

PROCJEMBENI ELABORAT 2019/0405203



NEKRETNINA: **POSLOVNA ZGRADA**
LOKACIJA: **Graba 456, Oštarije, 47302**
vlasnik: **AGRO-KOP D.O.O., Mihaljevići 148 A, Oštarije, Josipdol**

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 05. travnja 2019.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	47302 Oštarije
	Naziv ulica i k.br.	Graba 456
	Gradska četvrt	Oštarije
	zemljopisne koordinate	45°13'34.1"N 15°16'12.3"E
Tip nekretnine:	Poslovna zgrada	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	0
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	2134/1
	katastarska općina:	0
Katastar	posjedovni list, br:	0
	k. čestica, br.:	991
	katastarska općina:	0
Katnost:	Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.751,57	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	330,00	
tržišna vrijednost nekretnine:	58.000,00 €	
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	nije priloženo	
Uporabna dozvola:	nije priložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	cca 1980.	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje u RH

Tržište nekretnina na području RH

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

11. PRILOZI

fotografije

izvadak iz zemljišne knjige

posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

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)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu, koja se nalazi na adresi Graba 456, Oštarije

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2133	1473	///	Oštarije	Zgrada i zemljište	327,30		988	Oštarije	1333
2134/1		///		Oranica	1.424,27		991		
Ukupno:					1.751,57				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **05.04.2018.**

DAN KAKVOĆE: **05.04.2019.**

DAN VREDNOVANJA: **05.04.2019.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1473, k.o. Oštarije, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, Općinskog suda u Karlovcu, od 17.02.2019. godine,
- posjedovni list br. 1333, k.o. Oštarije, Odjel za katastar nekretnina Ogulin, Područni ured za katastar Karlovac, od 04.04.2019. godine.

Projektna dokumentacija	NE
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE

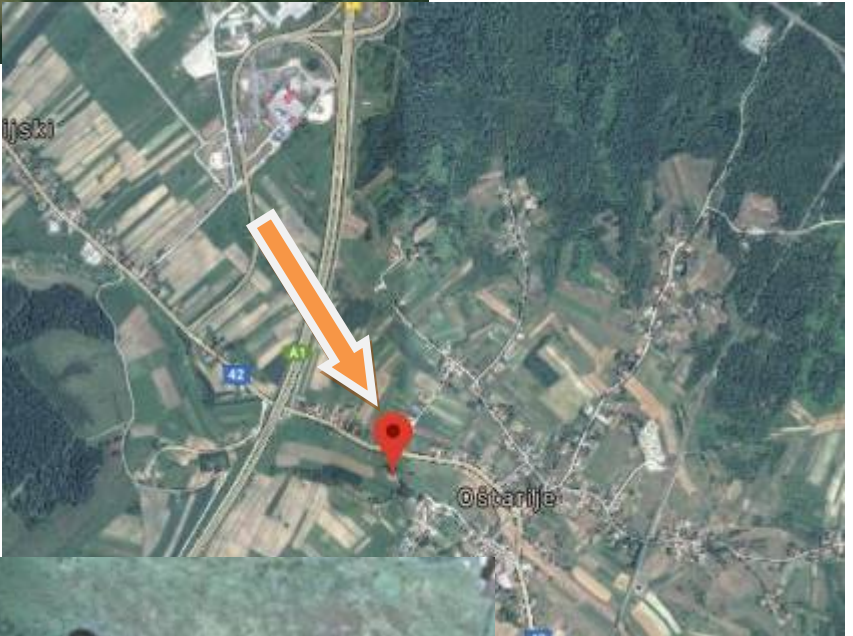
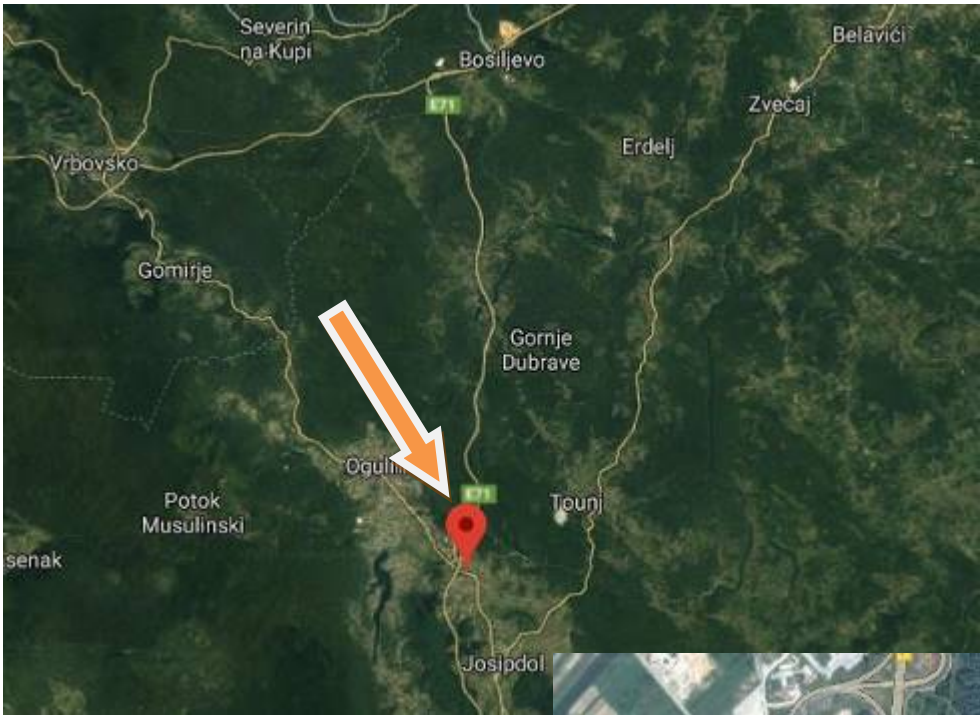
Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Oštarije je naselje u u općini Josipdol, Karlovačka županija. Nalazi se u Ostarijskom polju na visini od 318-320 metara i omeđen je brdima Stabarnica (372 m), Veljun (615 metara), Krpel (511 metara) i Viničica (420 metara). Najduži vodotok je Zagorska Mrežnica, 15 km duga podzemna rijeka koja teče u blizini Zagorja i pada ispod krpa. Oštarije su mjesto s četiri mosta, od kojih je najpoznatiji Marmontov most, nazvan po upravitelju nekadašnjih ilirskih provincija, Napoleonovom maršalu Marmontu.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Predmet ove procjene su zgrade ukupne površine 830 m² s pripadajućim zemljištem ukupne površine 1600,51 m² smješte na adresi Graba 456, 47 302 Oštarije. Zgrade su u relativno dobrom stanju. Ova procjena se vrši na temelju dostupnih informacija. Stanje u katastru i zemljišniku nisu usklađeni te se za procjenu uzima površina navedena u ZK izvadku.



Interaktivna karta Državne geodetske uprave: katastar.hr



4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>
--

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1473, k.o. Oštarije, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, Općinskog suda u Karlovcu, od 17.02.2019. godine,
- posjedovni list br. 1333, k.o. Oštarije, Odjel za katastar nekretnina Ogulin, Područni ured za katastar Karlovac, od 04.04.2019. godine.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 05.04.2018.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, dtk i elektro distribucije.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina je relativno dobro održavana.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	cca 1980.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi.
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Opeka
Međukatna konstrukcija:	Fert
Krovište:	dvostrešno drveno
Pokrov:	vlaknocementne ploče
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	žbukano i bojano
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	drvena

Interijeri

Podovi:	-
Zidovi:	ogletani i obojani
Stropovi:	Ogletani i obojani
Unutarnja stolarija:	Izvedena kao drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Sabirna jama
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene: Nije priložena uporabna dozvola.

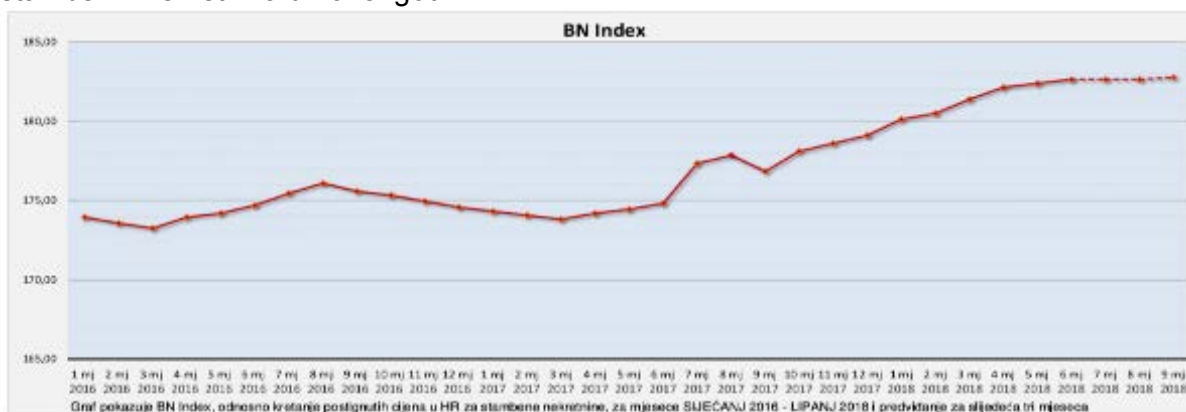
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najmova stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najmova u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo prošlogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
Zgrada	330,00	1,00	330,00	379,50	1.518,00
Sveukupno			330,00	379,50	1.518,00

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambeno poslovne nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište, a troškovnom za građevine.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambeno poslovne namjene te se koristi.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1.	717204	građ. zemljište	539,50	5,01	11.05.17.
2.	877329	građ. zemljište	493,34	4,11	29.09.17.
3.	946828	građ. zemljište	693,00	4,33	05.07.18.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

98,94

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	717204	građ. zemljište	540	5,01	100,93	98,94	0,98	4,91
2.	877329	građ. zemljište	493	4,11	100,20	98,94	0,99	4,06
3.	946828	građ. zemljište	693	4,33	98,94	98,94	1,00	4,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Graba 456		717204	877329	946828
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	1.752		540	493	693
Cijena po m ²	--		4,91	4,06	4,33
Indikator vrijednosti €/m ²	4,43		4,91	4,06	4,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,48	0,38	-0,10
Odstupanje od prosjeka u postotku:			11%	8%	-2%
Kvadrat odstupanja:			0,23	0,14	0,01
Standardno odstupanje:	0,36	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,71	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. TROŠKOVNA METODA

Poslovna građevina		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,40 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv = 1.518,00 m ³	
	Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd = 0,54 € /m ³	ili 4,00 kn /m ³
	Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd = 820,44 €	6.072,00 kn
VODNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv = 1.518,00 m ³	
	Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd = 1,36 € /m ³	ili 10,05 kn /m ³
	Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd = 2.061,35 €	15.255,90 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
	troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	10,00 € /m ²	ili 74,01 kn /m ²
	Vrijednost priključaka:	3.300,00 €	24.423,03 kn
	vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	6.181,79 €	45.750,93 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
	troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	15,00 € /m ² NKP	ili 111,01 kn /m ² NKP
	Vrijednost tehničke dokumentacije:	4.950,00 €	36.634,54 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
	ostali troškovi	5,00 € /m ² NKP	ili 37,00 kn /m ² NKP
	Vrijednost ostalih troškova:	1.650,00 €	12.211,51 kn
	sveukupna vrijednost:	12.781,79 €	94.596,98 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
	OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} = 330,00 m ²	
	troškovi građenja i opremanja	350,00 € /m ² NKP	ili 2.590,32 kn /m ² NKP
	VRIJEDNOST NOVOGRADNJE	115.500,00 €	854.805,91 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2018 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1980 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	38 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80 godina	Pravilnik, Prilog 9.	
preostali vijek korištenja	42 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	4,5	Pravilnik, Prilog 10.	
B zgrada općenito	4		
C stanje zgrade	4		
Odabrani FK	4,5		
Rs relativna starost (G/OVK)	0,48	48%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	26 godina	26	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	54 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,68	68%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	77.962,50 €		576.993,99 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	37.537,50 €		277.811,92 kn
zaokruženo:	37.500,00 €		277.534,39 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	50.000,00 €		370.045,85 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	151,52 € /m²		1.121,35 kn /m²

10. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za poslovnu zgradu, koja se nalazi na adresi Graba 456, Oštarije, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
troškovna metoda - građevina			50.000,00 €
poredbena metoda - građ. zemljište			8.000,00 €
procjenjena vrijednost:			58.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	58.000,00 €	tj.	175,76 €/m ²
			ili
	429.000,00 kn	tj.	1.300,00 kn/m ²

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,40 kn

(prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17



Zagreb, 05. travnja 2019.

12. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 17.02.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319376, OŠTARIJE

Broj ZK uložka: 1473

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7951/2017
Aktivne plombe: Z-13219/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2133	2 ZGRADE I DVORIŠTE		91		
2.	2134/1	ORANICA PODKUČNICA U LAPTU		396		
		UKUPNO:		487		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 AGRO-KOP D.O.O., MIHALJEVIĆI 148 A, OŠTARIJE, JOSIPDOL		
2.1	Zaprimljeno 02.01.2012. broj Z-5/12 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br:Ovr-385/11-3 od 29. prosinca 2011.g. zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A ovrhovoditelja Erste & Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3 A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom predmetnih nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 21. siječnja 1998.g. br. Z-67/98 Na temelju prijedloga Trgovačke banke d.d. Zagreb od 20. 01. 1998.g., ugovora o dugoročnom kreditu iz sredstva EBRD-a i jamstva br. RH-0001/7 te sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnoga prava - simultane hipoteke uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A do najvišeg iznosa od 1.000.000,00 DEM slovima: jedanmilijon njemačkih maraka protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju Banke na dan povrata tražbine u koji je iznos uključena glavnica od 620.000,00 DEM slovima: šestodvadesettisuća njemačkih maraka, redovne ugovorene kamate po promjenljivoj stopi i to šestomjesečni UBOR uvećan za 8,20% godišnje, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju po stopi od 2% mjesečno odnosno zakonske kamate po zakonskoj stopi ukoliko ista bude viša kao i svi troškovi koje bi banka mogla imati kod naplate svoje tražbine za korist: TRGOVAČKE BANKE D.D., VARŠAVSKA 3-5, ZAGREB	1.000.000,00 DEM	
1.2	Na temelju istih isprava zabilježuje se zabrana davanja u najam i zakup te zabrana zasnivanja prava građenja na tim nekretninama bez suglasnosti Banke sve dok se ne izvrši hipoteka upisana u korist Banke.		ZABILJEŽBA
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno 13. siječnja 1999.g. br. Z-7/99 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini od 23. 12. 1998.g. i Okvirnog ugovora br. 17/98 od 23. 12. 1998.g. i</p> <p>Primljeno 31. ožujka 2003.g. br. Z-358/03 Na temelju Dodatka II okvirnog ugovora br. 17/98 i Dodatka II Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini od 24. 03. 2003.g.</p> <p>- uknjižuje se pravo zaloge na nekeretnine upisane u A, a radi osiguranja novčane tražbine na iznos kunske protuvrijednosti od 800.000,00 EUR (osamstotisuća eura) uvećano za zgovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist:</p>	800.000,00 EUR	
2.2	Na temelju istih isprava zabilježuje se zabrana davanja u najam ili zakup, te zasnivanja prava građenja, za vrijeme trajanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 31.07.2017.g. pod brojem Z-7951/2017		na 2.1
<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZIBINE BROJ: OV-9117/17 19.06.2017 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>			
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-407/11 Glavni uložak Na temelju ovisnog rješenja o osiguranju od 17.03.2011.g. Posl.br. Ovr-115/11-2 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A u iznosu od 154.674,48 Kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 149.981,42 kn od 22. 10. 2010.g. po stopi određenoj uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, pa do namirenja, kao i troškove ovog postupka osiguranja koliko budu iznosili sa zakonskom zateznom kamatom po stopi određenoj uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do namirenja za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p>	154.674,48 KN	
3.2	Na temelju iste isprave zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
3.3	Zabilježuje se da su sporedni uložci br. 1493,1696,1932 KO. Oštarije, ul. br. 5971 KO. Ogulin i ul. br. 915 KO. Munjava.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1080/11 Na temelju rješenja o osiguranju posl. br:Ovr-103/11-2 od 18. srpnja 2011.g. i Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj:01-33/09, zaključenog dana 28. travnja 2009.g. uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Grada Ogulina, B. Frankopana 11, Ogulin u iznosu 21.439,95 kn kao i troškova ovog postupka osiguranja koliko budu iznosili sa zakonskom zateznom kamatom koja teče po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za osam postotnih poena tekućim od dana donošenja ovoga rješenja o osiguranju pa do namirenja za korist:</p> <p>GRAD OGULIN, OIB: 58264108511, B. FRANKOPANA 11, OGULIN</p>	21.439,95 KN	
4.2	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1080/11 Zabilježuje se da je glavni uložak 1932 k.o. Oštarije.		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1080/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.2	Zaprimljeno 09.10.2015.g. pod brojem Z-1233/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRESUDA POVRV-4626/11 15.03.2015, RJEŠENJE PŽ-5730/12 16.06.2015. Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br:Ovr-126/14-2 od 30. svibnja 2014.g. zabilježuje se opravdanje predbilježbe prava zaloga te pretvorba iste u uknjižbu založnog prava na nekretninama upisanim u A u iznosu 70.592,30 kuna, sa zateznom kamatom specificiranom u narečenom rješenju, sve do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, zatim troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.372,58 kuna, sa zateznom kamatom tekućom od 04.02.2010.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, zatim troškova parničnog postupka u iznosu 2.925,86 kuna uvećano za zakonsku zateznu kamatu po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a koja teče od dana 15.03.2012.g. pa do namirenja predlagatelja osiguranja kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu 2.736,00 kuna uvećano za zakonsku zateznu kamatu po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a koja teče od dana donošenja ovog rješenja pa do namirenja predlagatelja osiguranja za korist: DANICA D.O.O., OIB: 71246956955, ĐELEKOVEČKA CESTA 21, 48000 KOPRIVNICA	70.592,30 KN	na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2019. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OŠTARIJE (Mbr. 319376)

Posjedovni list: 1333

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	P.Z."DOBRA" OGULIN, NOVA CESTA 2, OGULIN	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		987	KRČ	1839	50		
			LIVADA	1839			
		988	KOD MLINA	661	50		
			KUĆA I DVORIŠTE	661			
		989	KOD MLINA	1191	50		
			LIVADA	1191			
		991	KOD MLINA	1999	50		
			ORANICA	1999			
		2134	MIHALJEVIĆI	47059	51		
			GOSPODARSKA ZGRADA, MIHALJEVIĆI	1861			
			PAŠNJAK	23942			
			DVORIŠTE	2939			
			LIVADA	18317			
		3326/1	PODKUĆNICA	2616	61		
			ORANICA	1459			
			DVORIŠTE	500			
			ZGRADA	657			
Ukupna površina katastarskih čestica				55365			

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