

PROCJEMBENI ELABORAT 2019/0509280



NEKRETNINA: **STAMBENO POSLOVNA ZGRADA**
LOKACIJA: **Ogulinska ulica 21, Josipdol, 47303**
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, 09. svibnja 2019.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	47303 Josipdol
	Naziv ulica i k.br.	Ogulinska ulica 21
	Gradska četvrt	Ogulinska ulica
	zemljopisne koordinate	45°11'28.6"N 15°16'57.4"E
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	915
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	1023/3
	katastarska općina:	Munjava
Katastar	posjedovni list, br:	927
	k. čestica, br.:	923
	katastarska općina:	Josipdol
Katnost:	Pr+ptk, Pr, Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	4.435,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	672,10	
tržišna vrijednost nekretnine:	139.000,00 €	
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
bzp izvadak
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 stambeno poslovnu zgradu, koja se nalazi na adresi Ogulinska ulica 21, Josipdol

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
1023/3	915	///	Munjava	Klaonica, 2 gosp. objekta i dvorište	4.435,00		923	Josipdol	927
Ukupno:					4.435,00				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **08.05.2019.**
DAN KAKVOĆE: **08.05.2019.**
DAN VREDNOVANJA: **08.05.2019.**

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. 915, k.o. Munjava, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, Općinskog suda u Karlovcu, od 07.05.2019. godine,
- posjedovni list br. 927, k.o. Josipdol, Odjel za katastar nekretnina Ogulin, Područni ured za katastar Karlovac, od 07.05.2019. godine.

Projektna dokumentacija	NE
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE

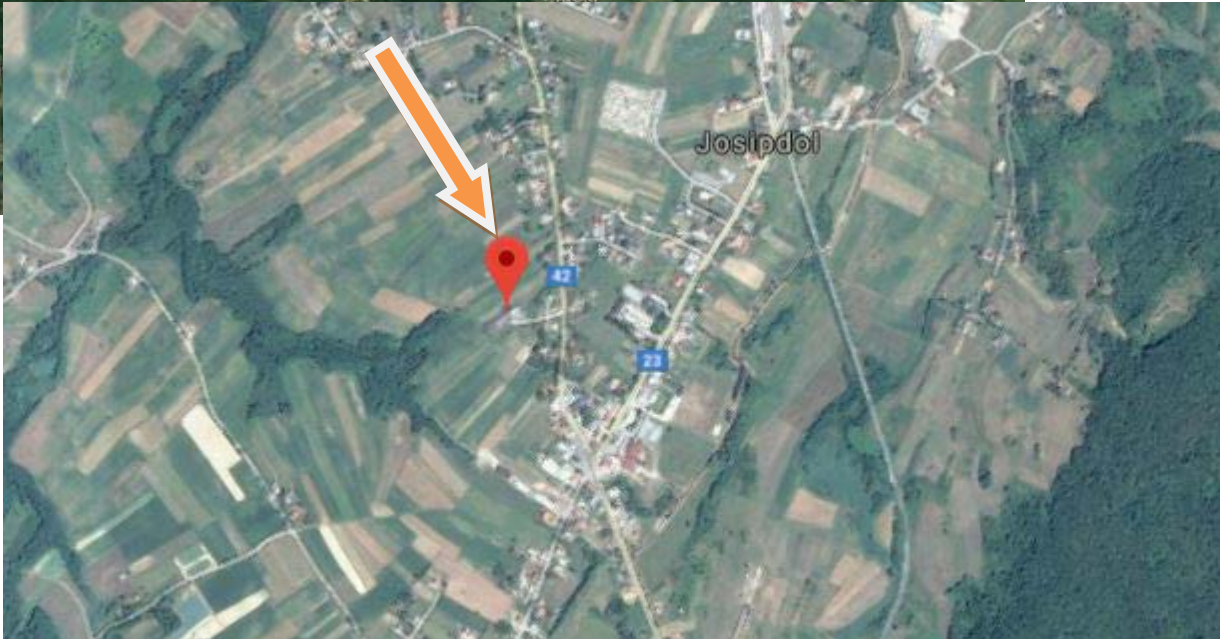
Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Ostarije 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. Ostarije 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 poslovne zgrade ukupne površine 672 m² s pripadajućim zemljištem ukupne površine 4435 m² smještene u Mihaljevici 148A, 47 302 Ostarije. Sama zemlja nije predmet ove procjene. Zgrade su u dobrom stanju, ali na nepristupačnom i teško dostupnom mjestu. Ova procjena se vrši na temelju danih informacija. Ostali ulazni parametri nisu bili dostupni tijekom pripreme ove procjene.



Interaktivna karta Državne geodetske uprave: katastar.hr

08. 05. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

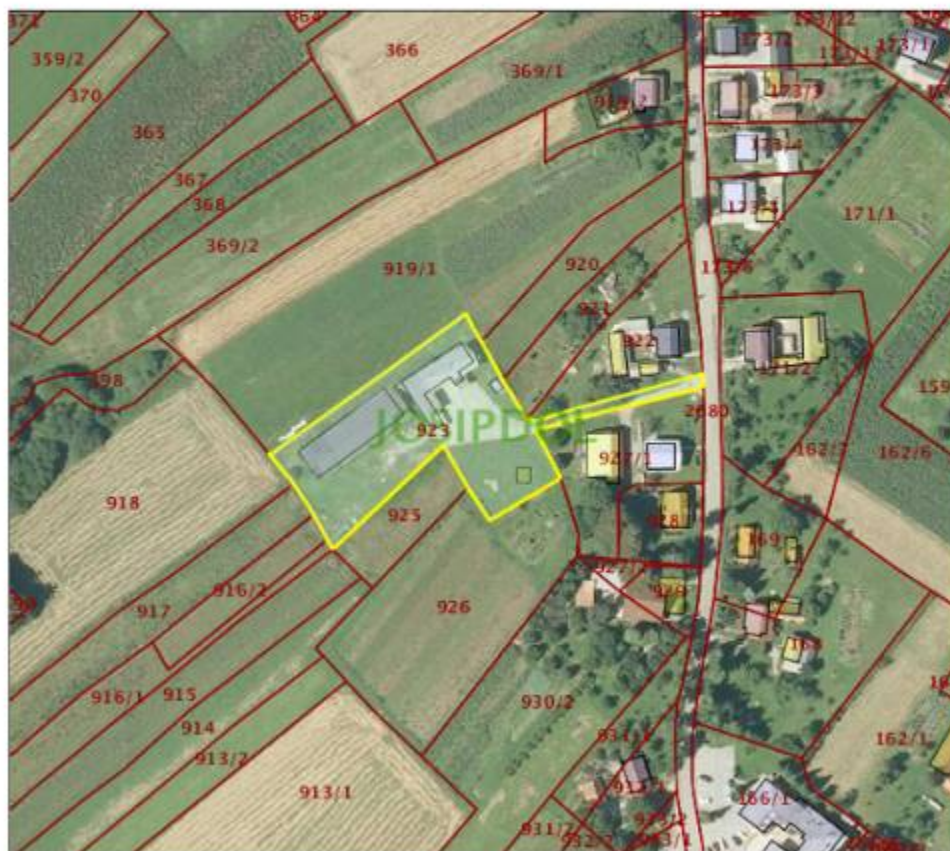


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 08.05.2019

4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>
--

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 915, k.o. Munjava, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, Općinskog suda u Karlovcu, od 17.02.2019. godine,
- posjedovni list br. 927, k.o. Jospidol, Odjel za katastar nekretnina Ogulin, Područni ured za katastar Karlovac, od 17.02.2019. godine.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 08.05.2019.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.
Parcela je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, dtk i elektro distribucije.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina nije održavana i trenutno se ne koristi.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

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

Konstrukcija zgrade

Temelji:	-
Nosiva konstrukcija:	betonski bloketi
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	dvostrešno drveno
Pokrov:	vlaknocementne ploče
Pregradni zidovi:	-
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:	Da
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene: Nije priložena uporabna dozvola.

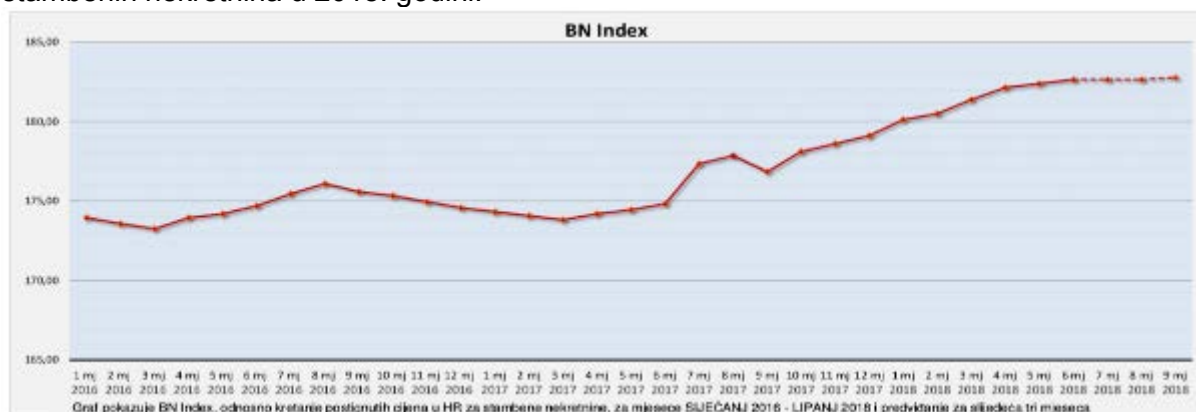
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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 najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова 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 klaonice	481,00	0,85	408,85	481,00	1.635,40
Gosp. zgrada	278,00	0,90	250,20	278,00	973,00
Gosp. zgrada	14,50	0,90	13,05	14,50	50,75
Sveukupno			672,10	773,50	2.659,15

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 GRAĐ. ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	890766	građ. zemljište	4.804	7,88	11.11.15.
2.	1078803	građ. zemljište	721	11,98	07.12.18.
3.	1094073	građ. zemljište	1.776	13,52	11.02.19.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

100,51

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	890766	građ. zemljište	4.804	7,88	100,16	100,51	1,00	7,91
2.	1078803	građ. zemljište	721	11,98	100,51	100,51	1,00	11,98
3.	1094073	građ. zemljište	1.776	13,52	100,51	100,51	1,00	13,52

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ogulinska ulica 21		890766	1078803	1094073
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	4.435		4.804	721	1.776
Cijena po m ²	--		7,91	11,98	13,52
Indikator vrijednosti €/m ²	11,13		7,91	11,98	13,52

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-3,23	-0,84	2,38
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-29%	-8%	21%
Kvadrat odstupanja:			10,42	0,71	5,68
Standardno odstupanje:	2,37	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	4,73	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. TROŠKOVNA METODA

Poslovna građevina		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,41 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.659,15 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,54 € /m ³	ili 4,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.435,39 €	10.636,60 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.659,15 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,24 € /m ³	ili 1,80 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	645,92 €	4.786,47 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		2,50 € /m ²	ili 18,53 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		1.680,25 €	12.451,08 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		3.761,56 €	27.874,15 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		15,00 € /m ² NKP	ili 111,15 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		10.081,50 €	74.706,51 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		1,00 € /m ² NKP	ili 7,41 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		672,10 €	4.980,43 kn
sveukupna vrijednost:		14.515,16 €	107.561,09 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	672,10 m ²	
troškovi građenja i opremanja		280,00 € /m ² NKP	ili 2.074,87 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		188.188,00 €	1.394.521,44 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2019 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1980 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		39 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		80 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		41 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		4	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		3	
Odabrani FK		4	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,49	49%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		32 godina	32 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		48 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,60	60%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		112.912,80 €	836.712,87 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		75.275,20 €	557.808,58 kn
zaokruženo:		75.300,00 €	557.992,35 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):		90.000,00 €	666.923,13 kn

10. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za stambeno poslovnu zgradu, koja se nalazi na adresi Ogulinska ulica 21, Josipdol, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
troškovna metoda - građevina			90.000,00 €
poredbena metoda - građ. zemljište			49.000,00 €
procjenjena vrijednost:			139.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	139.000,00 €	tj.	206,81 €/m ²
			ili
	1.030.000,00 kn	tj.	1.532,51 kn/m ²

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,41 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, 09. svibnja 2019.

12. PRILOZI

- Fotografije
- bzp izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 07.05.2019. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319295, MUNJAVA

Broj ZK uložka: 915

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13219/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1023/3	KLAONICA, 2 GOSP. OBJEKTA I DVORIŠTE		1233		
		UKUPNO:		1233		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. 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 ovisudnog rješenja o ovrši 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
3.1	Primljeno 02. lipnja 2014.g. broj Z-680/14 Na temelju ovisudnog rješenja o ovrši posl.br:Ovr-848/13-3 od 28. svibnja 2014.g. zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A ovrhovoditelja Sanitacija d.d. Zagreb, Nalješkovićeve 45, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom predmetnih nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 20.12.2018.g. pod brojem Z-13219/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR:ST-5778/16-31,, TRGOVAČKI SUD ZAGREB 14.12.2018	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Primljeno 17. srpnja 1998.g. br. Z-792/98 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za unapređenje poslovanja br. RD001/7 od 10.12.1997.g. i sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 7.7.1998.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za glavnica od 200.000.- DEM u kunsjoj protuvrijednosti prema tečaju banke na dan povrata tražbine, u koji su iznos uključeni glavnica u iznosu od 360.000,00 kuna slovima: tristošezdesettisuća kn, ugovorena kamata po stopi od 13% kamata godišnje, kamata za zakašnjenje po stopi od 36% godišnje odnosno zatezna kamata po zakonskoj stopi ukoliko ista bude viša kao i troškovi za korist:	360.000,00 KN	
TRGOVAČKE BANKE D.D., VARŠAVSKA 3-5, ZAGREB			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Na temelju iste isprave zabilježuje se zabrana davanja u najam i zakup te zasnivanje prava građenja bez suglasnosti Trgovačke banke d.d. Zagreb.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	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. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, a radi osiguranja novčane tražbine najviše do iznosa kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 DEM (milijun njemačkih maraka) prema prodajnom tečaju Banke na dan povrata tražbine, a u koji iznos su uključeni glavnica u ukupnom iznosu kunske protuvrijednosti do 700.000,00 DEM (sedamstotisuća njemačkih maraka) s pripadajućom kamatom, naknadama provizijama i troškovima prisilne naplate, bilo sudske, bilo izvansudske prirode, prema svakom Posebnom ugovoru, obuhvaćenom Okvirnim ugovorom br. 17/98 za korist: TRGOVAČKE BANKE D.D., VARŠAVSKA 3-5, ZAGREB		BRISANO - ISPRAVAK OD 5. REDA PA DO KRAJA U C 4.1.
2.2	Na temelju iste isprave zabilježuje se zabrana davanja u najam ili zakup, te zasnivanja prava građenja, za vrijeme trajanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Primljeno 17. studenoga 1999.g. br. Z-1065/99 Na temelju rješenja Ispostave za imovinsko-pravne poslove Karlovačke županije u Ogulinu br. UP/I-943-04/99-01/01 od 10.11.1999.g. uknjižuje se pravo služnosti u svrhu izgradnje vodovoda na kč.br. 1023/3 upisane u A za korist: VODOVODA I KANALIZACIJE D.O.O. , I. G. KOVAČIĆA 14, OGULIN		
4.			
4.1	Primljeno 31. ožujka 2003.g. br. Z-358/03 Na temelju Dodatka II okvirnog ugovor obr. 17/98 i Dodatka II Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini od 24.3.2003.g. mijenja se pravo zalogu na nekretnini upisanu u A te izmjene upisa pod C 2.1. u retku 5 iza riječi "tražbine" - postojeći tekst - upis se briše a novi glasi "na iznos kunske protuvrijednosti od 800.000,00 EUR (osamstotisuća EUR) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate zua zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zuatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist:		ISPRAVAK UPISA POD C 2.1.
4.2	Zaprimljeno 31.07.2017.g. pod brojem Z-7951/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE BROJ: OV-9117/17 19.06.2017 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-407/11 Sporedni uložak Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 17.03.2011.g. Posl.br. Ovr-115/11-2 uknjižuje se pravo zalogu 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: REPUBLIKA HRVATSKA	154.674,48 KN	
5.2	Na temelju iste isprave zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
5.3	Zabilježuje se da je glavni ul. broj 1473 ko. Oštarije.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	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: GRAD OGULIN, OIB: 58264108511, B. FRANKOPANA 11, OGULIN	21.439,95 KN	
6.2	zabilježuje se da je glavni uložak 1932 k.o. Oštarije.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Primljeno 29. srpnja 2011.g. broj Z- 1080/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnini upisanoj u A.		ZABILJEŽBA
8.			
8.2	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, DELEKOVEČKA CESTA 21, 48000 KOPRIVNICA	70.592,30 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.05.2019. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JOSIPDOL (Mbr. 319295)

Posjedovni list: 927

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGRO-KOP D.O.O.JOSIPDOL, MIHALJEVIĆI 148/A, OŠTARIJE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		923	U MJESTU	4380	72		
			DVORIŠTE	3603			
			ZGRADA	777			
Ukupna površina katastarskih čestica				4380			

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