Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta	2-18-4-3333
IBK	2159815
Opis procjenjivane nekretnine	POSLOVNI KOMPLEKS I ZEMLJIŠTE NA ADRESI MREŽNIČKA OBALA 4, KARLOVAC, KARLOVAC
Svrha procjene	Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja
Procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o.
Dan vrednovanja	30.04.2018.
Naručitelj	RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, ZELENI TRG 2





PROCJEMBENI ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste & Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o. **3**

Popis propisa, stručne i znanstvene literature **4**

Opće i posebne pretpostavke **5**

Zadatak **6**

Procjenjivana nekretnina 6

Prikaz položaja nekretnine na karti 7

Rezultati očevida **9**

Fotodokumentacija 9

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 12

Provjera pravnog statusa 13

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni kompleks **14**

Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište **15**

Izračun površina prostora 16

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 17

Obrazloženje za odabir metode **18**

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti **19**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom **20**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom **22**

Izjava o nepristranosti i neovisnosti **27**

Zaključak **28**

Prilozi **29**

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.

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

Broj: 4 Su-910/15
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudske vještake iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, NN65/2017,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- 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),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05,142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, NN65/2017),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjenoistraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

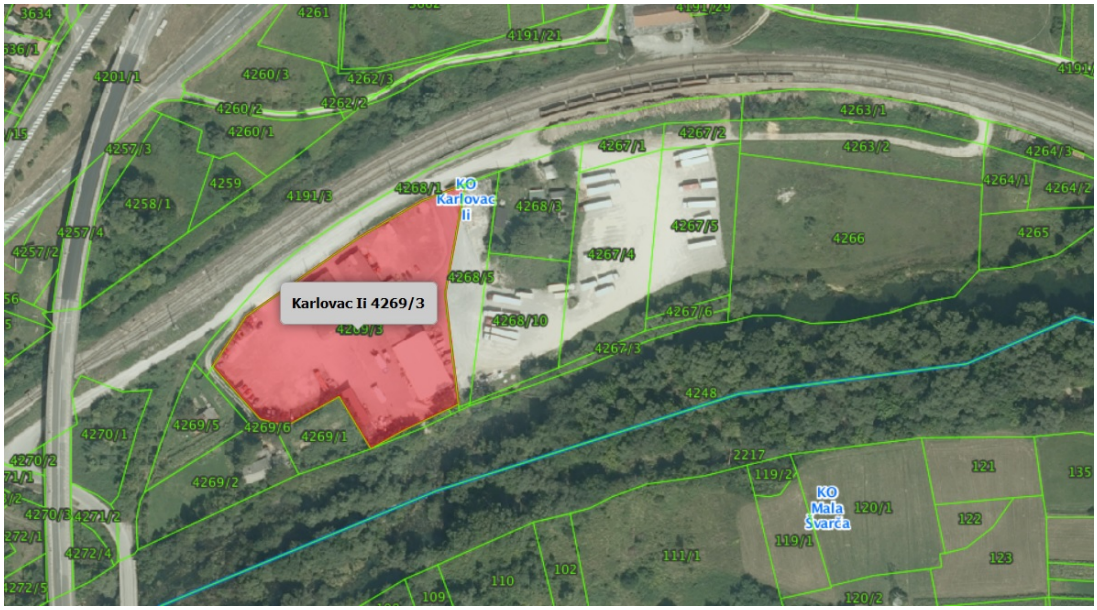
Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI KOMPLEKS I ZEMLJIŠTE
Ulica i k.br.:	MREŽNIČKA OBALA 4
Grad/Općina:	KARLOVAC
Četvrt/Naselje:	KARLOVAC
Županija:	KARLOVAČKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	KARLOVAC II
z.k. uložak:	6263; 6399
k.č.br:	4268/5; 4269/3
Identifikacija:	K.O. KARLOVAC II K.Č. 4268/5; 4269/3
Dan vrednovanja:	30.04.2018.
Dan kakvoće:	26.04.2018.

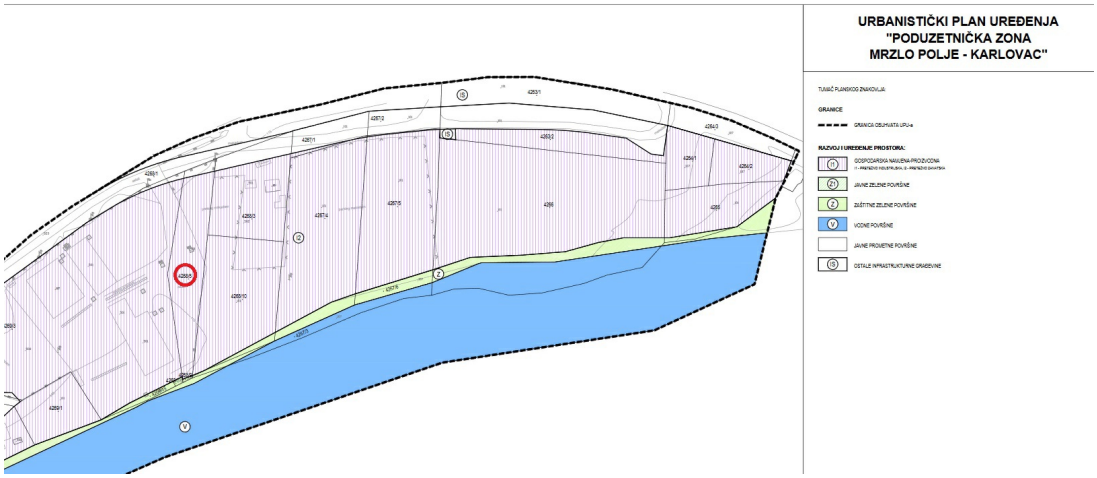
Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte
Izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



Katastar
Izvor: http://www.katastar.hr/dgu



Urbanistički plan uređenja

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31742087 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 25.05.2017. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 341.352 € .

Fotodokumentacija


Slika 1

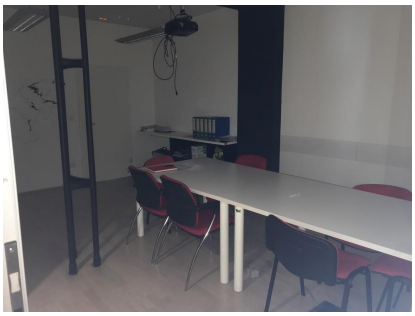

Slika 2


Slika 3


Slika 4


Slika 5


Slika 6


Slika 7


Slika 8


Slika 9


Slika 10


Slika 11


Slika 12


Slika 13


Slika 14


Slika 15


Slika 16



Slika 17


Slika 18


Slika 19


Slika 20


Slika 21


Slika 22


Slika 23


Slika 24


Slika 25


Slika 26


Slika 27



Slika 28

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni kompleks ukupne neto površine 1.345,45 m2 te građevinsko zemljište površine 1.633,00 m2.
U poslovnom kompleksu izgrađena su četiri objekta:
- objekt upravne zgrade
- 2 skladišta
- radionica sa autopraonicom.

• objekti su prizemni
• podaci o energetskim karakteristikama nekretnina nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

• okolni objekti su slične tipologije i katnosti
• onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
• zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

• nema

Opis promjene

U odnosu na prijašnju procjenu broj 3-17-4-2087 izmijenjena je površina objekata te je dodana procjena građevinskog zemljišta.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Uvjerenje o postojanju objekta na aerosnimci iz 1967. godine za objekt Upravne zgrade te Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-04/12-01/545 Urbroj: 2133/01-05/12-15-12 od 07.08.2015. godine za ostale objekte.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni kompleks

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	dijelom zidana s AB stupovima, dijelom čelična
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	dijelom drvena, dijelom čelična konstrukcija;koso krovište;salonit
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	gipskartonski, opeka
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice, nema završne obrade, sendvič paneli
Podne obloge:	cementna glazura, laminat, keramika, beton
Obrada stropova	spušteni strop
Unutarnja stolarija:	PVC, dijelom ostakljena, drvena
Vanjska stolarija:	PVC, s "izo" ostakljenjem, bravarska
Izvedene instalacije:	izvedene
Grijanje:	putem kotlovnica na drvenu sječku

Godina izgradnje:	1967
Godina adaptacije:	2014
Opis adaptacije:	Dovršeni i legalizirani objekti na parceli.
Kat / Katnost:	- / prizemlje
Dizalo:	ne

Okoliš:	uređen
Orijentacija:	višestrana
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	prosječno

Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište

Vrsta zemljišta:	Građevinsko
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	Građevinsko
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	SI-JZ
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	vrijednost privremenih i trajnih nasada nije predmet ovog procjembenog elaborata
Održavanje:	održavano građevinsko zemljište
Infrastruktura:	poljski neasfaltirani put, blizina željeznice
Izvedene komunalije:	-
Uvjeti izgradnje:	prema UP-u
Katnost postojećeg objekta:	-
Okoliš:	održavan
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Prosječno

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m^2)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m^2)	VISINA (m)
Upravna zgrada	432,00	1,00	432,00	
Skladište	324,31	1,00	324,31	
Radionica	107,44	1,00	107,44	
Skladište	481,70	1,00	481,70	/
UKUPNO:	**1.345,45**		**1.345,45**	
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:	**1.345,45**		**1.345,45**	

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m^2)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m^2)	VISINA (m)
UREDSKI PROSTOR	432,00	1,00	432,00	
SKLADIŠNI PROSTOR	913,45	1,00	913,45	
UKUPNO:	1.345,45		1.345,45	-
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:	**1.345,45**		**1.345,45**	

NAPOMENA: Površine preuzete iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja, prosinac 2014.god.

ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (m^2)
k.č. 4268/5 k.o. Karlovac II	**1.633,00**
POVRŠINA SVEUKUPNO:	**1.633,00**

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja i u 2017. godini.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zaliha neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretnina po projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

U 2015. godini je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina od pojave krize. S jedne strane se smanjivala zaliha novoizgrađenih neprodanih stanova koji su duže vrijeme bili na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjetio najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište je bio znatno niži od godina prije krize. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište imao je prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2016. godini dolaze novi projekti na tržište što se reflektira i na traženim cijenama stambenih nekretnine kada dolazi prvo do zaustavljanja pada traženih cijena pa do laganog rasta koji se nastavlja i u 2017. godini.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Predmetna nekretnina je poslovni kompleks svrha kojeg je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.

Grad / Općina	Adresa	Površina	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Cijena po metru kvadratnom u EUR (sa PDV)	Cijena po metru kvadratnom u EUR (bez PDV)	Vrsta objekta	Stanje objekta
Zagreb	Gospodska 5C	120,00	Zakup	15.10.2014	2,08	1,67	poslovni objekti	Dobro
Zagreb	Ulica grada Vukovara 35A	100,00	Zakup	17.09.2015	3,12	2,50	poslovni objekti	Dobro
Zagreb	Gospodska ulica 5C	120,00	Zakup	15.10.2014	2,08	1,67	poslovni objekti	Dobro

Izvor podataka 1

Grad / Općina	Adresa	Površina	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Cijena po metru kvadratnom u EUR (sa PDV)	Cijena po metru kvadratnom u EUR (bez PDV)	Vrsta objekta	Stanje objekta
Zagreb	Radnička cesta 228	350,00	Zakup	01.09.2014	3,75	3,00	poslovni objekti	Dobro
Zagreb	Slavonska avenija 52B	5.158,00	Zakup	05.10.2015	4,00	3,20	objekti proizvodnog tipa	Dobro
Zagreb	Ulica grada Vukovara 35A	151,84	Zakup	07.05.2014	3,51	2,81	poslovni objekti	Dobro

Izvor podataka 2

općina	naselje	ID nekretnine	kat.općina	k.č.br.	datum ugovora	cijena kn	površina m^2
Duga Resa		3202157	MREŽNIČKO MRZLO POLJE	2106	23.6.2015	71.560,72	1.161,70
Karlovac		3346068	KARLOVAC 1	1165	31.3.2016	143.600,00	1.436,00
Barilović		3032638	BELAJ	832/43	8.7.2014	131.720,00	3.560,00

Izvor podataka - zemljište

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
30.04.2018.	Gornja Švarča	4268/5	građevinsko	1.633	I1	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gornja Švarča	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Duga Resa	lip.15	8,1	1.162	I1	1,00	I
2	Karlovac	ožu.16	13,0	1.436	I/K	2,00	I
3	Barilović	srp.14	4,9	3.560	I1	1,20	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gornja Švarča	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Duga Resa	lip.15	8,1	99,84	110,46	1,11	9,0
2	Karlovac	ožu.16	13,0	100,43		1,10	14,3
3	Barilović	srp.14	4,9	102,29		1,08	5,3

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gornja Švarča	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti
1	Duga Resa	lip/2015	9,0	102,24	105,57	1,03	9,3
2	Karlovac	ožu/2016	14,3	105,57		1,00	14,3
3	Barilović	srp/2014	5,3	98,07		1,08	5,7

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gornja Švarča	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)
1	Duga Resa	1.162	9,3	1,00	1,00	1,00	9,3
2	Karlovac	1.436	14,3	2,00		0,69	9,9
3	Barilović	3.560	5,7	1,20		0,91	5,2

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
	Gornja Švarča	Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Duga Resa	↓ 0,90	↑ 1,05	↓ 0,95	→ 1,00	↓ 0,85	0,76
2	Karlovac	↓ 0,80	↑ 1,05	↓ 0,95	→ 1,00	↓ 0,85	0,68
3	Barilović	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↑ 1,05	→ 1,00	1,05

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Gornja Švarča	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Duga Resa	9	0,76	7,1	10,36%	0,66	0,44
2	Karlovac	10	0,68	6,7	4,59%	0,29	0,09
3	Barilović	5	1,05	5,4	14,94%	0,96	0,91
			suma	19			1,44
			prosjek	6			0,36
			standardno odstupanje	0,60	9,37%		
			pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja			1,20	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Gornja Švarča	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m2)
1	Duga Resa	7,1	10,36%	zadovoljava!	33%	2	6,4
2	Karlovac	6,7	4,59%		33%	2	
3	Barilović	5,4	14,94%		33%	2	

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Kategorija zemljišta	
6,4	1	0	0	0	0	0	6,4
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :	**6,4**	**eur/m2**
Vrijednost :	**10.448**	**eur**
Vrijednost :	**77.506**	**kn**
Vrijednost (zaokruženo) :	**77.000**	**kn**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
30.04.2018.	Karlovac	Karlovac	Mrežnička obala 4	432,00	pr	uredi	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m2)	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Radnička cesta 228	01.09.2014	3,00	350,00	-	poslovni objekti	Dobro
2	Slavonska avenija 52B	05.10.2015	3,20	5.158,00	-	objekti proizvodnog tipa	Dobro
3	Ulica grada Vukovara 35A	07.05.2014	2,81	151,84	-	poslovni objekti	Dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)
1	Radnička cesta 228	ruj/2014	3,00	102,29	110,46	1,08	3,24
2	Slavonska avenija 52B	lis/2015	3,20	98,62		1,12	3,59
3	Ulica grada Vukovara 35A	svi/2014	2,81	102,23		1,08	3,03

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Karlovac / Karlovac	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)
1	Radnička cesta 228	ruj/2014	3,24	116,56	105,57	0,91	2,93
2	Slavonska avenija 52B	lis/2015	3,59	116,56		0,91	3,25
3	Ulica grada Vukovara 35A	svi/2014	3,03	116,56		0,91	2,75

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Koeficijenti za preračuvanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površine	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Radnička cesta 228	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇧ 1,10	1,10
2	Slavonska avenija 52B	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇧ 1,10	1,10
3	Ulica grada Vukovara 35A	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇧ 1,10	1,10

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m2)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Radnička cesta 228	2,93	1,10	3,23	1,42%	0,05	0,00
2	Slavonska avenija 52B	3,25	1,10	3,57	9,10%	0,30	0,09
3	Ulica grada Vukovara 35A	2,75	1,10	3,02	7,69%	0,25	0,06
			suma	9,82			0,15
			prosjek	3,27			0,05
			standardno odstupanje	0,23	6,93%		
				pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja		0,45	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost najma (eur/m2)
1	Radnička cesta 228	3,23	1,42%	zadovoljava!	33%	1,08	3,27
2	Slavonska avenija 52B	3,57	9,10%		33%	1,19	
3	Ulica grada Vukovara 35A	3,02	7,69%		33%	1,01	
				kontrola	100%		

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	koef. korisne površine	dovršenost		
3,27	0	0	0	0	0	0	3,27

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma za upravni dio (eur/m2)
3,27

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
30.04.2018.	Karlovac	Karlovac	Mrežnička obala 4	324,31	pr	skladište	-

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m2)	Površina poslovnog prostora (m2)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1	Gospodska 5C	15.10.2014	1,67	120,00	-	poslovni objekti	Dobro
2	Ulica grada Vukovara 35A	17.09.2015	2,50	100,00	-	poslovni objekti	Dobro
3	Gospodska ulica 5C	15.10.2014	1,67	120,00	-	poslovni objekti	Dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)
1	Gospodska 5C	lis/2014	1,67	102,17	110,46	1,08	1,80
2	Ulica grada Vukovara 35A	ruj/2015	2,50	99,92		1,11	2,76
3	Gospodska ulica 5C	lis/2014	1,67	102,17		1,08	1,80

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Karlovac / Karlovac	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m2)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)
1	Gospodska 5C	lis/2014	1,80	116,56	105,57	0,91	1,63
2	Ulica grada Vukovara 35A	ruj/2015	2,76	116,56		0,91	2,50
3	Gospodska ulica 5C	lis/2014	1,80	116,56		0,91	1,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Koeficijenti za preračuvanje: Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površine	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Gospodska 5C	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	1,00
2	Ulica grada Vukovara 35A	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇩ 0,90	0,90
3	Gospodska ulica 5C	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m2)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m2)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Gospodska 5C	1,63	1,00	1,63	11,19%	0,21	0,04
2	Ulica grada Vukovara 35A	2,50	0,90	2,25	22,37%	0,41	0,17
3	Gospodska ulica 5C	1,63	1,00	1,63	11,19%	0,21	0,04
			suma	5,51			0,25
			prosjek	1,84			0,08
			standardno odstupanje	0,29	15,82%		
			pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja			0,58	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok / Karlovac	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilinika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost najma (eur/m2)
1	Gospodska 5C	1,63	11,19%	zadovoljava!	33%	0,54	1,84
2	Ulica grada Vukovara 35A	2,25	22,37%		33%	0,75	
3	Gospodska ulica 5C	1,63	11,19%		33%	0,54	
				kontrola	100%		

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	koef. korisne površine	dovršenost		
1,84	0	0	0	0	0	0	1,84

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma za upravni dio (eur/m2)
1,84

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl.pr. (m2)	Tržišna vrijednost najma (eur/m2)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
432,00	3,27	1.414	16.972
913,45	1,84	1.679	20.142
1.345,45		3.093	37.114

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod
Troškovi upravljanja	Troškovi održavanja	Rizik gubtika najamnine	Pogonski troškovi			
(% prihoda)	(eur/m2)	(% prihoda)	(eur/m2)	(eur)		(eur)
0,5%	1,0	10,0%	1	6.588	18%	30.526

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

BP (m2)	Jedinična cijena gradnje (eur/m2)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta (eur)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (eur)
1.614,54	500	807.270	1.076.360	20%	8,5%	18.298	12.228

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2018	g.	
Godina izgradnje / prosječna starost		1981	g.	
Starost zgrade G		37	god	
OVK		60	god	
Relativna starost Rs=G/OVK		0,62	62%	
Faktor korištenja FK		3,0		
OOVK	43%	26	god	
Stopa kapitalizacije	8,5%			
Multiplikator	10,33			

Matrica	
A	2
B	3
C	2

Vrijednost zgrade	**126.327**	**€**
		€
Vrijednost zemljišta	**215.272**	**€**
		€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA	**341.599**	**€**
poredbeni pokazatelj	254	eur/m2

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Privremena jedinična vrijednost (eur/m2)	Opis odstupanja (eur/m2)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
254	0	0	0	0	0	254	341.599

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**341.599**	**€**
	2.613.231	kn
zaokruženo	**2.610.000**	**kn**

PRAVA I TERETI

su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine

Vrsta prava i tereta (eur)					ukupna prava i tereti (eur)	ukupna prava i tereti (kn)	"čista" vrijednost nekretnine (kn)
pravo građenja	pravo služnosti	pravo korištenja	ograničenja gradnje	obaveza iz ugovora o najmu			
0	0	0	0	0	0	0	2.610.000

2.610.000 kn **341.599 €**

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po ROBERTU POKROVCU, članu uprave i TANJI VULETIĆ UZELAC, prokuristu, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-910/15 od 20.08.2015., sukladno čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

Robert Pokrovac
član uprave

Tanja Vuletić Uzelac
prokurist

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-18-4-3333
IBK	2159815
DAN OČEVIDA	26.04.2018.
DAN VREDNOVANJA	30.04.2018.
DAN KAKVOĆE	26.04.2018.
SURADNICI	MP Peritissima j.d.o.o.
OVJERA	**Petar Isaković**, dipl.oec. voditelj službe procjena
PROCJENITELJ	**Erste nekretnine d.o.o.** ERSTE NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
VERZIJA	2-18-4-3333_20180904143502

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	KARLOVAČKA ŽUPANIJA	**GRAD/OPĆINA**	KARLOVAC
NASELJE	KARLOVAC	**ADRESA**	MREŽNIČKA OBALA 4
ŠIFRA LOKACIJE	040102		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI KOMPLEKS I ZEMLJIŠTE		
PRIPADCI:	-	**UKUPNA POVRŠINA**	1.345,45 m^2
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	KARLOVAC	**KATASTARSKA OPĆINA**	KARLOVAC II
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	6263; 6399	**ČESTICA**	4268/5; 4269/3
PODULOŽAK	-	**IDENTIFIKACIJA**	K.O. KARLOVAC II K.Č. 4268/5; 4269/3
VLASNIK	RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, ZELENI TRG 2, ZAGREB	**SUVLASNIČKI UDJEL**	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	**ZABILJEŽBE I TERETI**	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2.687.000 kn **352.047 €**

Tečaj: 7.418356 (srednji tečaj HNB, 30.04.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE	**ADRESA**	ZAGREB, ZELENI TRG 2
DATUM NARUDŽBE	20.04.2018.	**DAN ISPORUKE**	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Prilozi

- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 1
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 2
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 3
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 4
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 5
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 6
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 7
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 8
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 9
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 10
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 11
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja 12
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Geodetski snimak izvedenog stanja
- Uvjerenje
- Rješenje o izvedenom stanju

Arhitektonski snimak izvedenog stanja 1



GRAD KARLOVAC
UPRAVNI ODJEL ZA POSLOVE PROVEDBE
DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA
Klasa 07/1-361-04/12-01/545
Ur.broj 2133/01-05/12-15-12
Karlovac 07.01.2015. god.

ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA

INVESTITOR :	RENATO PP d.o.o., Zeleni trg 2, 10000 Zagreb
GRAĐEVINA :	ZAHTJEVNA ZGRADA – skladišni prostor MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – ured i skladišni prostor MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – radiona i autopraonica MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – nadstrešnica
LOKACIJA :	Mrežnička obala 4, Karlovac na k.č.br.4269/3 k.o. Karlovac II
BR.TEH.DN. :	65/2014
Zaj.oz.proj. :	PO- izvedeno RENATO PP 65/14
FAZA PROJEKTA :	ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA

STANKO ĆOSIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 733

GLAVNI PROJEKTANT :STANKO ĆOSIĆ,
dipl.ing.arh, ovl. arhitekt

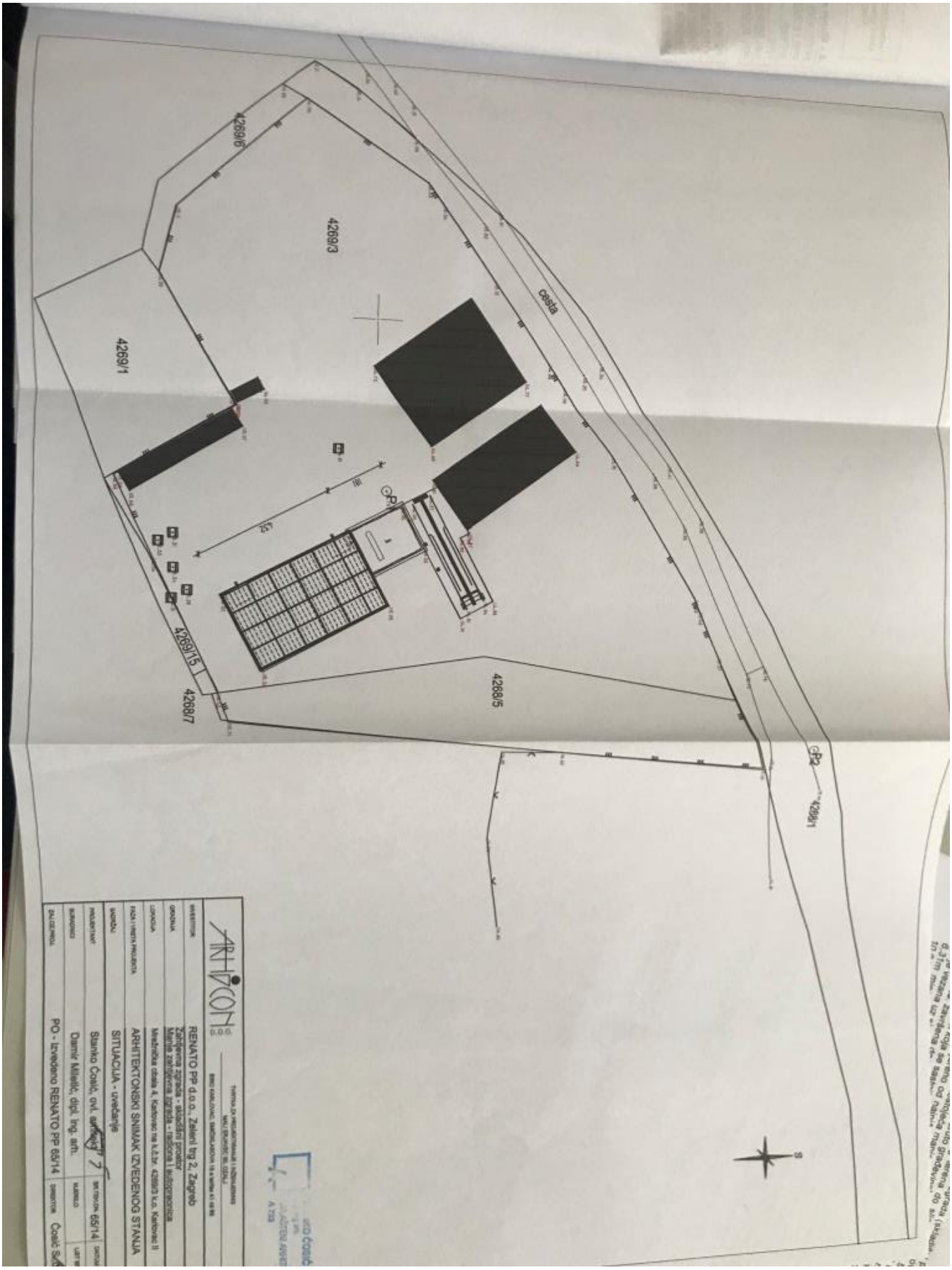
ARHICON d.o.o.
...JAVEC 80, OZALJ

DIREKTOR :STANKO ĆOSIĆ,
dipl.ing.arh, ovl. arhitekt

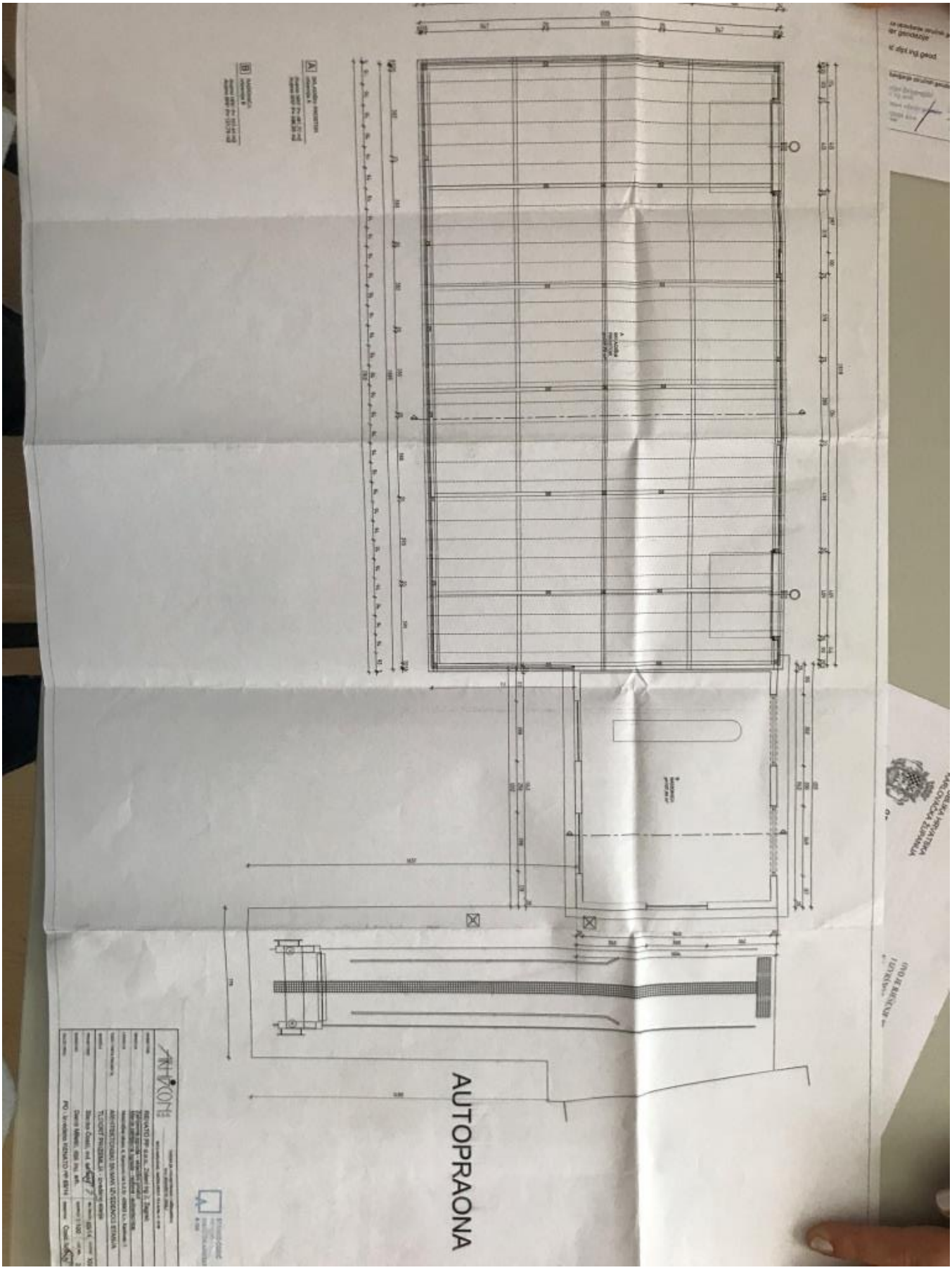
Ozalj, prosinac 2014 god.

"ARHICON" d.o.o., tvrtka za projektiranje i inženjering
Mali Erjavec 80, Ozalj - žiro račun 2340009-1100064507 PBZ, 2400008-1110001574, OIB 54720298429, MB 3490874
telfax ++385 047/41-49-69, e-mail : arhicon@ka.t-com.hr, mob 098 95 58 829

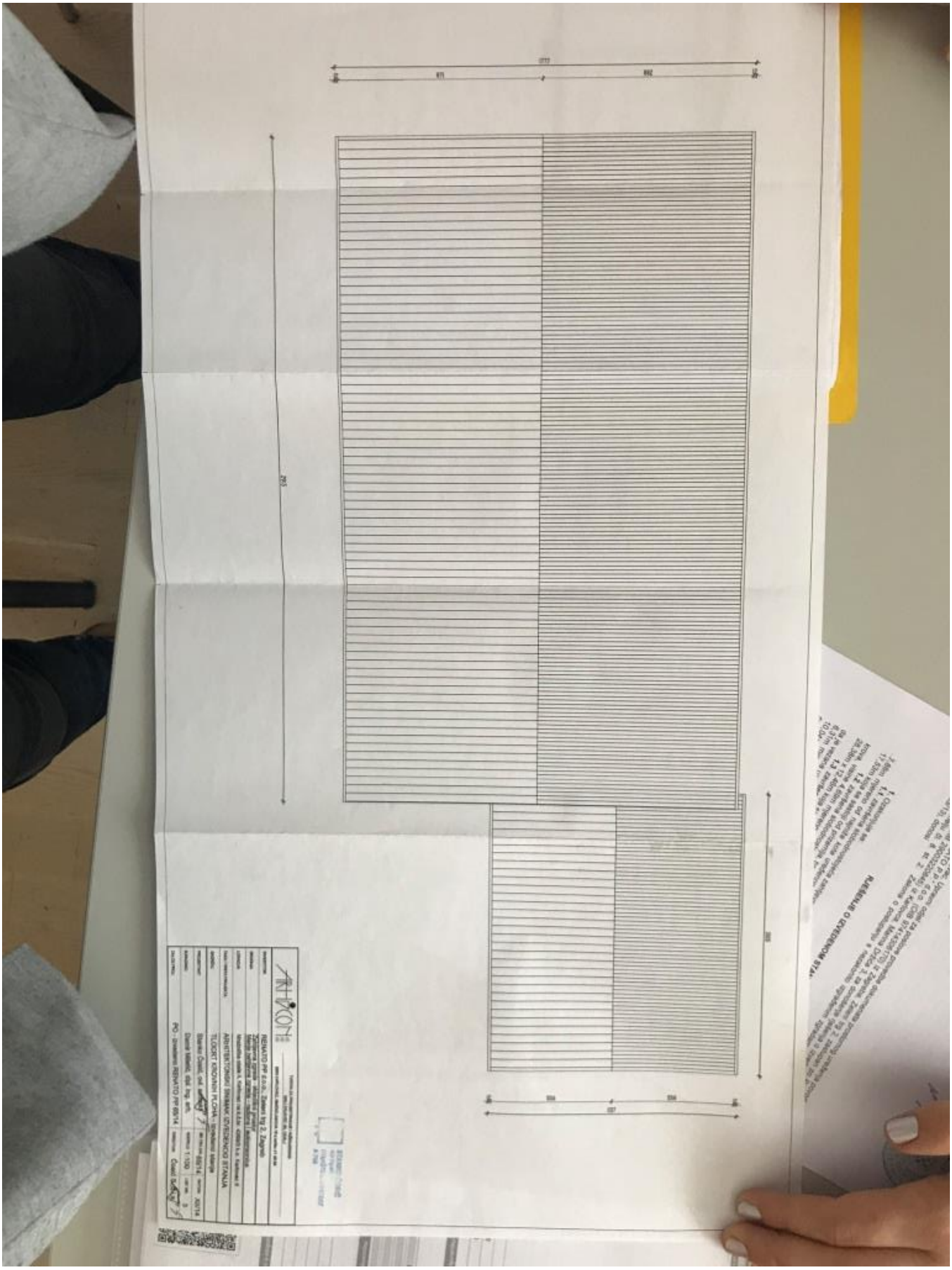
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 2



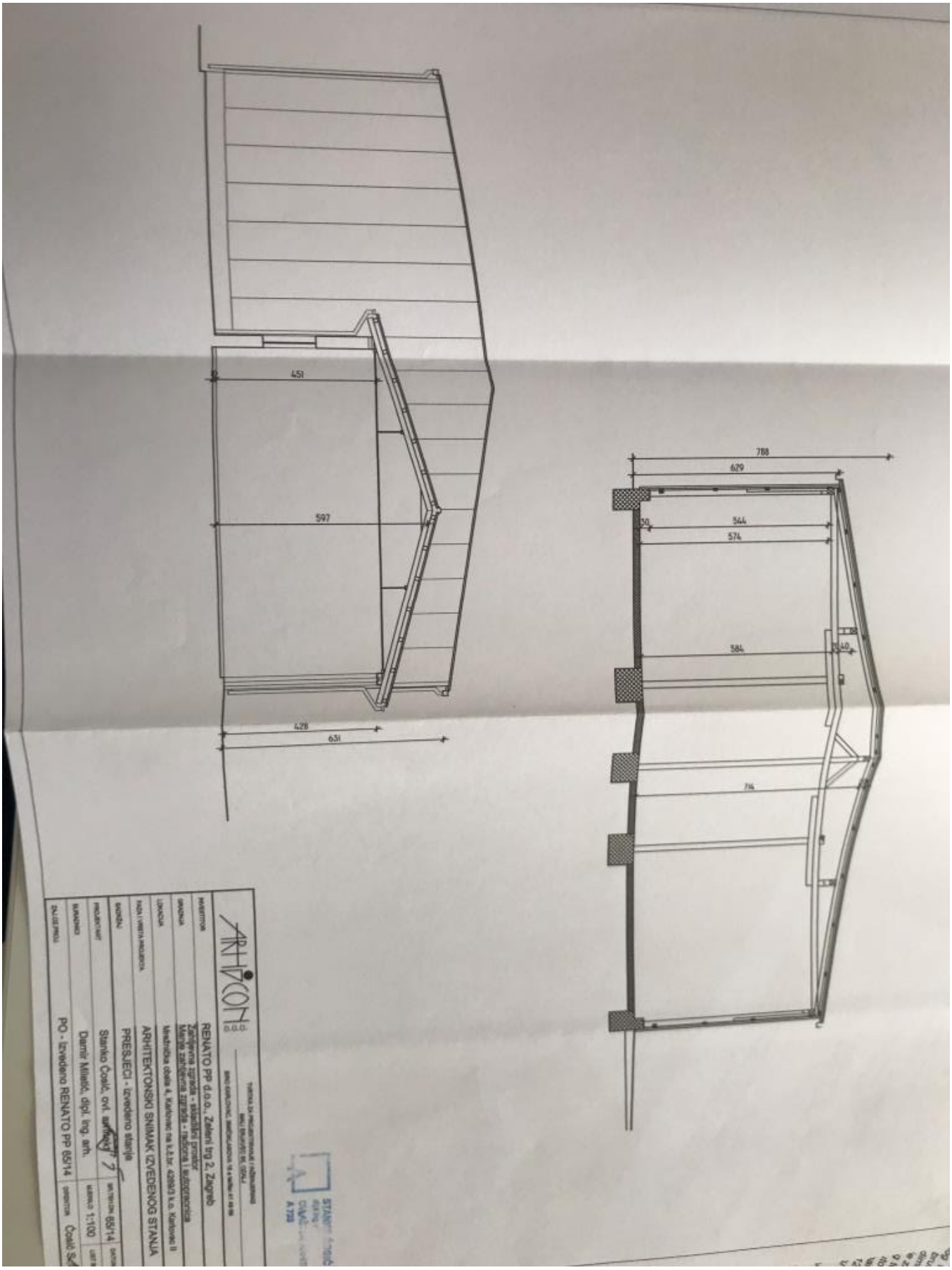
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 3



Arhitektonski snimak izvedenog stanja 4



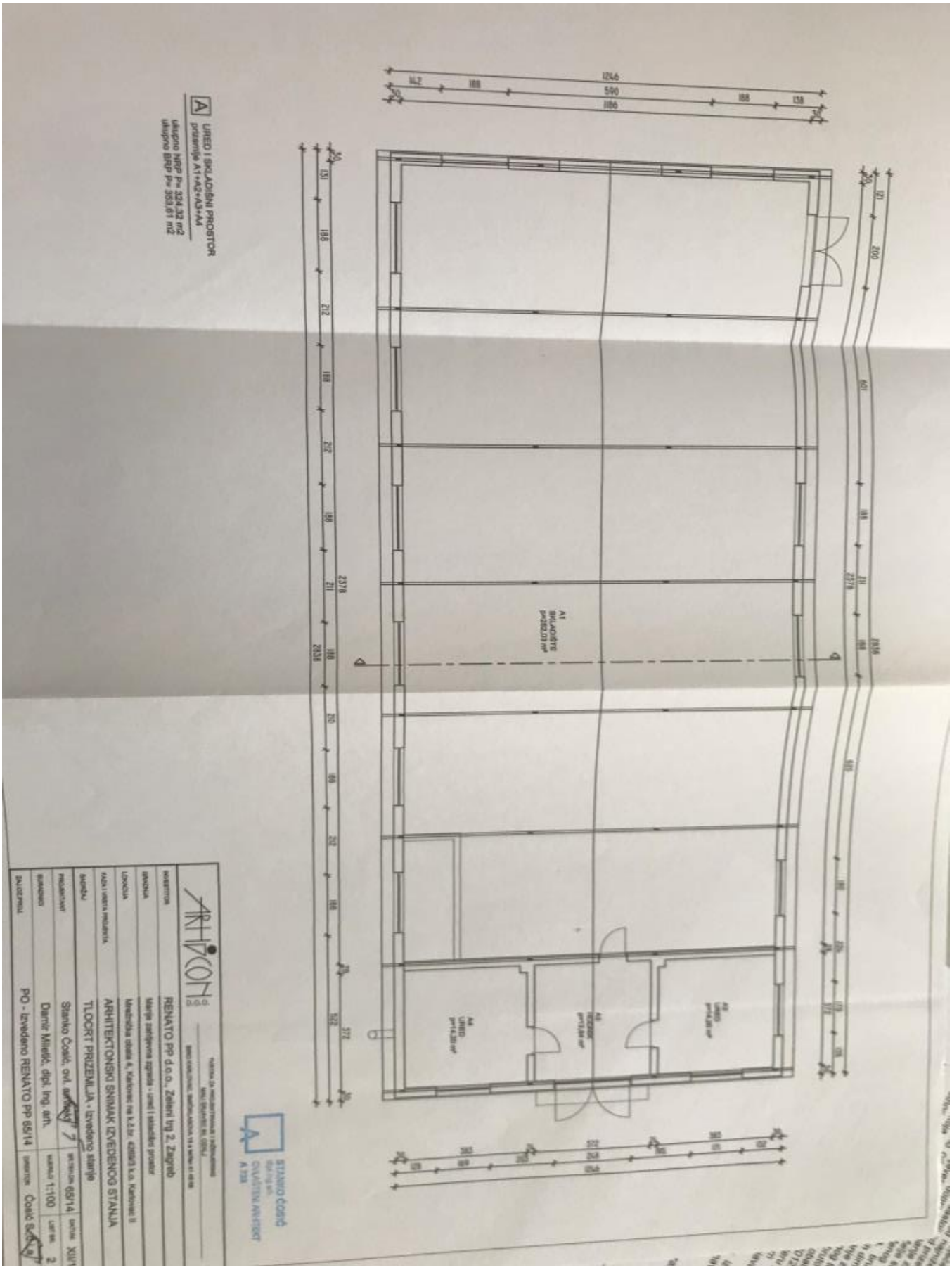
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 5



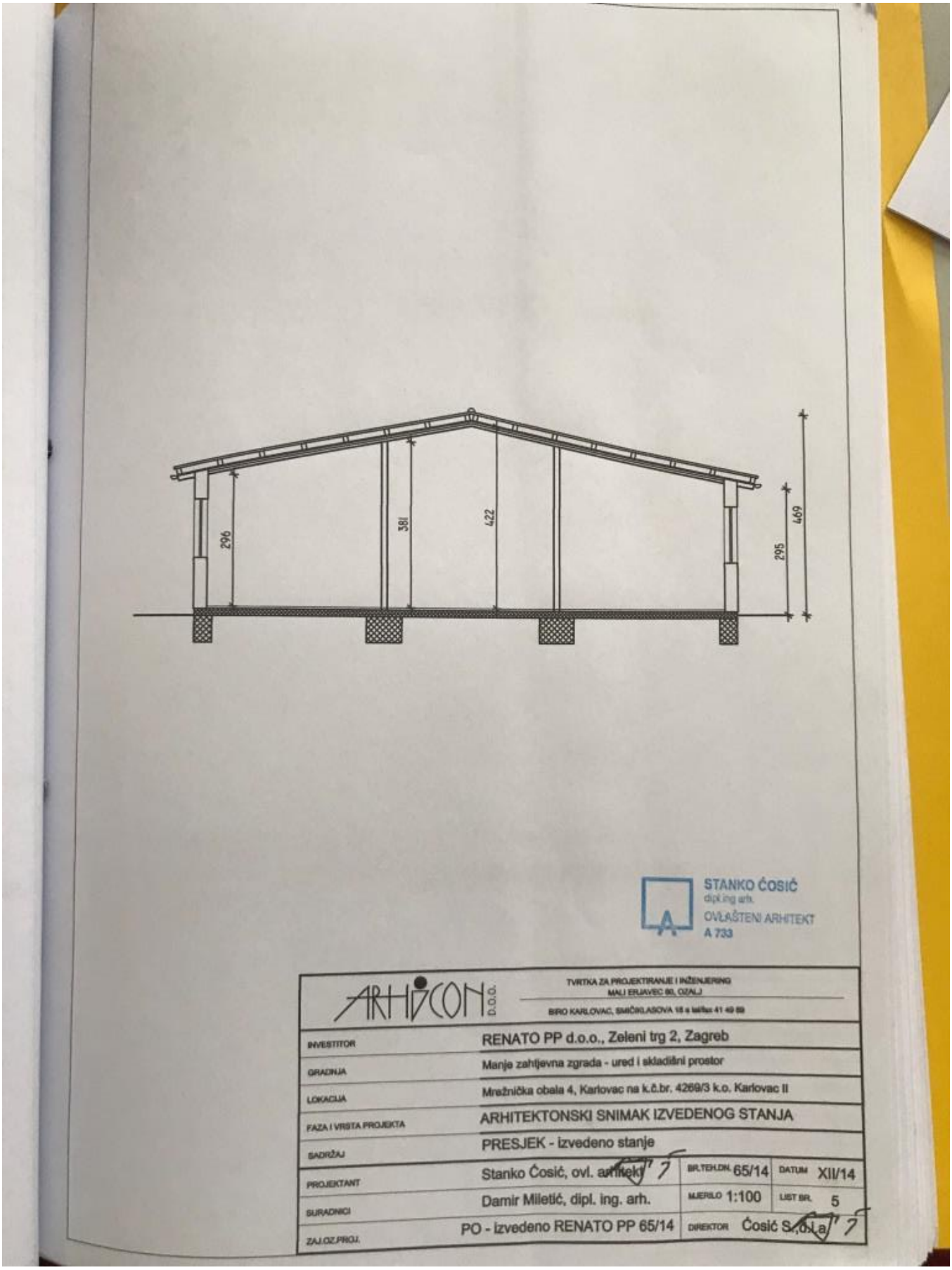
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 6



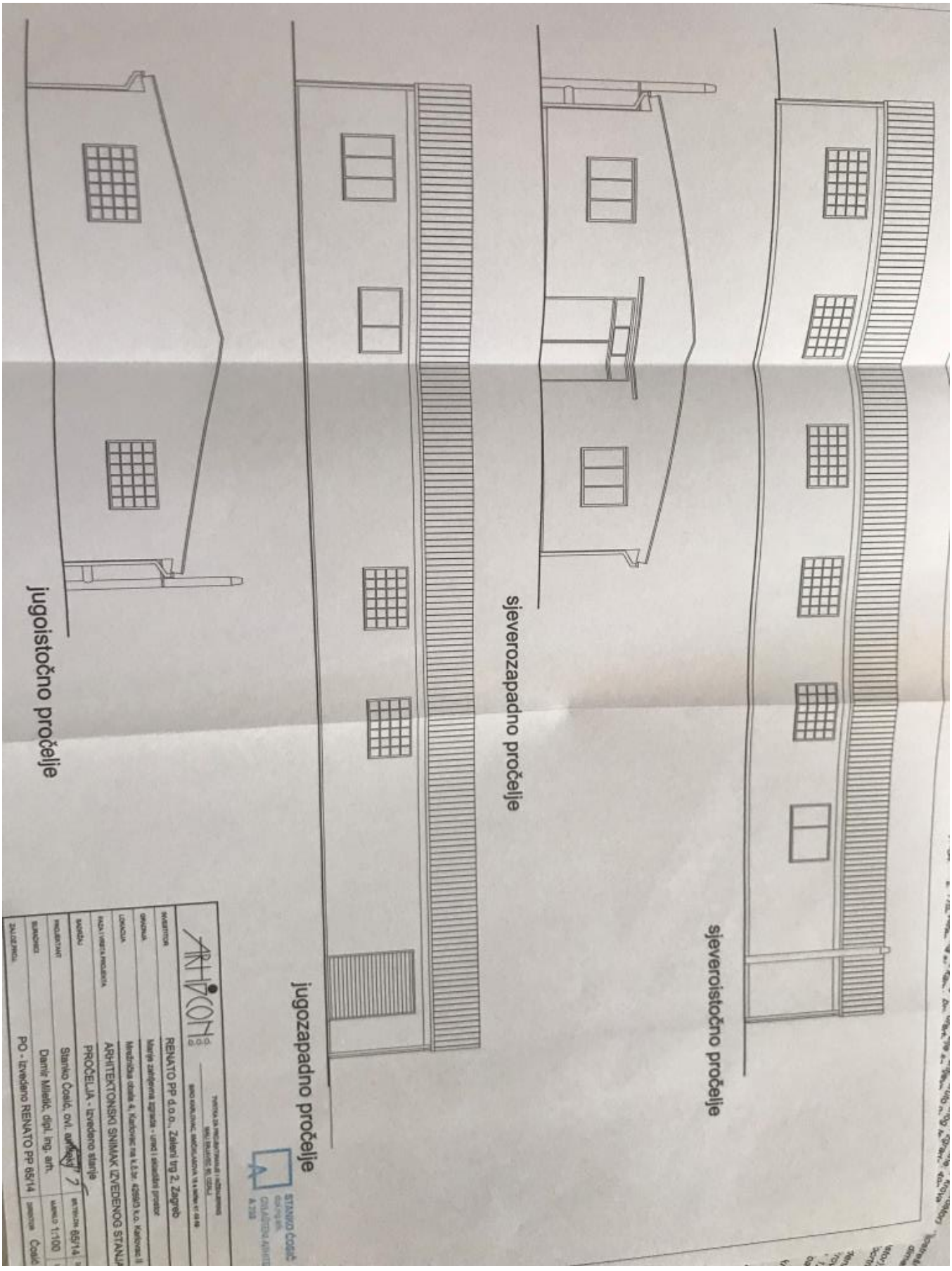
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 7



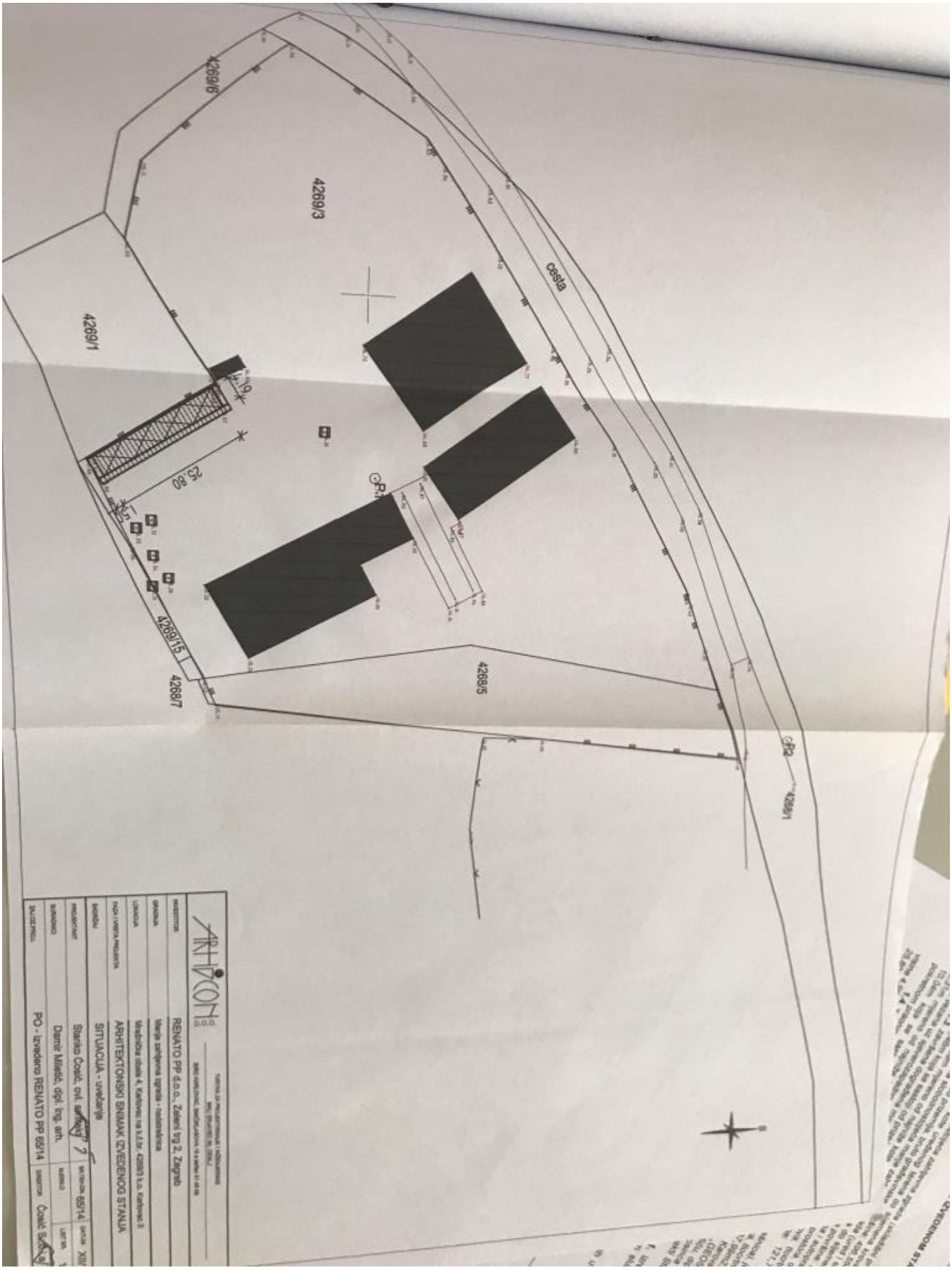
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 8



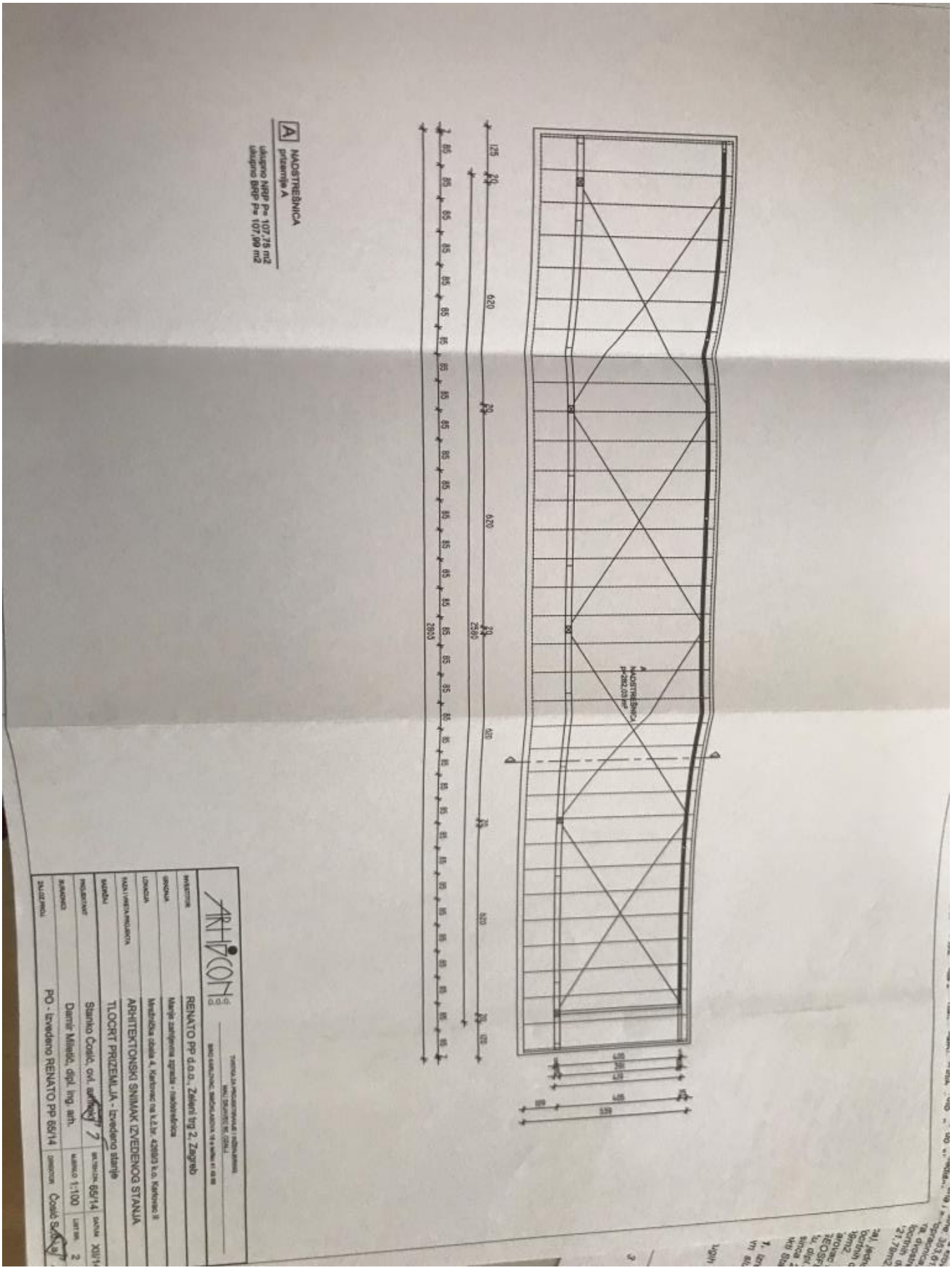
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 9



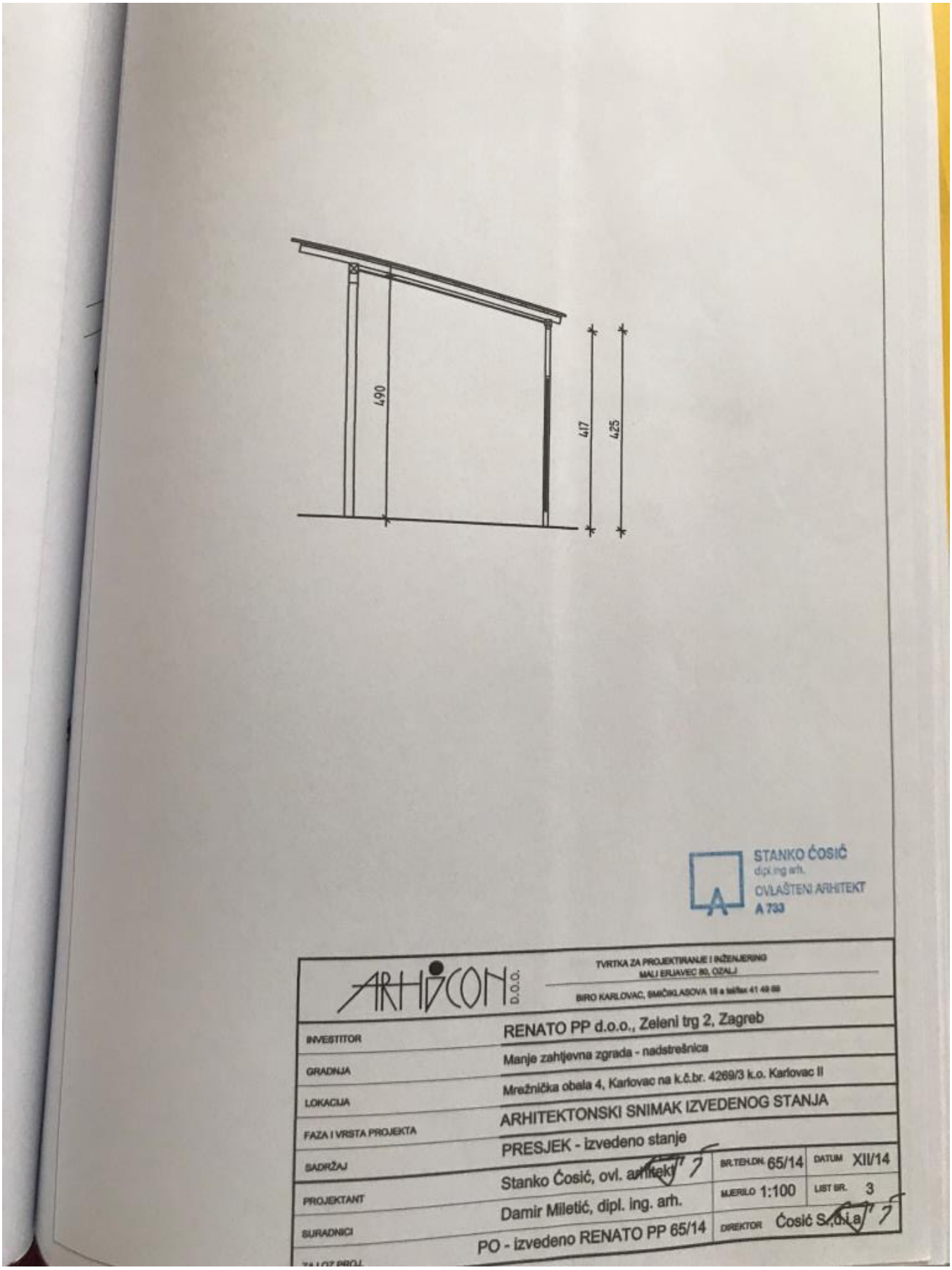
Arhitektonski snimak izvedenog stanja 10



Arhitektonski snimak izvedenog stanja 11



Arhitektonski snimak izvedenog stanja 12



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 19.04.2018. 23:23

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II **Broj ZK uloška: 6263**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10028/2017
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.	**4268/5**	**137**	**GORNJA ŠVARČA**	**1633**	
			ORANICA	1633	
		UKUPNO:		**1633**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97414306170, ZELENI TRG 2, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 09.10.2014. broj Z-4811/14 Na temelju rješenja Fina, Regionalni centar Zagreb od 06. listopada 2014.g. Klasa: UP-I/110/07/14-01/7133 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom RENATO P.P. d.o.o. za transport, trgovinu i usluge, Zagreb, Zeleni trg 2 u A.	
1.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovos. rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. zabilježuje se ovršivost tražbine 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 provest i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st.1 OZ-a)	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno 18. studenog 2010. Z-6439/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-344/10-1 od 10. studenog 2010. solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja iz Karlovca br. Ov-9204/2010 na nekretnini u A, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od EUR 3.000.000,00 (slovima: tri milijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A**	3.000.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
2.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk. ul. 6399 k.o. Karlovac II, a sporedne hipoteke određene se u zk. ul. 7613 etaža 8, zk. ul. 405, 1390, 6263 k.o. Karlovac II, zk. ul. 1723 k. o. Karlovac II, zk. ul. 4563 k.o. Karlovac II te kod Općinskog suda u Šibeniku zk. ul. 3939 k.o. Murter Betina etaže 1,2,3,4,5,6,7,8 i 9.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Primljeno 27. siječnja 2011. Z-515/11 Na temelju Okvirnog Ugovora o financiranju najmoprimatelja putem poslovnog najma - operativnog leasinga ili putem financijskog leasinga i Ugovora o zasnivanju založnog prava od 21. siječnja 2011. solemniziranog po javnom bilježniku Kelečić Vesni iz Zagreba, Zagrebačka avenija 104 C/III br. Ov-739/11 na nekretini u A uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 2.000.000,00 EUR (slovima: dva milijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Societe Generale-Splitske banke d.d. Split uvećano za iznos zakonskih zateznih kamata i sudskih troškova, za korist: **MERCEDES-BENZ LEASING HRVATSKA D.O.O., OIB: 17080997510, KOVINSKA 5, ZAGREB**	2.000.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovos. rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja ukupne novčane tražbine u iznosu od 68.035,00 KN zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, 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 tri postotna poena, kao i radi troškova ovog postupka osigruranja nastalih u iznosu od 1.030,00 KN (koji se odnose na plaćenu sudsku pristojbu na prijedlog i rješenje o osiguranju), sa zakonskim kamatama tekućim na trošak po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, 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 tri postotna poena od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist: **GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJAVČIĆA 9, 47000 KARLOVAC**	68.035,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.04.2018.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 19.04.2018. 23:23

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II **Broj ZK uloška: 6399**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10028/2017
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.	**4269/3**	**137**	**MRZLO POLJE**	**8955**	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	352	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	121	
			DVORIŠTE	7496	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	493	
			HALA, MRZLO POLJE	493	
		UKUPNO:		**8955**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RENATO P.P. D.O.O. ZA TRANSPORT, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97414306170, ZELENI TRG 2, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 09.10.2014. broj Z-4811/14 Na temelju rješenja Fina, Regionalni centar Zagreb od 06. listopada 2014.g. Klasa: UP-I/110/07/14-01/7133 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom RENATO P.P. d.o.o. za transport, trgovinu i usluge, Zagreb, Zeleni trg 2 u A.	
1.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovos. rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. zabilježuje se ovršivost tražbine 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 provest i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st.1 OZ-a)	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno 18. studenog 2010. Z-6439/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-344/10-1 od 10. studenog 2010. solemniziranog po javnom bilježniku Blanki Žaja iz Karlovca br. Ov-9204/2010 na nekretnini u A, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od EUR 3.000.000,00 (slovima: tri milijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist:	3.000.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A		
2.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk. ul. 6399 k.o. Karlovac II, a sporedne hipoteke određene se u zk. ul. 7613 etaža 8, zk. ul. 405, 1390, 6263 k.o. Karlovac II, zk. ul. 1888 k. o. Velika Švarča, zk. ul. 4563 k.o. Karlovac II te kod Općinskog suda u Šibeniku zk. ul. 3939 k.o. Murter Betina etaže 1,2,3,4,5,6,7,8 i 9.		
3.			
3.1	Primljeno 27. siječnja 2011. Z-515/11 Na temelju Okvirnog Ugovora o financiranju najmoprimatelja putem poslovnog najma - operativnog leasinga ili putem financijskog leasinga i Ugovora o zasnivanju založnog prava od 21. siječnja 2011. solemniziranog po javnom bilježniku Kelečić Vesni iz Zagreba, Zagrebačka avenija 104 C/III br. Ov-739/11 na nekretini u A uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 2.000.000,00 EUR (slovima: dva milijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Societe Generale-Splitske banke d.d. Split uvećano za iznos zakonskih zateznih kamata i sudskih troškova, za korist: **MERCEDES-BENZ LEASING HRVATSKA D.O.O., OIB: 17080997510, KOVINSKA 5, ZAGREB**	2.000.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovos. rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja ukupne novčane tražbine u iznosu od 68.035,00 KN zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, 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 tri postotna poena, kao i radi troškova ovog postupka osigruranja nastalih u iznosu od 1.030,00 KN (koji se odnose na plaćenu sudsku pristojbu na prijedlog i rješenje o osiguranju), sa zakonskim kamatama tekućim na trošak po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, 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 tri postotna poena od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist: **GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJAVČIĆA 9, 47000 KARLOVAC**	68.035,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.04.2018.

GEOSFERA d.o.o.

za geodetske djelatnosti i usluge, Jurja Križanića 8, Karlovac

OZNAKA: KLASA:UP/I 930-03/08-02/164; UR.BROJ: 541-01/1-08-2 Zagreb, 06.02.2008.

GRAD KARLOVAC
UPRAVNI ODJEL ZA POSLOVE PROVEDBE
DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA
Klasa UP/I-361-04/12-01/541
Ur.broj 2133/01-05/12-15-12
Karlovac 07.08. 2015. god.

GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju

Podnositelj zahtjeva: Renato P.P. d.o.o., Zeleni trg 2, Zagreb

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine:	313181 Karlovac II
Katastarske čestice:	4269/3
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Karlovac, Mrežnička obala 4

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije

Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.

Stručni suradnici i suradnici ovlaštenog inženjera geodezije:

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:	Direktor:
Željko Belobrajdić dipl. ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije GEOSFERA d.o.o. Karlovac Geo 663	GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge KARLOVAC, Jurja Križanića 8

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
SREDIŠNJI URED

10000 Zagreb, Gruška 20
Tel. 01/6165 - 404, fax: 01/6165 - 484

KLASA: UP/I 930-03/08-02/164
UR.BROJ: 541-01/1-08-2
Zagreb, 06.02.2008.

Na temelju članka 103. st 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine" br: 16/07) ravnatelj Državne geodetske uprave donosi:

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da je tvrtka **GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8** uskladila svoje poslovanje i djelatnost sa odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina i odredbama Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina .

2. Danom donošenja ovog rješenja prestaje važiti rješenje Državne geodetske uprave KLASA: 930-03/04-02/38, URBROJ: 541-01/1-07-5 od 14.09.2007.

3. Tvrtki GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8

   daje se suglasnost za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina iz članka 104. stavka. 1. točke:

5. Izradba parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
6. Izradba parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
7. Izradba elaborata katastra vodova i tehničko vođenje katastra vodova
8. Izradba posebnih geodetskih podloga za prostorno planiranje i graditeljsko projektiranje, izradbu geodetskoga projekta, izradbu elaborata o iskolčenju građevine, kontrolna geodetske mjerenja pri izgradnji i održavanju građevina (praćenje mogućih pomaka)
9. Izradbu situacijskih nacrta za objekte za koje ne treba izraditi geodetski projekt
10. Iskolčenje građevina
11. Izradba posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štićena područja
13. Poslovi stručnog nadzora nad radovima navedenim pod točkama 7., 8., 10. i 11. ovoga stavka Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

4. Suglasnost iz točke. 3. ovog rješenja upisat će se u Evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Obrazloženje

Sukladno članku 161. stavak 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 10. Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina („Narodne novine" br: 105/07, 116/07 – u daljnjem tekstu: Pravilnik), u provedenom postupku utvrđeno je da je tvrtka GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 uskladila svoje poslovanje i djelatnost sa odredbama Zakona i Pravilnika.

Tvrtka GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 ovlaštena je za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 128/99., 153/05. i 142/06.) rješenjem Državne geodetske uprave KLASA: 930-03/04-02/38 , URBROJ: 541-01/1-07-5 od 14.09.2007. koje donošenjem ovog rješenja prestaje važiti.

GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 (u daljnjem tekstu: podnositelj zahtjeva) uputio je 29.01.2008. sukladno članku 4. Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina zahtjev za dobivanje suglasnosti za obavljanje djelatnosti iz članka 104. st. 1. toč. 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 13. Zakona Državnoj geodetskoj upravi.

Zahtjevu za dobivanje suglasnosti priloženi su svi dokazi o ispunjavanju uvjeta propisanih u članku 2. st. 1. 2. i 3. Pravilnika.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:

- da podnositelj zahtjeva ima registriranu djelatnost pri Trgovačkom sudu u Karlovcu sukladno članku 104. stavak 1. točke 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 13. Zakona, što je utvrđeno uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Karlovcu od 16.01.2008.

- da je u GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 zaposlen u punom radnom vremenu i na neodređeno vrijeme ovlašteni inženjer geodezije Željko Belobrajdić, dipl.ing.geod., što je utvrđeno uvidom u radnu knjižicu serija L Broj 878048 od 02.12.1999.

  odnosno da je u GEOSFERA d.o.o. zaposlen Goran Matić, dipl.ing.geod., što je utvrđeno uvidom u radnu knjižicu serija V Broj 1272737 od 22.05.2006.

- da je podnositelj zahtjeva vlasnik odnosno korisnik opreme kojom će obavljati djelatnost iz točke. 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 13. članka 104. stavka. 1. Zakona što je utvrđeno uvidom u Ugovor o najmu geodetske mjerne stanice zaključenog između GEO CENTRA d.o.o. i GEOSFERA d.o.o. od 21.01.2008. i priloženih računa

- da je podnositelj zahtjeva korisnik prostora u sjedištu pravne osobe na adresi: Karlovac, Jurja Križanića 8, što je utvrđeno uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige od 11.01.2008.

- da podnositelj zahtjeva raspolaže opremom koja omogućava pregled dokumentacije na računalu i komunikaciju elektronskom poštom.

U provedenom postupku provjere ispunjenja uvjeta za davanje suglasnosti pravnim osobama propisanih člankom 2. Pravilnika, utvrđeno je da GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 ispunjava uvjete za davanje suglasnosti za djelatnosti navedene u točki 3. ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 8. Pravilnika GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 će se upisati u evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Slijedom iznijetoga, utvrđeno je da je tvrtka GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 uskladila svoje poslovanje i djelatnost sa odredbama Zakona, te je stoga ravnatelj Državne geodetske uprave riješio kao u izreci ovog rješenja.

Za izdavanje ovog rješenja uplaćena je upravna pristojba po tarifnim brojevima 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi, koja je sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine" br. 8/96, 77/96 – U. o izm. tarife, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99 – Uredba o izm. tarife, 145/99 – Uredba o izm. tarife, 30/00, 116/00 – Uredba o izm. tarife, 163/03, 17/04, 110/04 – Uredba o izm. Tarife i 141/04 – Uredba o izmjeni tarife, 150/05, 153/05 – Uredba o izmjeni tarife, 129/06 – Uredba o izmjeni tarife i 117/07 – Uredba o izmjeni tarife) , u ukupnom iznosu od 70,00 kn u državnim biljezima.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku od 30 dana od primitka ovog rješenja.

Ravnatelj:

Prof. dr. sc. Željko Bačić

Dostaviti:

1. GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 s dva primjerka rješenja radi dostave Trgovačkom sudu
2. Državna geodetska uprava, Odjel geodetske inspekcije
3. Pismohrana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
SREDIŠNJI URED

10000 Zagreb, Gruška 20
Tel. 01/6165 - 404, fax: 01/6165 - 484

KLASA: UP/I-930-03/11-02/31
URBROJ: 541-02-1/1-11-6
Zagreb, 09.09.2011.

Na temelju odredbe članka 10. stavak 1. i članka 90. stavak 1. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti (NN br. 152/08 – u daljnjem tekstu Zakon) i odredbe članka 2. Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 105/07 i 116/07 – u daljnjem tekstu Pravilnik), a u svezi sa odredbom članka 96. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), ravnatelj Državne geodetske uprave donosi:

RJEŠENJE

1. **GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8,**

daje se suglasnost za obavljanje stručnih geodetskih poslova (djelatnosti) iz članka 9. stavka 2. točka:

28. stručni nadzor nad radovima navedenim pod točkama 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24. i 27. članka 9. stavka 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

2. Suglasnost iz točke 1. ovog rješenja upisat će se u Evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Obrazloženje

Trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, uputilo je ovoj Upravi dana 02.06.2011. god. sukladno članku 4. Pravilnika zahtjev za dobivanje suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova iz članka 9. stavka 2. točka 28. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

Zahtjevu za dobivanje suglasnosti priloženi su svi dokazi o ispunjavanju uvjeta propisani u odredbi članka 2. stavak 1. 2. 3. i 4. Pravilnika.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:
- da trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, ima registrirane stručne geodetske poslove (djelatnosti) sukladno članku 9. stavak 2. točka 28. Zakona, što je utvrđeno uvidom u Izvadak iz sudskog registara Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, od 10. svibnja.2011. god., u kojem je određen predmet poslovanja - djelatnosti navedenog trgovačkog društva,
- da je u trgovačkom društvu GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, pored ovlaštenog inženjera geodezije Željka Belobrajdića, dipl.ing.geod., uposlen u punom radnom vremenu i na neodređeno vrijeme Josip Domjančić, mag.ing.geod., koji stručne geodetske poslove, sukladno odredbi članka 7. stavak 3. Zakona o obavljanju

geodetske djelatnosti, može obavljati u **svojstvu stručnog suradnika ovlaštenog inženjera geodezije.**

Navedeno je utvrđeno uvidom u spis predmeta KLASA:930-03/08-02/164, Evidenciju suglasnost koju vodi Državna geodetska uprava pod rednim brojem 53, presliku radne knjižice Serija M Broj 1575530, te presliku Rješenja Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije KLASA: UP/I-936-27/10-01/83 URBROJ: 507-02-02-10-3 od 02. 09. 2010. godine,

- da je trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, vlasnik opreme kojom će obavljati stručne geodetske poslove (djelatnosti) iz članka 9. stavka 2. točka 28. Zakona, te da ista odgovara uvjetima i mjerilima propisanim u odredbi članka 2. stavak 1. Pravilnika, što je utvrđeno uvidom u Otpremnicu – račun br. 8100356 R-1 od 01.11.2008. god.,Otpremnicu – račun br. 0100041 R-1 od 24.03.2010. god., Otpremnicu – račun br. 8100016 R-1 od 21.01.2008. god., Račun br. 68-2006 od 02.10.2006. god.,
- da je trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 , vlasnik prostora u sjedištu pravne osobe na adresi: Karlovac, Jurja Križanića 8, što je utvrđeno uvidom u presliku Zapisnika Zemljišno – knjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu Broj Z-2976/2008/1134 od 05.11.2008. god.,
- da trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, raspolaže opremom koja omogućava pregled dokumentacije na računalu i komunikaciju elektronskom poštom.

U provedenom postupku provjere ispunjenja uvjeta za davanje suglasnosti pravnim osobama propisanim člankom 2. Pravilnika, utvrđeno je da trgovačko društvo GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, ispunjava uvjete za davanje suglasnosti za stručne geodetske poslove (djelatnosti) navedene u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 8. Pravilnika suglasnost iz točke 1. izreke ovog rješenja dana trgovaćkom društvu GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8, upisati će se u Evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Slijedom iznijetoga , valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Za izdavanje ovog rješenja uplaćena je upravna pristojba po tarifnim brojevima 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi, koja je sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96, 77/96 – U. o izm. tarife, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99 – Uredba o izm. tarife, 145/99 – Uredba o izm. tarife, 30/00, 116/00 – Uredba o izm. tarife, 163/03, 17/04, 110/04 – Uredba o izm. Tarife i 141/04 – Uredba o izmjeni tarife, 150/05, 153/05 – Uredba o izmjeni tarife, 129/06 – Uredba o izmjeni tarife i 117/07 – Uredba o izmjeni tarife) , u ukupnom iznosu od 70,00 kn u državnim biljezima.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske , u roku od 30 dana od primitka ovog rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA – DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA – ZAGREB

Ravnatelj

Prof. dr. sc. Željko Bačić

Dostaviti:
1. GEOSFERA d.o.o. za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8 s dva primjerka rješenja radi dostave Trgovačkom sudu
2. Državna geodetska uprava, Odjel geodetske inspekcije
3. Evidencija suglasnosti, ovdje
4. Pismohrana

GEOSFERA d.o.o.
za geodetske djelatnosti i usluge, Jurja Križanića 8, Karlovac

OZNAKA: KLASA:UP/I 930-03/08-02/164; UR.BROJ: 541-01/1-08-2 Zagreb, 06.02.2008.

Tehničko izvješće o izradi geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine:	313181 Karlovac II
Katastarske čestice:	4269/3
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Karlovac, Mrežnička obala 4

Geodetskim snimkom utvrđen je položaj objekata unutar kat. čestice, kao i njihove dimenzije. Snimkom je obuhvaćeno postojeće uživanje posjednika.

U svrhu definiranja katastarske čestice na kojoj je izgrađena nezakonita zgrada korištena je metoda preklopa katastarskog plana sa geodetskim snimkom.

Snimanje je obavljeno mjernom stanicom TOPCON GPT-3105N i dvofrekvencijskim GPS prijamnikom marke TOPCON GRS-1. Pozicioniranje poligonskih i detaljnih točka izvršeno je Hrvatskim servisnim sustavom za pozicioniranje CROPOS-om s kojim je uspostavljena veza putem mobilnog operatera. Za tahimetrijsko snimanje su korištene dvije poligonske točke prethodno određene CROPOS-om. Koordinate i visine detaljnih točaka izračunate su u Gauss-Krűger sistemu. Obrada podataka i geodetska računanja izvršena su kompjuterski te su u tu svrhu korištene aplikacije TOP00, GeoPLUS 4.0 te ZwCAD 2006.

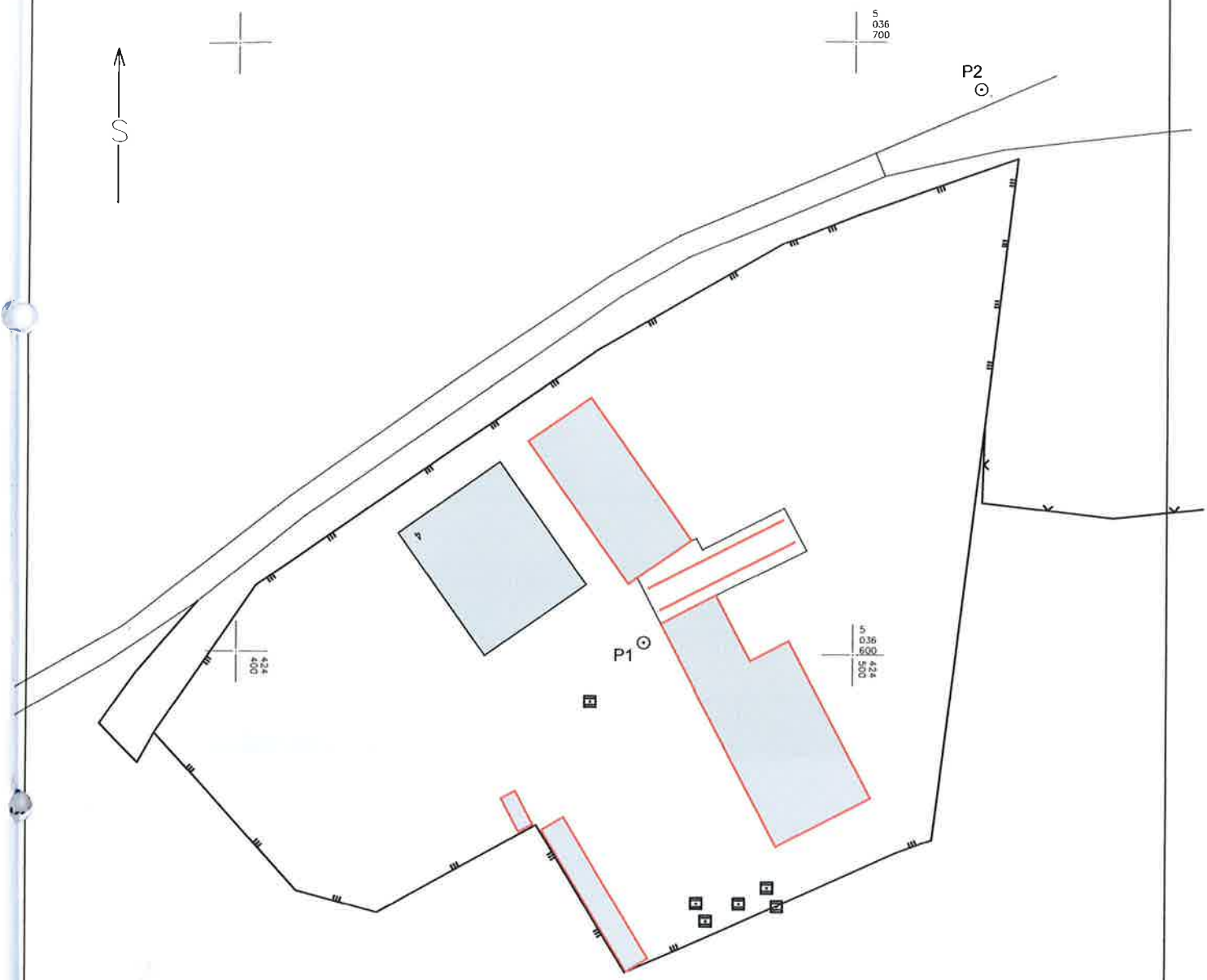
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije

Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.



GEOSFERA d.o.o.

za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)	
Podnositelj zahtjeva:	Renato P.P. d.o.o., Zeleni trg 2, Zagreb
Matični broj i ime katastarske općine:	313181 Karlovac II
Katastarske čestice:	4269/3
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	Karlovac, Mrežnička obala 4
Koordinatni sustav/projekcija:	HTRS96/TM
Mjesto i datum izrade:	Karlovac, 19. 12. 2012.

GEODETSKI SNIMAK

mjerilo 1:1000

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije
Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.

Izradio:
Ovlašteni inženjer geodezije / stručni suradnik
Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.

Željko Belobrajdić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEOSFERA d.o.o.
Karlovac
Geo 663

GEOSFERA d.o.o.
za geodetske djelatnosti i usluge, Karlovac, Jurja Križanića 8



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)	
Podnositelj zahtjeva:	Renato P.P. d.o.o., Zeleni trg 2, Zagreb
Matični broj i ime katastarske općine:	313181 Karlovac II
Katastarske čestice:	4269/3
Ime naselja, ulica/trg, kučni broj:	Karlovac, Mrežnička obala 4
Koordinatni sustav/projekcija:	HTRS96/TM
Mjesto i datum izrade:	Karlovac, 19. 12. 2012.

GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011
mjerilo 1:2000

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije
Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.

Izradio:
Ovlašteni inženjer geodezije / stručni suradnik
Željko Belobrajdić dipl.ing.geod.

Željko Belobrajdić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEOSFERA d.o.o.
Karlovac
Geo 663



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Sektor za informacijski sustav
Odjel arhiva i tehničke dokumentacije

Klasa: 935-08/10-02/1145
Ur. br.: 541-06-2/4-10-2
Zagreb, 26.10.2010. god.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91, 103/96), a na zahtjev RENATO p.p. iz Karlovca, Mrežnička obala 4 izdaje se:

UVJERENJE

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao **A** , za koje se izdavanje uvjerenja traži, prikazana na snimci iz zraka, izrađenoj temeljem snimanja iz zraka 1967. godine, locirana na k.č.br. 4269/3 K.O. Karlovac II.

Sastavni dio ovog uvjerenja je kopija snimke iz zraka.

Upravne pristojbe po tarifnim brojevima 1. u iznosu od 20,00 kn, 4. u iznosu 20,00 kn. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96,77/96,131/77,68/98,66/99,145/99,30/00 i 116/02) naplaćene su, a upravni biljezi u rečenom iznosu poništeni su na podnesku.

Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 148/08) u iznosu od 500,00 kn u gotovini.

Prilog: 1

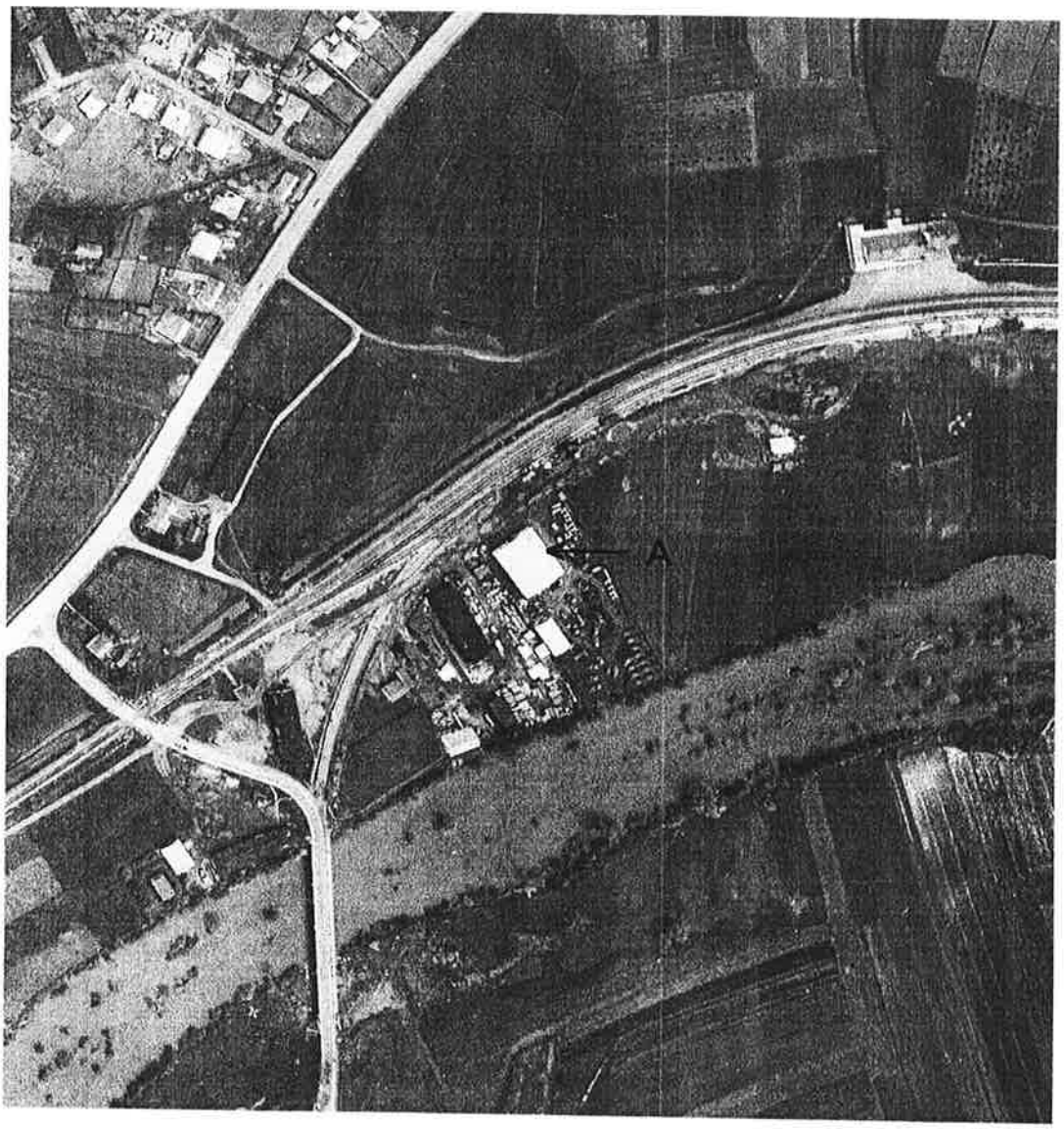
Pomoćnik ravnatelja:
Zoran Vujić, dipl.ing.geod.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Sektor za informacijski sustav
Odjel arhiva i tehničke dokumentacije
Zagreb, 26.10.2010. godine

Zadatak: KARLOVAC 67
Godina snimanja: 1967
Niz: 146
Broj snimka: 4684

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

S



A – građevina za koje se izdaje uvjerenje

Izradila:
Maja Ilijanić, dipl.ing.geod.

Pomoćnik ravnatelja:
Zoran Vujić, dipl.ing.geod.

REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA

GRAD KARLOVAC

OVO JE RJEŠENJE PRAVOMOĆNO
I IZVRŠNO DANA 04.09.2015
KARLOVAC, 22.12.2015

Upravni odjel za poslove provedbe
dokumenata prostornog uređenja
KLASA: UP/I-361-04/12-01/545
URBROJ: 2133/01-05/12-15-12
Karlovac, 07.08.2015.

Grad Karlovac, Upravni odjel za poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja povodom zahtjeva „RENATO P.P." d.o.o. (OIB 97414306170) iz Zagreba, Zeleni trg 2, zastupan po Predragu Pavliću (OIB 29003220845) iz Karlovca, Marina Držića 3, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

1.1. završena slobodnostojeća zahtjevna zgrada (skladišni prostor), dvostrešnog krova, visine 7,88m mjereno od najniže kote uređenog terena do sljemena krova, tlocrtnih dimenzija 28,79m x 17,53m koja se sastoji od prizemlja, bruto građevinske površine: 496,55m2,

1.2. završena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada (ured i skladišni prostor), dvostrešnog krova, visine 4,69m mjereno od najniže kote uređenog terena do sljemena krova, tlocrtnih dimenzija 28,38m x 12,46m koja se sastoji od prizemlja, bruto građevinske površine: 353,61m2,

1.3. završena dograđena manje zahtjevna zgrada (radiona i autopraonica), izvedena na način da je vezana uz sjeverozapadno pročelje samostalnog skladišnog prostora, dvostrešnog krova , visine 6,31m mjereno od najniže kote uređenog terena do sljemena krova, tlocrtnih dimenzija 12,13m x 10,04m koja se sastoji od prizemlja, bruto građevinske površine: 121,79m2, sa pripadajućoj pokretnom praonicom za kamione tlocrtnih dimenzija 7,79m x 26,41m,

1.4. završena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada (nadstrešnica), jednostrešnog krova, visine 4,90m mjereno od najniže kote uređenog terena do podrožnice krova, tlocrtnih dimenzija 25,80m x 4,19m koja se sastoji od prizemlja, bruto građevinske površine: 107,99m2,

sve izgrađene u Karlovcu, Mrežnička obala 4, na k.č.br. 4269/3 k.o. Karovac II prikazane na geodetskoj snimci izvedenog stanja od 19.12.2012.godine izrađenoj u tvrtci „GEOSFERA" d.o.o. iz Karlovca, Jurja Križanića 8, po ovlaštenom inženjeru geodezije Željku Belobrajdiću, dipl.ing.geod. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja pod brojem projekta : 65/2014 od prosinca 2014. godine izrađenoj u tvrtci „ARHICON" d.o.o. iz Ozlja, Mali Erjavac 80, po ovlaštenom arhitekti Stanku Ćosiću, dip.ing.arh.

2. Geodetska snimka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke **1.** izreke ovoga rješenja sastavni je dio ovog rješenja što je na njoj navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva „RENATO P.P." d.o.o. iz Zagreba, Zeleni trg 2 podnio je dana 28.12.2012. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke **1.** izreke ovog rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj.po tri primjerka geodetske snimke te tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja iz točke **1.** izreke ovog rješenja kao i

- Izjavu o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehničke otpornosti i stabilnosti zgrade (skladišni prostor) broj: 59/14 od prosinca, 2014. godine izrađenoj u tvrtci „OBNOVA" d.o.o. iz Karlovca, Bledska 24, po ovlaštenom inženjeru Mladenu Sertiću, dip.ing.građ.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske do 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca br.14/07, 6/11), te arhitektonsku snimku izvedenog stanja i očevidom održanim dana 13.02.2014. godine, utvrđeno je:

- da je predmetna građevina unutar obuhvata navedenog plana i to u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, gospodarska namjena, pretežito obrtnička - oznake I2
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca br. 9/12)
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade
- da predmetna zgrada nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom i nema istak koji prelazi na drugu česticu
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop

Uvidom u rješenje o naknadi izdano od Grada Karlovca, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo klasa: UP/I-361-04/15-02/221 ur.broj: 2133/01-07-02/06-15-2 od 23.03.2015. godine i potvrdu o plaćenoj naknadi klasa: UP/I-361-04/15-02/221 ur.broj: 2133/01-07-02/10-15-3 od 20.05.2015. godine utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke **1.** izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 04.03.2015. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela 05.03.2015. godine u trajanju od osam dana.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 25.03.2015. godine, ali se pozivu nisu odazvle osobno niti putem opunomoćenika što je utvrđeno službenom zabilješkom sastavljenom dana 25.03.2015. godine.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi čl. 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki **1.** izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke **1.** i **2.** izreke ovog rješenja sukladan je odredbama čl. 23. st. 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki **2.** izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom čl. 24. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog rješenja i njegovo donošenje prema Tbr. 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 70,00 kuna u državnim biljezima poništena je na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kuna.

Izradio:
Pero Karmelić, dipl.ing.građ.

PROČELNICA:
Marina Jarnjević, mag.iur.

DOSTAVITI:
1. RENATO P.P. d.o.o.
   Zagreb, Zeleni trg 2 - 2x
2. Oglasna ploča Grada Karlovca
3. Ovaj Odjel, ovdje
4. Arhiva

NA ZNANJE:
5. Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji
   služba za gospodarstvo, Karlovac, Križanićeva 11
6. Građevinska inspekcija, Karlovac, Zrinski Trg 8

Kontakt

Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2a · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr