja se za upis prava vlasništva posebnog dijela u zemljišnu knjigu odnosno knjige položenih ugovora opisuje kao:

- poslovni prostor, i stubište, u prizemlju, površine 86,80 m2 kao poseban dio zgrade u Karlovcu, Ulica Maksimilijana Vrhovca 15, sagrađena na kčbr. 2541/1, k.o. Karlovac II po novoj izmjeri, što odgovara upisu u zemljišnoj knjizi zk.ul. 840 – UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA- površine 3957 m2, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu.

Stranke suglasno utvrđuju da će se opis posebnog dijela nekretnine s točnim oznakama i površinama precizirati etažnim elaboratom, kojeg će CROATEH, d.o.o. u stečaju načiniti prema stvarnoj izmjeri posebnog dijela nekretnine.

Ukoliko zemljišne knjige nadležnog suda zatraže dodatnu izjavu ili ispravu za upis prava vlasništva na ime CROATEH d.o.o. u stečaju ili odbiju prijedlog za uknjižbu iz bilo kojeg razloga, Industrogradnja d.d. Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, ISTO Grupa d.d. i ISTO d.d. u stečaju kao pravni sljednici "Industrogradnja" d.d., Zagreb, Savska cesta 66 se obvezuju dati i sve druge izjave ili zaključiti druge potrebne ugovore/ sporazume kako bi se takva uknjižba mogla provesti.

Članak 4.

Sve troškove vezane za sklapanje i provedbu ovog Sporazuma snosi CROATEH, d.o.o. u stečaju.

Članak 5.

Stranke izjavljuju da su ovaj Sporazum pročitale i razumjele, te ga u znak prihvatanja potpisuju.

U Zagrebu, 27.10.2020. godine

Industrogradnja d.d.
direktor,
Josip Galinec

ISTO Grupa d.d.
direktor,
Josip Galinec

ISTO d.d. u stečaju
stečajni upravitelj,
Tomislav Đuričin

CROATEH, d.o.o. u stečaju

Vesna Stancić

ISTO GRUPA
d.d. Varaždin

ISTO
dioničko društvo za usl.
- U STEČAJU -
VARAŽDIN, A. Šenoa

Ja, javni bilježnik **BRANKO JAKIĆ**, Zagreb, Zelinska 3,
potvrđujem da je stranka:

Industrogradnja d.d., MBS 070151470, OIB 03714155365, Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, kojeg zastupa direktor **JOSIP GALINEC**, OIB 58302139318, ZAGREB, ZELINSKA ULICA 3, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

ISTO Grupa d.d., MBS 070151453, OIB 78858201330, Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, kojeg zastupa direktor **JOSIP GALINEC**, OIB 58302139318, ZAGREB, ZELINSKA ULICA 3, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

ISTO d.d. u stečaju, MBS 070145956, OIB 88502209643, Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, kojeg zastupa stečajni upravitelj **TOMISLAV ĐURIČIN**, OIB 01733609458, VARAŽDIN, MARINA DRŽIČA 23, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113521934 PU Varaždinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

CROATEH, d.o.o. u stečaju, MBS 080182253, OIB 43573088763, Zagreb, Draškovićeveva 47/a, kojeg zastupa stečajni upravitelj **VESNA STANČIĆ**, OIB 45477363422, PODKILAVAC, JELENJE, PODKILAVAC 10, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114824073 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 40,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 120,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 30,00 kn.

Broj: OV-4523/2021
Zagreb, 01.04.2021.



Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
IVAN JAKIĆ

Javni bilježnik
BRANKO JAKIĆ

Prilog 5: Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora iz 1986. godine

3682/PG/P2

BROJ: 555/86

"Industrogradnja" radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb, Bavarska 66, OOVR Visokogradnja (u daljnjem tekstu prodavaoc) zastupana po OOVR-a Komercijalni poslovi, koju zastupa direktor MIRKO SERTIĆ, s jedne strane

i

CENTAR POSLOVNE ZAJEDNICE za malu privredu SR Hrvatske, Zagreb, Draškovićeve 47a (u daljnjem tekstu kupac) zastupana po direktoru MALEŠ dipl.ecc. RADE, s druge strane zaključuju ovaj

UGOVOR O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

I - PREDMET UGOVORA

Član 1

Prodavalac-proizvođač stanova i poslovnog prostora prodaje kupcu, a ovaj kupuje u "višenom stanju", a nakon pregleda na licu mjesta poslovni prostor-lokal koji se nalazi u prizemlju višekatne stambeno-poslovne zgrade sa 4 stubišta u naselju Grabrik u Karlovcu operativne oznake objekta "Objekt A".
Objekat je izgrađen na k.č. 2028, 2538/1, 2541 i 4213 k.o. Karlovac II.

Predmet kupoprodaje je poslovni prostor-lokal u prizemlju I. stubišta broj 1, površine 86,80 m².

II - CIJENA

Član 2

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora navedenog u članu 1. ovog ugovora utvrđuje su u fiksnom iznosu od

Din. 8.940.400,-

Slovima: osammilijunadevetstočetrestisućasetristo i 00/100.

(m² 86,80 x 100.000 + 3% doprinos za sklonište 8.680.000-260.400,-
8.940.400,- din)

U kupoprodajnoj cijeni sadržana je faza grube građevinske izvedbe pod kojom se podrazumjeva konstruktivna izvedba objekta bez pregrednih zidova unutar predmetnog prostora, izvedba željeznog ostakljenog izloga, osiguranje mogućnosti priključka na glavne vodeve elektrike, vode, kanalizacije i centralnog grijanja (bez razvoda, ogrijevni tijela i ploče elektroinstalacije).

III - OBAVEZA KUPCA

Član 3

Kupac se obavezuje da će kupoprodajnu cijenu iz člana 2. ovog ugovora doznačiti prodavocu na žiro račun 30104-601-20668 Industrijskogradnja Zagreb, OOUR Visokogradnja i to:

Din. 8.940.400 - u roku 15 dana po potpisu ugovora

U slučaju da kupac ne izvrši obavezu plaćanja u ugovorenom roku prodavalac ima pravo jednostranog raskida ovog ugovora ili zaračunati po stopi od 75% godišnje zatezних kamata.

Član 4

U kupoprodajnoj cijeni iz člana 2. ovog ugovora nije sadržan porez na promet nekretnina, jer je kupac društveno pravna osoba (N.N.85/82. član 4).

IV - OBAVEZA PRODAVAOCA

Član 5

Prodavalac se obavezuje da će poslovni prostor iz člana 1. ovog ugovora predati kupcu - uvesti ga u posjed, u roku 15 dana po izvršenoj obavezi iz člana 3. ovog ugovora. Obaveza prodavaoca u pogledu predaje ugovorenog prostora smatra se izvršenom danom predaje kupcu ili danom pismene obavijesti o spremnosti da uvede kupca u posjed.

Za konačno dovršenje i unutrašnje uređenje kupljenog prostora-lokala kupac može angažirati ovlaštenu radnu organizaciju po vlastitom izboru.

V - GARANCIJA

Član 6

Prodavalac odgovara za kvalitet izvedenih radova dvije godine nakon pozitivne izvršenog tehničkog prijema objekta po nadležnom organu uprave. Kroz to vrijeme dužan je popraviti sve nedostatke i mane koje su nastale kao posljedica lošeg kvaliteta ugrađenog materijala ili loše izvedbe.

VI - PRIMOPREDAJA

Član 7

Primopredaja, odnosno uvođenje u posjed predmetnog prostora iz člana 1. ovog ugovora izvršiti će se zapisnički između kupca i prodavaoca.

VII - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8

Prodavalac jamči da su prodane nekretnine njegovo vlasništvo i da nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

- 3 -

Član 9

Prodavalac ovlađuje kupca da u zemljišnim knjigama može predmetni prostor iz člana 1. ovog ugovora prenijeti u svoje vlasništvo i uknjižiti svoje pravo kotištenja i raspolaganja, o svom trošku, po isplati čitave kupoprodajne cijene iz člana 2. ovog ugovora, nakon uknjižbe objekta kao cjeline. Troškove legalizacije ugovora snosi kupac. Prodavalac je obavezan izvršiti uknjižbu objekta u roku od 5 godina po primopredaji predmetnog prostora.

Član 10

Površine prostora naznačene u članu 1. ovog ugovora dobivene su na temelju projektne dokumentacije, pa eventualna manja odstupanja $\pm 2\%$, ne utječu na kupoprodajnu cijenu.

Član 11

Kupac je obavezan da sam i o svom trošku zatraži i ishodi sve potrebna odobrenja od nadležnih organa (odobrenje namjene, građevnu, radnu i uporabnu dozvolu), te podnese zahtjev za elektroenergetsku suglasnost i uplati taksu "Elektri" kao novi potrošač koji se priključuje na električnu mrežu.

Član 12

Za odnose koji ovim ugovorom nisu regulirani primjenjivati će se pravila sadržana u općim uzancama za promet robon.

Član 13

Ugovorne stranke pokušati će svaki spor iz ovog ugovora riješiti sporazumno i mirnim putem, pa ukoliko se spor na taj način ne bi riješio, stranke ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Član 14

Ovaj ugovor sastavljen je u 6 primjeraka od kojih kupac i prodavalac dobiva po 3 primjerka.

U Zagrebu, 16. 5. 1986

PRODAVALAC:

OO "INDUSTROGRADNJA"
OOOR Visokogradnja

zastupana po
OOOR Komercijalni poslovi

Direktor:

Mirko Čertić

INDUSTROGRADNJA
za gradnja, električnu i preizvođnik
materijala i
OOOR Komercijalni poslovi
i odgovornosti OOOR-
ZAGREB, SAVSKA CESTA 66

KUPAC:

"CENTAR" POSLOVNE ZAJEDNICE
ZA MALU PRIVREDU SR HRVATSKE

Direktor:
"CENTAR" POSLOVNA ZAJEDNICA
I ZAGREB
Males dipl. eec. Rade

Prilog 6: Zapisnik komisije za primopredaju i okončani obračun radova izvršenih na adaptaciji poslovnog prostora u Karlovcu

ZAPISNIK KOMISIJE ZA PRIMOPREDAJU I
OKONČANI OBRAČUN RADOVA IZVRŠENIH NA
ADAPTACIJI, POSLOVNOG PROSTORA U KARLOVCU,
M.M.SIMIĆ br.15

Dana 07.11.1986. godine komisija je u sastavu:

1. Milorad Vujasinović, dipl.ing kao predsjednik komisije
2. Veljko Rajačić kao predstavnik izvođača "Goran" Vrbovsko
3. Milenko Trivić, dipl.oec. kao predstavnik investitora "CENTAR" Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske, Zagreb

Komisija se sastala na objektu i započela radom dana 07.11.1986. godine, izvršila pregled izvedenog posla pa je ustanovila:

1. naručilac radova je "CENTAR" Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske, Zagreb, Draškovićeva 47 A.
2. izvođač radova je bio RO "GORAN", Vrbovsko, Zagrebbiro, Zagreb
3. izvršeni radovi spadaju u adaptaciju poslovnog prostora
4. posao je financiran iz sredstava investitora
5. da je za izvođenje radova zaključen Ugovor br.6/86. između "CENTAR" Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske, Zagreb, Draškovićeva 47a i RO "GORAN", Vrbovsko, I.G.Kovačića 47.
 - a) predračunska vrijednost radova din. 10.952.125.-
 - b) rok početka radova 11.07.1986. godine
 - c) kazna za produžetak roka 2% (dva promila) vrijednosti ugovorenih radova za jedan dan (maksimalno 5%.)
 - d) garantni rok iznosi dvije godine od dana primopredaje 07.11.1986. godine, te ističe na dan 07.11.1986. godine
6. radovi su izvršeni u potpunosti osim manjih nedostataka koje treba otkloniti
7. nadzorni organ je bio Milorad Vujasinović, dipl.ing. 6 "CENTAR" Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske, Zagreb
8. Rukovodilac radova je bio Veljko Rajačić ("Goran" Vrbovsko)
9. Vođen je građevinski dnevnik i građevinske knjige
10. inspekcijske knjige nisu bile potrebne
11. radovi su izvedeni po projektima RO "Goran" Vrbovsko, "ZAGREBBIRO", Zagreb

12. Komisija je ustanovila nedostatke koji su navedeni u prilogu, a koje treba otkloniti u roku od 15 dana od dana primopredaje. Zapisnik je dat u prilogu (vidi prilog 1).
13. obračun stvarno izvršenih radova komisija je ustanovila prema ovjerenoj okončanoj situaciji, a prema građevinskim knjigama. Jedinične cijene za vantroškovničke radove su odobrene okončanom obračunom.
14. Iz okončanog obračuna vidljivo je da su izvršeni radovi u visini od 12.386.156.-

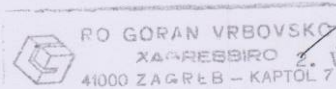
Na osnovi naprijed izloženog Komisija za primopredaju i okončani obračun predlaže slijedeće.

RJEŠENJE

1. Izvedeni radovi na adaptaciji poslovnog prostora u Karlovcu, M.M.Simić 15, primaju se od izvođača s tim da se uklone nedostaci prema zapisniku
2. Isplata izvršenih radova treba da se izvrši prema okončanoj situaciji

Članovi komisije za primopredaju i okončani obračun:

1. Milorad Vujanović, dipl.ing.



2. Veljko Rajačić

3. Milenko Pivić, dipl.oec.

Komisija je završila rad 07.11.1986. godine u Zagrebu.

PRILOG 1

ZAPISNIK O UOČENIM NEDOSTACIMA NA OBJEKTU POSLOVNOG PROSTORA
M.M.SIMIĆ 15, KARLOVAC

Komisija za primopredaju i okončani obračun pri pregledu objekta
uočila je slijedeće nedostatke:

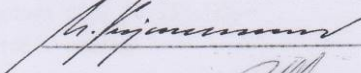
1. dovršiti postavu tapison lajsni
2. postaviti vratašca na vodomjer
3. dovršiti pranje prozora izvana
4. postaviti rešetku na izlazu ventilatora
5. spojiti ventilator na elektroinstalaciju
6. postaviti usisne rešetke regulirajuće na ventilaciji (2 kom)

Radove treba završiti do 22.11.1986. god.

U Karlovcu 07.11.1986.

Članovi Komisije za primopredaju
i okončani obračun:

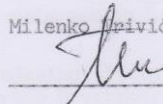
1. Milorad Vujasinović, dipl.ing.



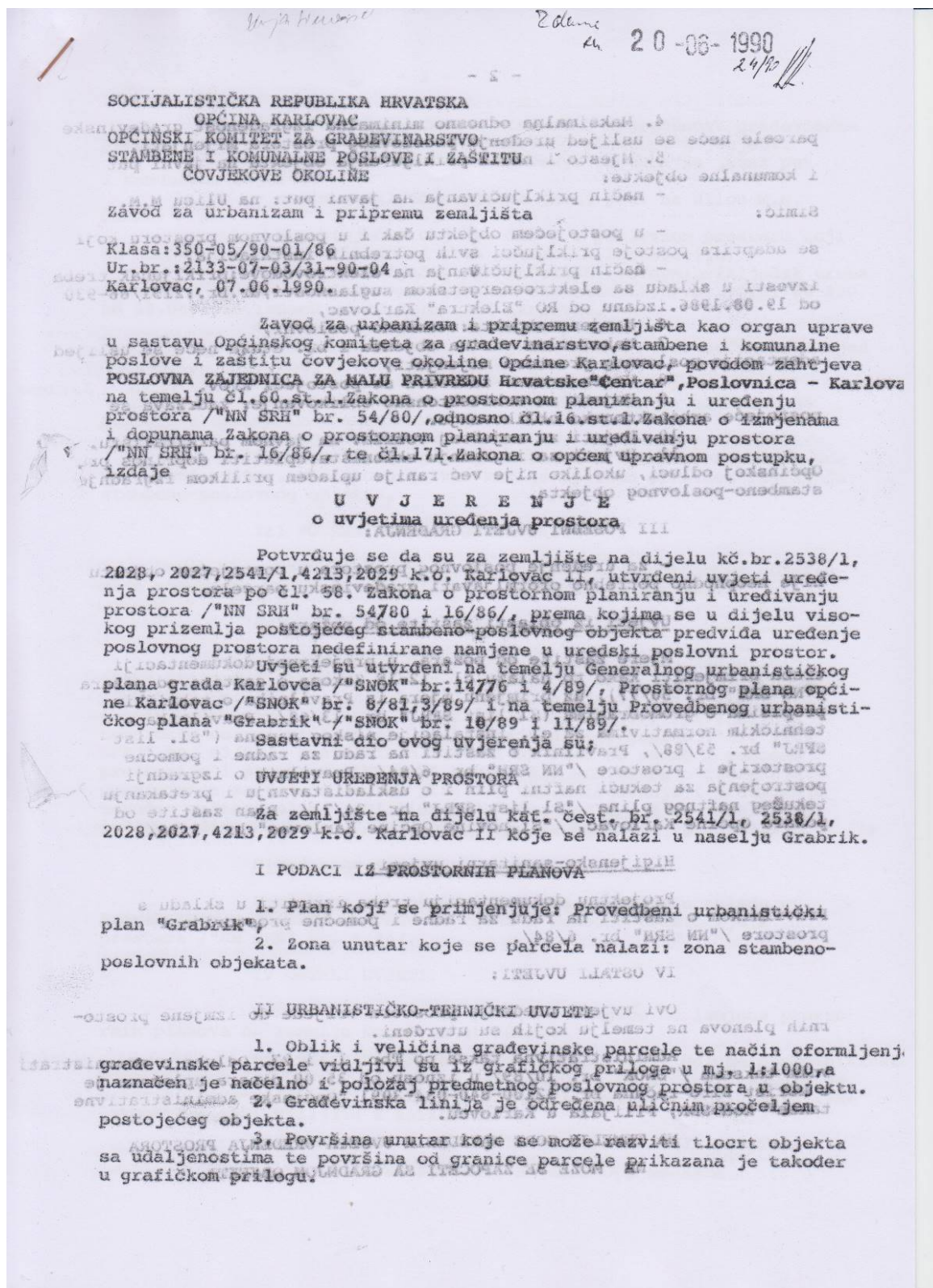
2. Veljko Rajačić


GORAN VRBOVSKO
ZAGREB
41000 ZAGREB - KAPTOL 7

3. Milenko Peivić, dipl.oec.



Prilog 7: Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora



4. Maksimalna odnosno minimalna izgrađenost građevinske parcele neće se uslijed uređenja poslovnog prostora mijenjati.

5. Mjesto i način priključenja objekta na javni put i komunalne objekte:

- način priključivanja na javni put: na Ulicu M.M. Simić;
- u postojećem objektu čak i u poslovnom prostoru koji se adaptira postoje priključci svih potrebnih instalacija;
- način priključivanja na elektrovođove: priključak treba izvesti u skladu sa elektroenergetskom suglasnosti, ur.br.:2151/86-930 od 19.08.1986. izdanu od RO "Elektra" Karlovac,

6. Namjena objekta: stambeno-poslovni;

7. Maksimalna visina objekta i broj etaža neće se uslijed adaptacije poslovnog prostora mijenjati.

8. Vrsta krova: zadržava se postojeći krov.

9. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje: zadržava se postojeće arhitektonsko oblikovanje.

10. Uvjeti za smještaj vozila: na javnom parkiralištu.

11. Uvjeti za izgradnju skloništa: uplatiti doprinos pr. Općinskoj odluci, ukoliko nije već ranije uplaćen prilikom izgradnje stambeno-poslovnog objekta.

III POSEBNI UVJETI GRAĐENJA:

za uređenje poslovnog prostora u postojećem objektu nije neophodno potrebno oformljavati građevinsku parcelu.

Uvjeti iz oblasti zaštite od požara:

Mjere zaštite od požara u projektnoj dokumentaciji treba primjeniti kako to nalažu čl. 12-15 zakona o zaštiti od požara /"NN SRH" br. 50/77/, uz primjenu mjera iz Pravilnika o tehničkim propisima o gromobranima (Sl. list SFRJ" br. 13/68/, Pravilnika o tehničkim normativima za el. instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br. 53/88/, Pravilnik o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore /"NN SRH" br. 6/84/, Pravilnik o izgradnji postrojenja za tekući naftni plin i o uskladištanju i pretakanju tekućeg naftnog plina /"Sl. list SFRJ" br. 24/71/, Plan zaštite od požara Općine Karlovac, /"Sl. novine Općine Karlovac" br. 3/88/.

Higijensko-sanitarni uvjeti:

Projektnu dokumentaciju treba izraditi u skladu s Pravilnikom o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore /"NN SRH" br. 6/84/.

IV OSTALI UVJETI:

Ovi uvjeti uređenja prostora vrijede do izmjene prostornih planova na temelju kojih su utvrđeni.

Administrativna taksa po Tbr. 1. i 27. Odluke o administrativnim taksama /"SNOK" br. 10/89/ u iznosu od 35,00 dinara uplaćena je u korisni žiro-racuna br. 32100-840-034-3091 "Općinske administrativne takse" kod SDK, Filijala u Karlovcu.

NA TEMELJU GORE NAVEDENIH UVJETA UREĐENJA PROSTORA NE MOŽE SE ZAPOČETI SA GRADNjom OBJEKTA

Prethodno je potrebno kod Komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Općine Karlovac, podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju kojem treba priložiti priloge iz čl. 32. Zakona o izgradnji objekata.

VI PRILOZI:

1. Situacija mj. 1:1000

DIREKTOR:

Mr. Đurđa Lipovšćak, dipl. ing. arh.

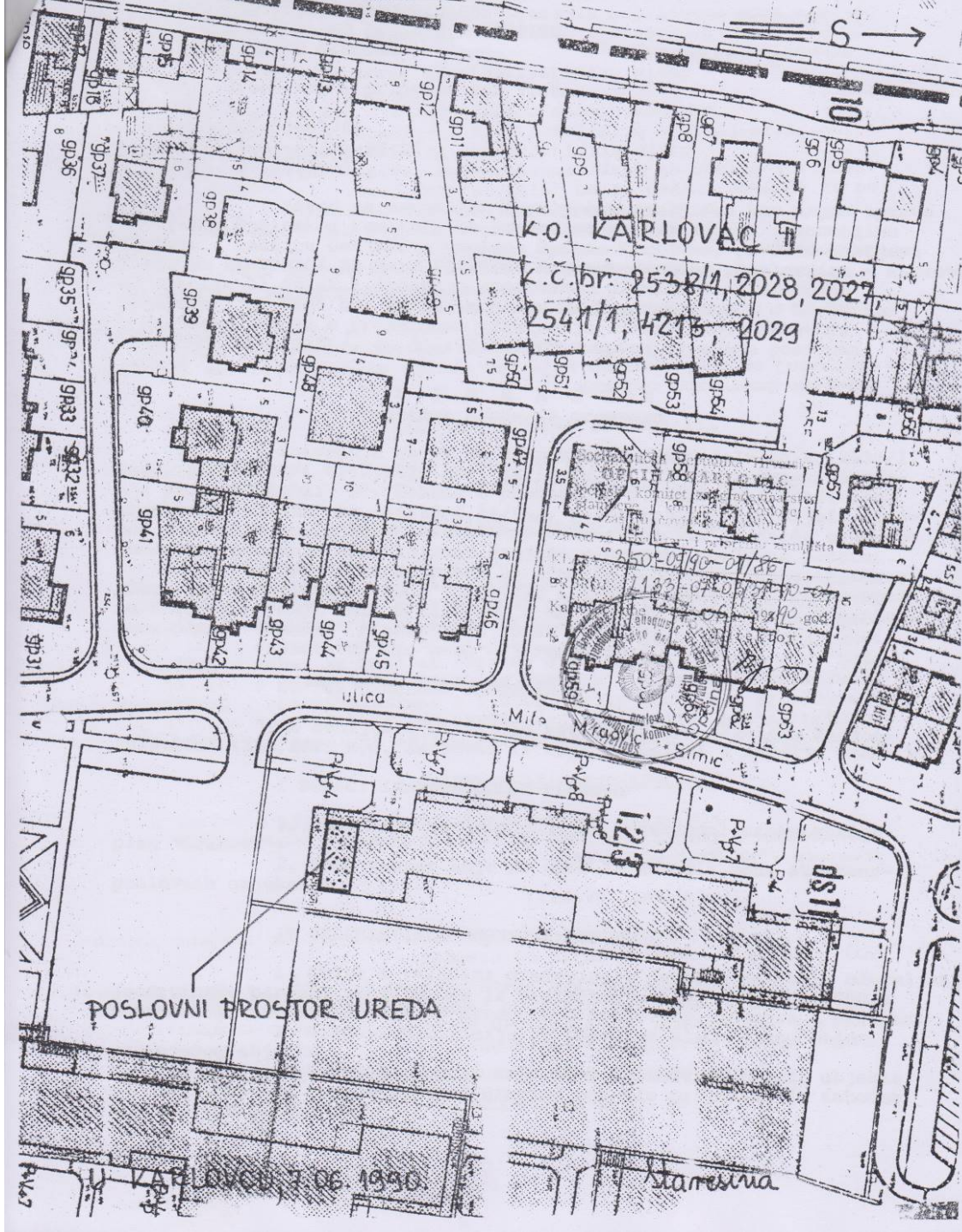
DOSTAVITI:

1. "Centar" Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske, Poslovnica u Karlovcu, M.M.Simić br. 15,
2. Ovaj Komitet, ovdje,
3. Građevinsko-urbanistička inspekcija,
4. Sanitarna inspekcija,
5. a r h i v a .

»Centar« Poslovna zajednica za razvoj i poslovanje udruženih poduzeća
o. s. o. — Z A G R E B 2

| | | |
|-------------------------|-----------------|--------|
| PRIMLJENO: 25. VI. 1980 | kontrola: | |
| Br. dokum: 650 | Br. potpis: 212 | |
| COORRISIO ISPLATU | ADATOR: | |
| potpis | dana | potpis |
| PLAĆENO DANA: | | |

UVJETI UREĐENJA PROSTORA
SITUACIJA 1:1000



Prilog 8: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15) .

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**

Prilog 9: Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:

IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

12-11-2020

14:33:03



DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI

2.5.4.97*#130D48523838373835393634393537

L=RIJEKA

S=IKAMOHOROVIC

G=IKA

CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.