

# ELABORAT

## PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - REVIZIJA

**NEKRETNOST:** **INDUSTRIJSKA ZGRADA (prije: PROIZVODNA HALA "D", KARLOVAC, MALA ŠVARČA 201 (prije kbr. 155), K.O. MALA ŠVARČA 1, Zk. ul. br. 1819, k.č. br. 1486**

**SVRHA PROCJENE:** **PERIODIČNO UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI U SVRHU PROVOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA A TEMELJEM PROCJENE OZNAKE "PG-ZG-02-11/2015 od 30. studenog 2015. godine izrađene po ovom vještaku**

PODACI O ČESTICI		
Osnovni podaci	Načini uporabe	Upisane osobe
Katastarska općina		
338648, MALA ŠVARČA 1		
Broj katastarske čestice		
1486		
Adresa katastarske čestice		
Mala Švarča, Karlovac, Hrvatska		
Površina katastarske čestice (m²)		
1404		
Posjedovni list		
<a href="#">1819</a>		



**VLASNIK :** **MG SERVIS d.o.o. U STEČAJU, OIB: 72004884681**  
**Mala Švarča 201, 47000 Karlovac**

**NARUČITELJ :** **STEČAJNI UPRAVITELJ Matko Ljuban, OIB: 28695463260**



Karlovac, 31. listopada 2023. godine

**GROSS d.o.o., Primorska 42, 47000 Karlovac, R. Hrvatska**

OVLAŠTENJA ZA SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI TE POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

telefon/telefax: ++385 47 417 103, mobitel : ++385 99 34 34 174, e-mail : [gross@ka.t-com.hr](mailto:gross@ka.t-com.hr), web: [www.gross.hr](http://www.gross.hr)  
IBAN: HR77 2400 0081 1901 0331 1; BIC/SWIFT: KALCHR2X; MB : 01226894, OIB: 51555173358, temeljni kapital : 3.610,06 € (27 200,00 HRK)

## SAŽETAK PROCIJENJENIH TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

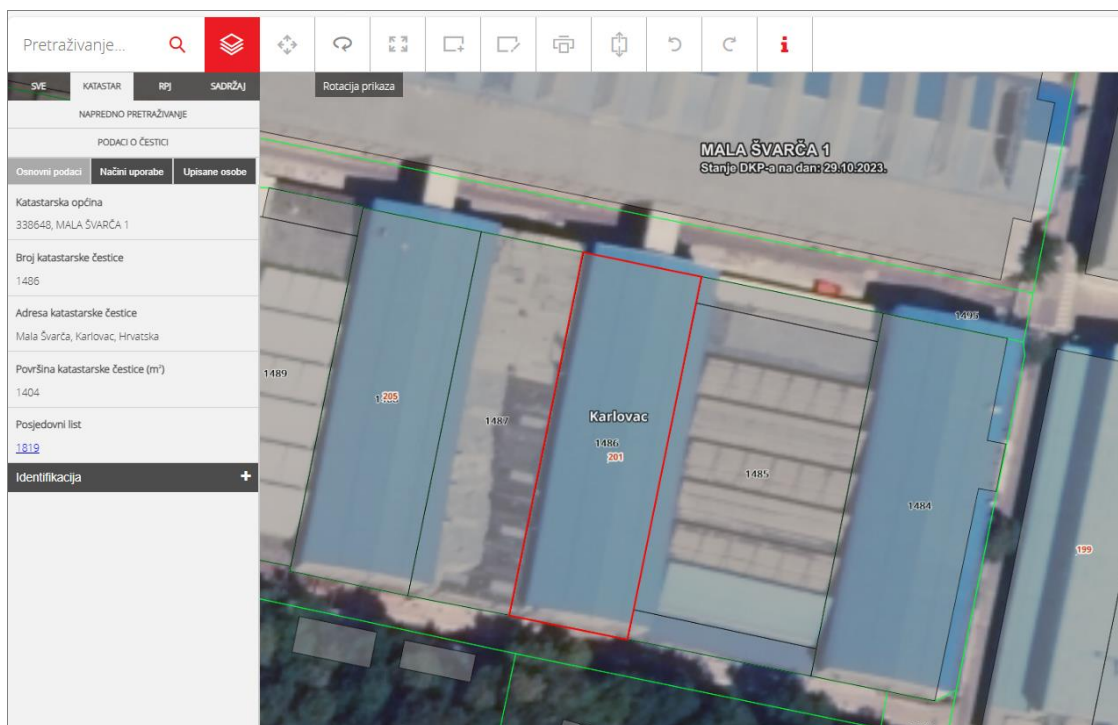
K.O. 338648 MALA ŠVARČA 1, ZK.UL. BR. 1819, K.Č. 1486, Mala Švarča  
INDUSTRIJSKA ZGRADA, 1.404 m<sup>2</sup>

Vlasnik: MG SERVIS d.o.o. U STEČAJU, OIB: 72004884681  
Mala Švarča 201, 47000 Karlovac

<b>građevina</b>	<b>584.402,73 EURA</b>	4.403.182,37 HRK
<b>zemljište</b>	<b>26.434,35 EURA</b>	199.169,61 HRK

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>610.837,08 EURA</b>	4.602.351,98 HRK
<b>SVEUKUPNO</b> (zaokruživanjem sukladno Članku 68, Stavak (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti)	<b>611.000,00 EURA</b>	4.600.000,00 HRK

Dvojno iskazivanje izračunate vrijednosti u kune prema fiksnom tečaju HNB 2023.  
1,00 euro = 7,534500 kuna.



KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE OVLAŠTENOM ZA OBAVLJANJE SUDSKIH VJEŠTAČENJA  
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
URED PREDSEDNIKA  
KARLOVAC  
Broj: 4 Su 97/2021  
U Karlovcu, 17.veljače 2021.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 17.veljače 2021. donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka Gross d.o.o. za trgovinu i usluge iz Karlovca, Primorska 42 ispunjava uvjete iz čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje sudskih vještačenja iz područja građevinarstva i procjene nekretnosti na vrijeme od 4 godine.

Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak ujedno i direktor tvrtke Zdravko Gross.

Obrazloženje

Tvrtka Gross d.o.o. za trgovinu i usluge iz Karlovca, Primorska 42, podnijela je zahtjev ovom sudu da je se ponovno uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja računovodstva i financija.

Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka Gross d.o.o. registrirana za odgovarajuću djelatnost, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka slijedom čega su ispunjeni uvjeti za ponovno imenovanje za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:

ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

19-02-2021

07:01:29

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
2.5.4.97=#130D4852303363932323631363230  
L=KARLOVAC  
S=UJEVIĆ  
O=ANTE  
CN=ANTE UJEVIĆ

Dostavljeno:

1. Gross d.o.o. za trgovinu i usluge Karlovac
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis



KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU VJEŠTAKA OVLAŠTENIM ZA OBAVLJANJE SUDSKIH VJEŠTAČENJA  
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
URED PREDSEDNIKA  
KARLOVAC  
Broj: 4 Su -97/2021  
U Karlovcu, 15.veljače 2021

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 15.veljače 2021.

RJEŠENJE

Zdravko Gross, ing. građevine iz Karlovca-Primorska 42 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja građevinarstva i procjene nekretnosti na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Zdravko Gross, ing. građevine iz Karlovca, Primorska 42 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 97/2021 imenovan je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 godine

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima te čl. 8. st. 1 i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:  
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
16-02-2021  
07:24:31

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
2.5.4.07+130C485230333593232631363230  
L=KARLOVAC  
S=UJEVIĆ  
G=ANTE  
CN=ANTE UJEVIĆ



Dostavljeno:

1. Zdravko Gross, Karlovac, Primorska 42
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

## I U V O D

Na zahtjev Naručitelja i Vlasnika, trgovačkog društva MG SERVIS d.o.o. U STEČAJU iz Karlovca, pozvan u svojstvu stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjene nekretnosti da izradim PERIODIČNU procjenu (reviziju) tržišne vrijednosti nekretnosti – INDUSTRIJSKE ZGRADE sa zemljištem u Karlovcu, Mala Švarča 201 (prije kbr.155) a prema stanju na dan izrade procjene.

Procjenu oznake "PG-ZG-02-11/2015" sačinio sam 30. studenog 2015. godine kada sam izvršio pregled nekretnosti na licu mjesta i utvrdio sve odlučne činjenice.

Sukladno Članku 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti a vezano za Članak 68., Stavak 1., podstavak 5., ova periodična procjena se bazira na činjenicama iz navedene procjene iz 2015. godine te stoga ne sadrži rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnosti, obilježjima okolnih nekretnosti i druge odlučne činjenice.

Procjenjene vrijednosti iskazane se u eurima (€) a izračun u kune (HRK) prema fiksnom tečaju HNB za 2023. - za 1,0 EUR = 7,534500 kuna.

Elaboratom se utvrđuje vrijednost nekretnosti za poslovne potrebe Naručitelja, te se u druge svrhe ne smije koristiti.

### PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane GROSS d.o.o. je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Mi smo djelovali kao neovisna strana. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka bit će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina. Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje, kopiranje i umnožavanje ove procjene nije dopušteno a pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate sukladno namjeni. Za svako korištenje važeći je isključivo izvornik ove procjene potpisan od procjenitelja na svim stranicama procjene. Zadržavamo pravo uključivanja vas u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranka.

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH. Prilikom izrade procjene djelovao sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima. Ispunjavam propisane uvjete i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

## II/ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

### Propisi iz područja gradnje i energetske učinkovitosti:

- **Zakon i gradnji (NN 153/13, 20/17)**
- Zakon o građevnim proizvodima (NN 76/13., 30/14., 130/17 )
- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji (NN 152/08., 49/11., 25/13.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 )
- Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (NN 98/12.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 )
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14.)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13, 18/16, 89/17)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 81/12., 29/13., 78/13, 88/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

### Propisi o vrednovanju nekretnina:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 )**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15 )**
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH (NN 78/11, 10/14, 95/15)
- Uredba o metodama procje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknada za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH
- Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike. Hrvatske (NN, broj 55/11)
- Pravilnik o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN 51/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/2022 )
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten XII 2020., Institut IGH d.d. Zagreb,  
[https://mpgi.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN\\_N\\_I\\_XII\\_2020\\_rev3.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN_N_I_XII_2020_rev3.pdf)

### Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama

### Odredbe jedinica lokalne samouprave

- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Karlovca
- Glasnik Grada Karlovca

### Stručna literatura:

- **Izvešće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Grada Karlovca (Grad Karlovac), 30.03.2021.,**
- **Mr. sc. oec. Željko Uhlir, dipl. ing. građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, izdanje Društva građevinskih inženjera – Zagreb (DGIZ), objavljen 2016. godine.**
- Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP), Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina (stručni rad), veljača 2015.
- Dipl. ing. Krtalić, Vladimir: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, (stručni rad), Hrvatsko društvo sudskih vještaka, 05/2007.
- Dipl. ing. Željko, Žarko: Procjena vrijednosti nekretnina, (stručni rad), Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zbornik radova, 27. 04. 2005.
- Davor Rajčić, dipl.iur., Prof. dr. sc. Vlado Belaj: Procjena vrijednosti nekretnina s pravnog stajališta, stručni rad, 10/2009.

### III/ ZADATAK

PERIODIČNA PROCJENA (REVIZIJA) TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI INDUSTRIJSKE HALE UPISANE U BAZI ZEMLJIŠNIH PODATAKA OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU I KATASTRU (DGU), U K.O. MALA ŠVARČA 1, ZK. UL. BR. 1819, K.Č. BR. 1486 "MALA ŠVARČA" POVRŠINE 1404 m<sup>2</sup> SA EVIDENTIRANOM INDUSTRIJSKOM ZGRADOM (PRIJE: HALA D") ISTE POVRŠINE.

#### III/1 SVRHA PROCJENE

PERIODIČNO UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI U SVRHU PROVOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA.

III/2        DAN KAKVOĆE:        31. listopada 2023. godine

III/3        DAN PROCJENE:        31. listopada 2023. godine

**Napomena:** Prema informacijama Naručitelja, sve tehničke činjenice su ostale nepromijenjene u odnosu na navedene u našoj procjeni iste nekretnine 2015. godine time da građevina nije u funkciji par godina. Sukladno Članku 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina a vezano za Članak 68., Stavak 1., podstavak 5., ova periodična procjena se bazira na činjenicama iz navedene procjene iz 2015. godine te stoga ne sadrži rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice

### IV/ ODABRANA METODA PROCJENE

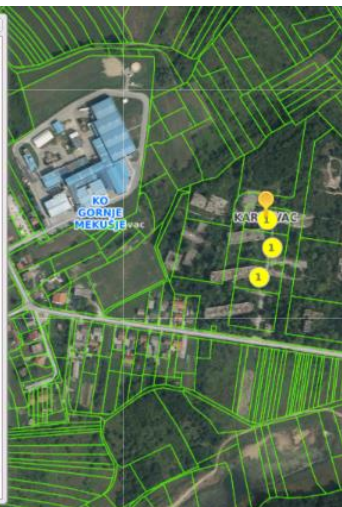
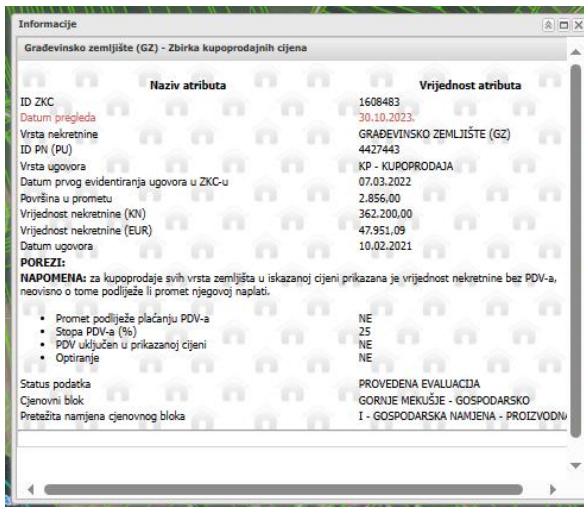
Sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odabrana metoda za izradu procjene predmetne nekretnine je PRIHODOVNA METODA a poredbena metoda (za vrijednost zemljišta) se koristi kao pomoćna metoda.



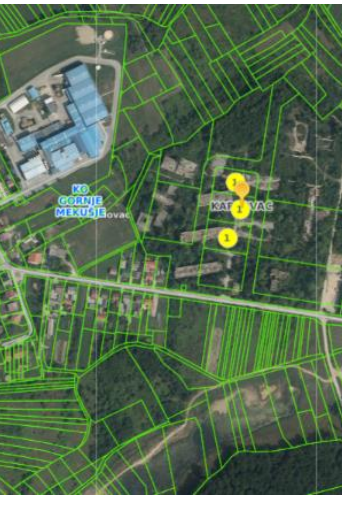
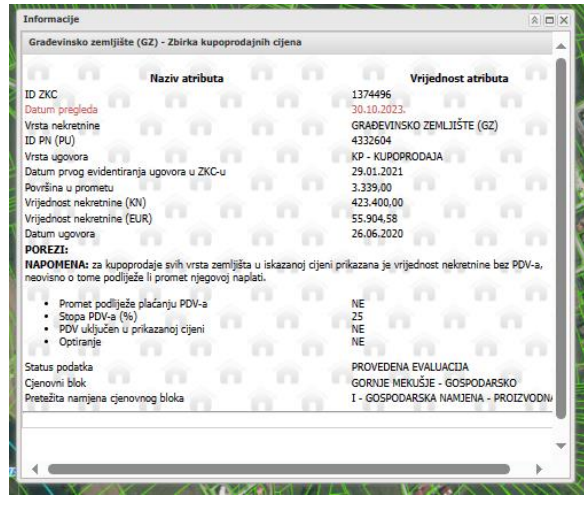
## V/ IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POREDBENE NEKRETNINE ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

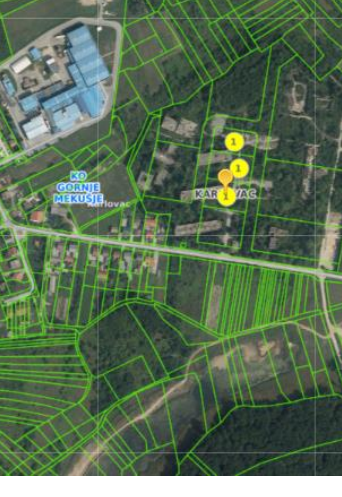
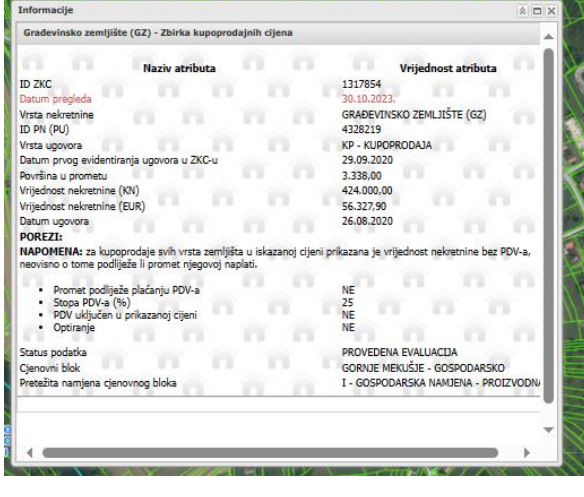
/ PODACI PREUZETI SA APLIKACIJE <https://nekretnine.mgipu.hr/> /



1



2



3

Napomena: odabrane usporedne nekretnine – građevinska zemljišta su u poslovnoj zoni Gornje Mekuše te su kao takove najbližnjih osobina na širem području predmetne nekretnine.



## V/1 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM /pomoćna metoda prihodovnoj metodi/

O P I S	PREDMETNA NEKRETNOST	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
K.O. / K.Č.	<b>Mala Švarča 1; 1486</b>	<b>Gornje Mekuše; 1009/4</b>	<b>Gornje Mekuše; 1009/9</b>	<b>Gornje Mekuše; 1009/10</b>
Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	<b>1.404</b>	2.856	3.339	3.338
Prodajna cijena u €		47.951,09	55.904,58	56.327,90
Cijena u HRK/m <sup>2</sup>		16,79	16,74	16,87
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Izvor podataka</b>		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
- Prilagođena prodajna cijena €		47.951,09	55.904,58	56.327,90
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		16,79	16,74	16,87
<b>Datum izvora podataka</b>	<b>30. 10. 2023.</b>	10.02.2021.	26.06.2020.	26.08.2020.
- koeficijent prilagodbe / vremensko izjednačavanje prema Indeksu cijena (DZS RH)/ Q2/2023=165,78		1,433	1,430	1,463
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		24,05	23,95	24,68
<b>Vlasnička prava</b>	<b>knjižno vlasništvo</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		24,05	23,95	24,68
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Zona prema važećem prostornom planu</b>	<b>I1; gosp.-proizv.</b>	I1; gosp.-proizv.	I1; gosp.-proizv.	I1; gosp.-proizv.
- Koeficijent prilagodbe		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		24,05	23,95	24,68
<b>Lokacijska/ građevinska dozvola</b>	<b>uporabna</b>	nema	nema	nema
- Koeficijent prilagodbe		1,05	1,05	1,05
- Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		25,26	25,15	25,91
<b>Lokacija</b>	<b>poslovna zona Mala Švarča</b>	poslovna zona Gornje Mekuše	poslovna zona Gornje Mekuše	poslovna zona Gornje Mekuše
- Koeficijent prilagodbe		0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		21,47	21,37	22,03
<b>Oblik parcela, orijentacija, konfiguracija</b>	<b>pravilan, ravan</b>	pravilan, ravan	pravilan, ravan	pravilan, ravan
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
- Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		21,47	21,37	22,03
<b>Uvjeti građenja - Kis</b>	<b>3,00</b>	3,00	3,00	3,00
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		21,47	21,37	22,03
<b>Komunalna infrastruktura</b>	<b>na parceli</b>	u trupu ulice	u trupu ulice	u trupu ulice
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		21,47	21,37	22,03
<b>Prilagodba obzirom na površine (m2)</b>	<b>1.404</b>	2.856	3.339	3.338
- Koeficijent prilagodbe		0,95	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		20,40	19,24	19,82

NASTAVAK IZRAČUNA NA SLJEDEĆOJ STRANICI

Pristup sredstvima javnog prijevoza	300 m	oko 300 m	oko 300 m	oko 300 m
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		20,40	19,24	19,82
Atraktivnost zemljišta	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
- Koeficijent prilagodbe		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		19,38	18,27	18,83
Utjecaj susjedstva	povoljan	povoljan	povoljan	povoljan
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		19,38	18,27	18,83
Druga ograničenja i obveze	nema	nema	nema	nema
- Koeficijent prilagodbe		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena €/m <sup>2</sup>		19,38	18,27	18,83
INDIKATOR VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA HRK/m2	18,83	19,38	18,27	18,83
IZRAČUN STANDARDNE DEVIJACIJE				
NOMINALNA ODSUPANJA OD PROSJEKA		0,55	-0,55	0,01
ODSTUPANJE OD PROSJEKA %		2,91	-2,94	0,03
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		0,30	0,31	0,00
STANDARDNO ODSUPANJE		0,45		
PRAVILO 2 SIGMA / 2Σ /		0,90		
POREDBENA METODA - ZAKLJUČAK				
USKLAĐENA VRIJEDNOST €/ m <sup>2</sup>	18,83			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA BEZ VANJSKOG UREĐENJA (€)	26.434,35			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA BEZ VANJSKOG UREĐENJA (HRK)	199.169,61			
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA				
	POVRŠINA m2	JEDINIČNA CIJENA HRK/m2	UKUPNO HRK	
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	NEMA, IZGRAĐENOST 100%		0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA SA VANJSKIM UREĐENJEM €)	26.434,35			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA SA VANJSKIM UREĐENJEM (HRK)	199.169,61			

## V/2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM /glavna metoda procjene/

PODACI O NEKRETNINI				
1/ TIP GRAĐEVINE			proizvodna građevina	
2/ LOKACIJA			grad, poslovna zona Mala	
3/ POVRŠINA (NKP u m <sup>2</sup> )			2.804,10	
4/ TRŽIŠNA NAJAMNINA € / m <sup>2</sup> /mj - TN			2,00	
5/KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU -KSN			%	8,00
(Prilog 13. Pravilnika)				
6/ Koeficijent prilagodbe KSN				
	- položaj nekretnine	dobar	%	0,00
	- kvaliteta građevine	prosječna	%	-0,50
	- gospodarska situacija	prosječna	%	0,00
	- razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	%	0,00
Ukupno koeficijent prilagodbe			%	-0,50
7/ TRŽIŠNA KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU (TKSN)			%	7,50
8/ POVRŠINA ZEMLJIŠTA VEZANA ZA GRAĐEVINU			m <sup>2</sup>	1.404,00
9/ TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ)-preuzeta iz poredbene metode			€	26.434,35
10/ TROŠKOVI GOSPODARENJA				
	- UPRAVLJANJA NEKRETNINOM		udio u UP (%)	10
	- ODRŽAVANJA NEKRETNINE		udio u UP (%)	2
	- RIZIK GUBITKA NAJAMNINE/ZAKUPNINE		udio u UP (%)	5
	- POGONSKI (REŽIJSKI)		udio u UP (%)	5
	TROŠKOVI UKUPNO		udio u UP (%)	22
11/ STAROST NEKRETNINE (G)			godina	44
12/ ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA NEKRETNINE (OVK) - Prilog 9. Pravilnika			godina	60
13/ RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G/OVK)			%	73,33
13/ Koeficijent prilagodbe - FK matrica				2,5
14/ ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA NEKRETNINE (OOVK) - Prilog 10. Pravilnika = OVK*46%			godina	28
15/ ZAMJENSKA STAROST (OVK-OOVK)				32
VREDNOVANJE NEKRETNINE				
1/ UKUPAN GODIŠNJI PRIHOD OD NAJAMNINE (UP) =			NKP* TN*12 =	67.298,40
2/ GODIŠNJI TROŠKOVI (TG) =			UP*22% =	-14.805,65
3/ ČISTI GODIŠNJI PRIHODI (PG) =			UP-TG =	52.492,75
4/ PRINOS NA ZEMLJIŠTE (PZ) =			VZ *TKSN =	-1.982,58
5/ NETO NOMINALNI PRIHOD OD GRAĐEVINE ( NPG) =			PG-PZ =	50.510,18
6/ MULTIPLIKATOR - M ( Prilog 14. Pravilnika, OOVK= 28 god)				11,57
7/ PRIHODOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (PVG) =			NPG * M =	584.402,73
8/ VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ)=			€	26.434,35
9/ PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE /€/			PVG + VZ	610.837,08
10/ DODACI (čl. 45. Pravilnika)				0,00
11/ ODBICI ((čl. 45. Pravilnika)				0,00
12/ KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UKUPNO ZAOKRUŽENO (PV)=			€	611.000,00
* korekcija starosti građevine zbog rekonstrukcije				
Prilog: ODABIR FAKTORA KORIŠTENJA (FK)				
	A	3		
	B	2		
	C	2		



## VI ZAKLJUČAK

Temeljem sagledavanja svih odlučnih činjenica i temeljem izračuna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine - INDUSTRIJSKE HALE UPISANE U BAZI ZEMLJIŠNIH PODATAKA OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU I KATASTRU (DGU), U K.O. MALA ŠVARČA 1, ZK. UL. BR. 1819, K.Č. BR. 1486 "MALA ŠVARČA" POVRŠINE 1404 m<sup>2</sup> SA EVIDENTIRANOM INDUSTRIJSKOM ZGRADOM (PRIJE: HALA D") ISTE POVRŠINE, općom prihodovnom metodom iznosi:

<b>građevina</b>	<b>584.402,73 EURA</b>	4.403.182,37 HRK
<b>zemljište</b>	<b>26.434,35 EURA</b>	199.169,61 HRK

<b>SVEUKUPNO</b>	610.837,08 EURA	4.602.351,98 HRK
<b>SVEUKUPNO</b> (zaokruživanjem sukladno Članku 68, Stavak (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)	<b>611.000,00 EURA</b>	4.600.000,00 HRK

Dvojno iskazivanje izračunate vrijednosti u kune prema fiksnom tečaju HNB 2023.  
1,00 euro = 7,534500 kuna.

Sukladno Članku 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina a vezano za Članak 68., Stavak 1., podstavak 5., ova periodična procjena se bazira na činjenicama iz navedene procjene iz 2015. godine te stoga ne sadrži rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice.

Elaborat je izrađen u tri istovjetna primjerka od kojih dva pripadaju Naručitelju a jedan zadržava vještak. Potpisan je digitalno verificiranim potpisom.



U Karlovcu, 31. listopada 2023. godine.

Prilog: E-Izvadak iz BZP-a (30.10.2023.)  
Izvod iz digitalnog katastarskog plana



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC  
Stanje na dan: 30.10.2023. 19:51

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1819

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14034/2021  
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.	1486	5-4	Mala Švarča INDUSTRIJSKA ZGRADA	1404 1404	
UKUPNO:				1404	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1819 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine:  INDUSTRIJSKA ZGRADA površine 1404 m2 sagr. na čkbr. 1486 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	MG SERVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72004884681, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 24.04.2019.g. pod brojem Z-4578/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-251/19 18.04.2019, zabilježuje se ovršivost tražbine na dijelu nekretnina radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297 st. 2 OZ-a) uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st.1 OZ-a).	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-5421/2021  ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-150/21 28.04.2021, zabilježuje se OVRHA na nekretnine u A ovrhovoditelja EOS MATRIX d.o.o., OIB: 78874880107, Horvatova 82, Zagreb.	

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1819

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1958/14</p> <p>Na temelju ugovora o založnom pravu od 14. travnja 2014. god. koji je solemniziran u uredu javnog bilježnika Baković Marije iz Zagreba, M. Matošeca 3 dana 18. travnja 2014. god. pod poslovnim brojem: OV-7717/14, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, radi osiguranja povrata novčane tražbine Vjerovnika prema dužniku MG Servis d.o.o., OIB:72004884881, Mala Švarča 155, Karlovac, na iznos od 6.000.000,00 kn (slovima: šest milijuna kuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:</p>	6.000.000,00 KN	
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 upisuje se:</p> <p>Zaprimljeno 02.08.2022. Z-8148/2022</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o cesiji broj OV-712/2022 od 31.01.2022.</p> <p><b>MOTOR GENERATOR DIJAGNOSTIKA D.O.O., OIB: 45619778457, ZAGREB, BIJENIK 35</b></p>		NA C-1.1
1.3	<p>Zaprimljeno 05.11.2021.g. pod brojem Z-14034/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, 2 protustranke MG Servis d.o.o., OIB 72004884881 iz Karlovca, Mala Švarča 155, protiv rješenja ovog suda poslovnim brojem Z-1330/2021 od 15. ožujka 2021.godine.</p>		na 1.1
<b>2.</b>			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.08.2018.g. pod brojem Z-8052/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV13328/18 20.08.2018, na iznos od 5.000.000,00 Kn (slovima: pet milijuna kuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:</p>	5.000.000,00 KN	
2.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 upisuje se:</p> <p>Zaprimljeno 02.08.2022. Z-8148/2022</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o cesiji broj OV-712/2022 od 31.01.2022.</p> <p><b>MOTOR GENERATOR DIJAGNOSTIKA D.O.O., OIB: 45619778457, ZAGREB, BIJENIK 35</b></p>		NA C-2.1
2.3	<p>Zaprimljeno 05.11.2021.g. pod brojem Z-14034/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, 2 protustranke MG Servis d.o.o., OIB 72004884881 iz Karlovca, Mala Švarča 155, protiv rješenja ovog suda poslovnim brojem Z-1330/2021 od 15. ožujka 2021.godine.</p>		na 2.1
<b>3.</b>			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-6995/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM INVESTICIJSKOM KREDITU OV-11413/18 29.06.2018, u iznosu od 2.400.000,00 KN (slovima: dvamilijunačetristotisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, u korist:</p>	2.400.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK



**Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1**

**Izvadak iz BZP-a**

**Broj ZK uložka: 1819**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-8995/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da su kao sporedni uložci određeni zk.ul. 797 K.O. Hrebinec kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Dugo selo , zk.ul. 321 K.O. Veljun kod Općinskog suda u Karlovcu, zemljišno knjižni odjel Slunj		NA C RBR. 3.1.
3.3	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 upisuje se:  Zaprimljeno 02.06.2022. Z-8148/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o cesiji broj OV-712/2022 od 31.01.2022. <b>MOTOR GENERATOR DIJAGNOSTIKA D.O.O., OIB: 45619778457, ZAGREB, BIJENIK 35</b>		NA C-3.1
3.4	Zaprimljeno 05.11.2021.g. pod brojem Z-14034/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, 2 protustranke MG Servis d.o.o., OIB 72004884881 iz Karlovca, Mala Švarča 155, protiv rješenja ovog suda poslovnih broj Z-1330/2021 od 15. ožujka 2021.godine.		na 3.1
4.			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1819 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 24.04.2019.g. pod brojem Z-4578/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-251/19 18.04.2019, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za iznos od 932.850,20 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne iznose od različitih datuma, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zat. kamatama od dana donošenja rješenja(čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 290 OZ-a) do isplate po stopi od 8,54%, a u slučaju promjene stope zat. kamate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC,, KARLOVAC, PAVLA VITEZOVIĆA 1</b>	932.850,20 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 692126/2023



Kontrolni broj: 199770206914c6f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
KARLOVAC

K.o. MALA ŠVARČA 1  
k.č.br.: 1486

Stanje na dan: 30.10.2023.  
OSS evidencijski broj: 2775286/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19977067f6ba93d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjnasaznija.hr/public/prizumiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.