

JASMINKA LILIĆ D.O.O.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ
rješenje br. 4.Su –62/2021
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

23-01-2025

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNI PROSTOR U RAZIZEMLJU BROJ 3

LOKACIJA : MAKSIMILIJANA VRHOVCA 3, KARLOVAC

NARUČITELJ PROCJENE : STEČAJNA MASA IZA MIRNA –TRGOVINA D.D. U
STEČAJU
Markovići 21 , Rijeka
OIB: 09864072586

SVRHA PROCJENE : KUPOPRODAJE



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

102.000,00 EUR

.....

Rijeka, 23.01.2025.

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Maksimilijana Vrhovac 3, Karlovac
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	903
suvlasnički dio	164
zk.č.br.	2026/1
k.o.	Karlovac II
Posjedovni list broj	903
k.č.br.	164
k.o.	2026/1
Površina zemljišta	Karlovac II
Korisna površina	180,66 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	102.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (kn/m2)	1200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	216.792,00 €
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	Nije predložena
Uporabna dozvola	Nije predložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije predloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1980.tih godina
Godina obnove	
Energetski certifikat	Nije priložen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pr+7
Položaj u zgradi	razizemlje (prizemlje)
Orijentacija prostora	Ulična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Dobro
Stanje nekretnine	Slabije
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	S3
Indeks na dan procjene - DZS	189,95

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode
 - 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis
 - 4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija
 - 4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja **STEČAJNA MASA IZA MIRNA –TRGOVINA D.D. U STEČAJU , Markovići 21, Rijeka** , vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu :

- k.č. 2026/1 dvorište m zgrada mješovite uporabe , ul. Maksimilijana Vrhovca 3
4165 m2, z.k.ul. 903 k.o. Karlovaac II

164. Suvlasnički dio: 1/173 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163) Poslovni prostor u Karlovcu, Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u razizemlju veličine 180,66 m2 i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m2, u naravi jedna cjelina, ukupne veličine 253,46 m2.

STEČAJNA MASA IZA MIRNA -TRGOVINA D.D. U STEČAJU, OIB: 09864072586,
MARKOVIĆI 21, 51000 RIJEKA

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 24.01.2025.

Datum očevida, kakvoće: 27.11.2024.

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

Korišteno na obilasku: izvadak iz zemljišne knjige, izvod iz katastarskog
plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu , za k.o. Karlovac II, br.z.k.ul. 903.

U navedenom zemljknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina je upisana je u Glavnu Knjigu kao etažno vlasništvo , posjedovni list te je ucrтана u katastar.

Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju zemljišta je usklađeno.

U teretnom listu C ima tereta (vidi priloženi vlasnički list).

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju (razizemlje) . Prostor je van funkcije i koristio se kao uredsko - skladišni prostor .

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmet procjene je poslovni prostor na adresi Maksimilijana Vrhovca 3 u Karlovcu . Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Predmetna nekretnina nalazi se u centru grada. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom. Parkiralište je riješeno na javnim parkiralištima .Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija,plin, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





GEOPORTAL

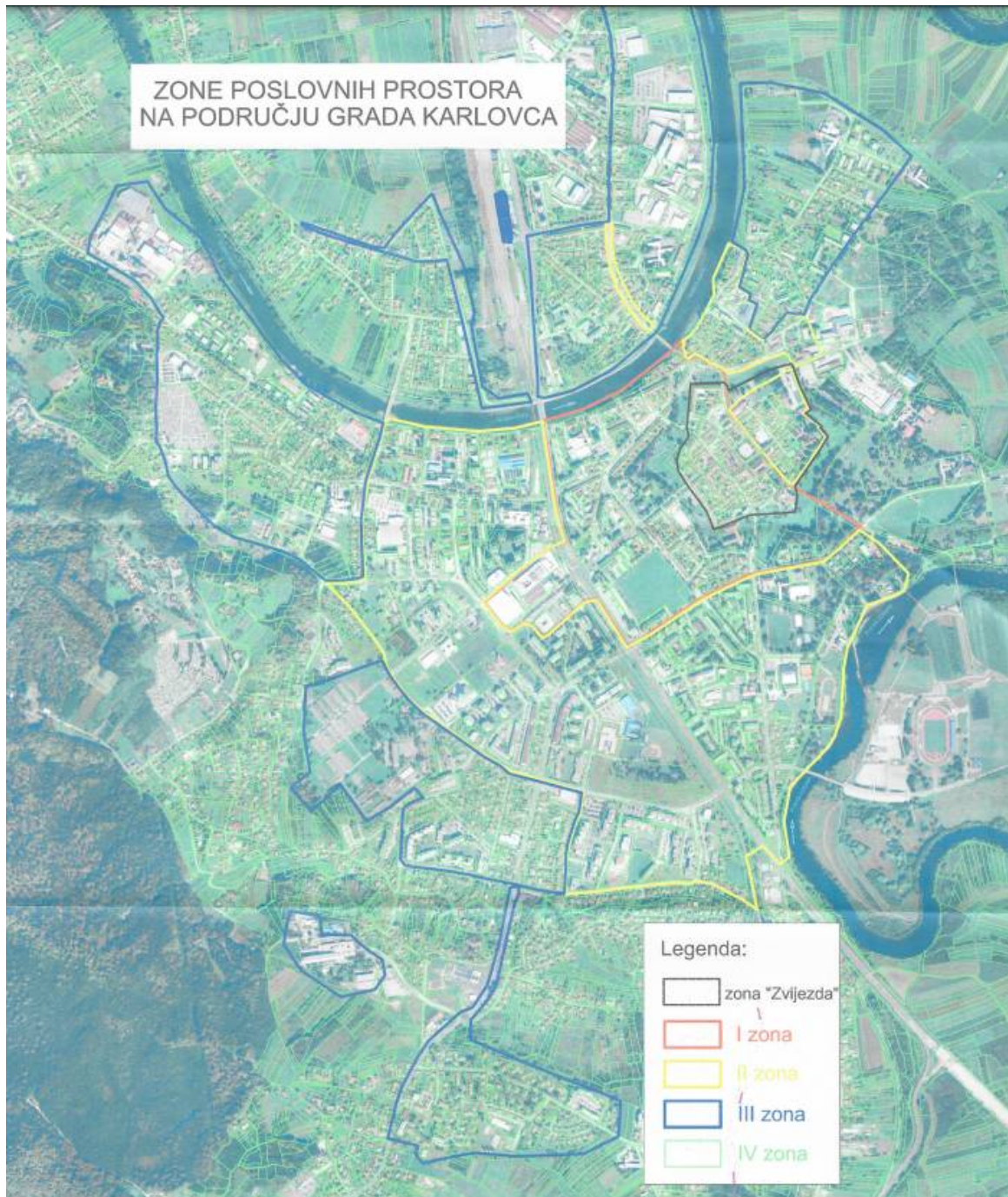
(k.č. 2026/1 k.o. Karlovac II)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Karlovac je grad u središnjoj Hrvatskoj, 56 km jugozapadno od Zagreba i 130 km sjeveroistočno od Rijeke. Smješten je na dinarskom rubu Panonske nizine, a upravo s karlovačkog područja počinje bregoviti i planinski dio prema Mediteranu. Nalazi se na raskrižju važnih cestovnih i željezničkih pravaca iz Zagreba prema Rijeci i Splitu. Najznačajnije gospodarske grane su prerađivačka industrija, trgovina, graditeljstvo te prijevoz i skladištenje, koje ostvaruju 88% ukupnog prihoda županijskog gospodarstva.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Predmetna nekretnina nalazi se u Karlovcu , gradska četvrt Grabrik . Mikro okolica su stambeni i poslovni objekti . Lokacija je povoljna , blizina svih sadržaja. Prema karti zona poslovnih prostora na području Grada Karlovca nalazi se u II zoni.



2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta definirana je GUP-om Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca broj 14/07, 06/11, 08/14, 13/,9, 15/19 , 17/24, 21/24 – Ispravak Odluke i pročišćeni tekst)



KARLOVAČKA ŽUPANIJA
GRAD KARLOVAC

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KARLOVCA

PROČIŠĆENI NAKON IV. IZMJENA I DOPUNA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

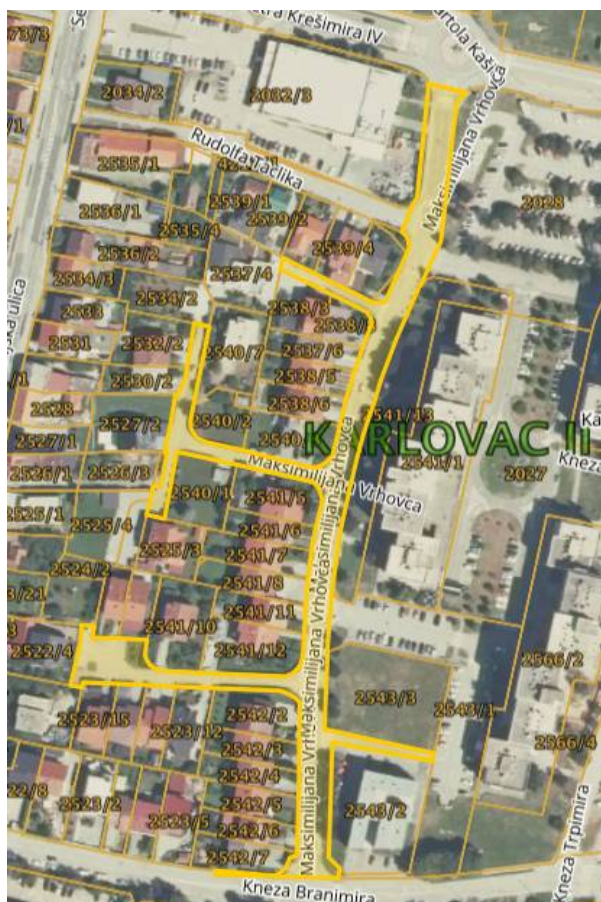


Županija: KARLOVAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD KARLOVAC	
Naziv prostornog plana: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KARLOVCA PROČIŠĆENI KARTOGRAFSKI PRIKAZI NAKON IV. IZMJENA I DOPUNA („Glasnik“ Grada Karlovca broj 14/07, 06/11, 08/14, 13/19, 15/19 - pročišćeni tekst, 17/24 i 21/24 - Ispravak Odluke i pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10.000
Nositelji izrade:	

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost:	uz gradsku ulicu
Prometnica:	nalazi se sa istočne i zapadne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura:	vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, plin, telefon
Parkiranje:	javna površina

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 2028 k.o. Karlovac II -neplodno zemljište vlasnik Grad Karlovac, k.č. 2541/2 k.o. Karlovac II -ul. Maksimilijana Vrhovca, vlasnik Grad Karlovac, k.čl. 2026/2 k.o. Karlovac II – park, vlasnik Grad Karlovac.



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena zgrada stambeno-poslovne namjene. Zgrada je dio niza, okružena susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljište se nalazi u građevinskom području za koje je donesen GUP Grada Karlovca, zona S 3 – visoke zgrade. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

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

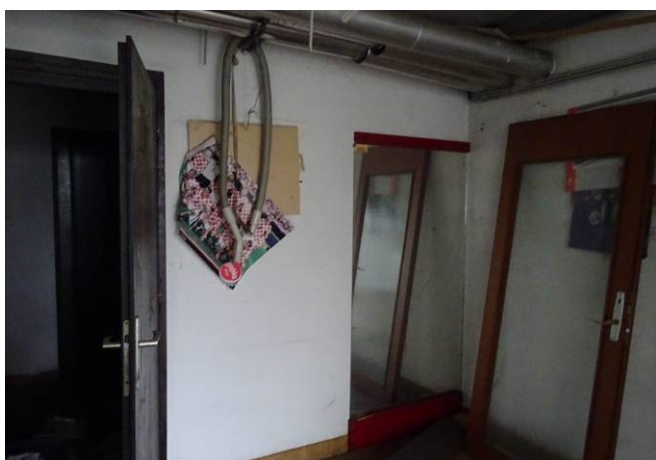
3.2. Osnovna obilježja građevina

Predmet procjene je poslovni prostor koji se nalazi u zgradi izgrađenoj 1980-ih godina, katnosti je razizemlje, prizemlje i 7 etaža.

Poslovni prostor nalazi se u razizemlju i sastoji se od 5 prostorija. U prostoru su zatečene i komore za hlađenje.

FOTODOKUMENTACIJA







3.2.1. Površina prostora

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

ISKAZ POVRŠINA - izmjera na terenu

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
RAZIZEMLJE				
1 Ulaz	2,53	18,43	1,00	18,43
2 Kancelarija	2,53	13,47	1,00	13,47
3 Hodnik	2,53	8,67	1,00	8,67
4 Prostor ispod stepenica	2,53	3,57	0,35; 0,5	1,15
5 Prostorija	2,53	87,98	1,00	87,98
6 Prostorija	2,53	49,28	1,00	49,28
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR		181,40		178,98
z.k.izvadak				180,66

Osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine biti će površina upisana u z.k.ul. 180,88 m2.

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| - temelji: | betonski |
| - nosiva konstrukcija: | ab konstruktivni elementi, opeka |
| - stropna konstrukcija: | ab ploče |
| - krovšte i pokrov: | ravni ab sa slojevima izolacije |
| - seizmičko osiguranje: | standardno za vrijeme gradnje |

b) INSTALACIJE

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - vodovodna: | izvedena |
| - odvodnja: | izvedena |
| - električna: | izvedena |
| - gromobranska: | izvedena |
| - telefonska: | - |
| - grijanje, hlađenje: | lokalno |
| - ventilacija: | prirodna |
| - plinska: | nije izvedena |
| - lift: | - |
| - alarm, videonadzor: | - |

c) ZANATSKI RADOVI

- | | |
|---------------------------------|--|
| - hidroizolacija: | izvedena |
| - fasada: | ožbukana i oličena |
| - limarija: | pocinčani lim |
| - pregradni zidovi: | opeka , kopilit stijene |
| - obrada podova: | keramičke pločice, parket , industrijski pod |
| - obrada zidova: | ožbukani i oličeni |
| - obrada stropova: | ožbukani i oličeni |
| - fasadni otvori: | bravarske izrade, armirano staklo |
| - unutarnji otvori: | drveni |
| - oprema sanitarnih prostorija: | nema sanitarnog čvora |
| - vlažnost: | nije uočena |
| - praktičnost prostora: | slabija |

Stanje: Nekretnina je slabije održavana i već duži period van funkcije.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	-
Sanitarna oprema :	-
Kanalizacija :	-
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorima
Plinska instalacija:	-
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	-

Stanje: prostor ima ispod prosječnu opremljenost komunalnom infrastrukturom.

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

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

- PRIHODOVNOM METODOM

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

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

USPOREDBA 1



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2171411
Datum pregleda		22.1.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.09.2024
Površina u prometu		152,71
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.612,87
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		479,51
Datum ugovora		04.09.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		DUBOVAC - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S2 - STAMBENA NAMJENA - VIŠE ZGRADE



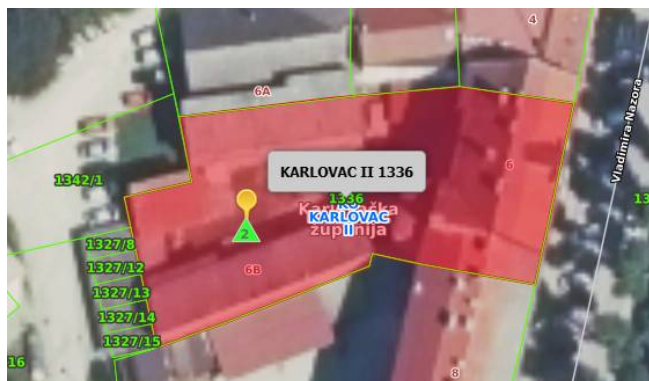
Iznos najma: 479,51 EUR / mj ; 3,14 EUR/ m²

Datum ugovora: 04.09.2024.

Površina poslovnog prostora: 152,71 m²

Adresa: Žorovica 3 , Karlovac

USPOREDBA 2



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1617876
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2022
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.539,51
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	470,00
Datum ugovora	21.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Iznos najma: 470 EUR / mj; 4,70 EUR/ m2

Datum ugovora: 21.02.2022.

Površina poslovnog prostora: 100 m²

Adresa: Vladimira Nazora 6B, Karlovac

USPOREDBA 3



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615851
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2022
Površina u prometu	106,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.723,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	760,18
Datum ugovora	31.01.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZVIJEZDA - ZELENE POVRŠINE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Z - PERIVOJNE I PEJZAŽNE POVRŠINE



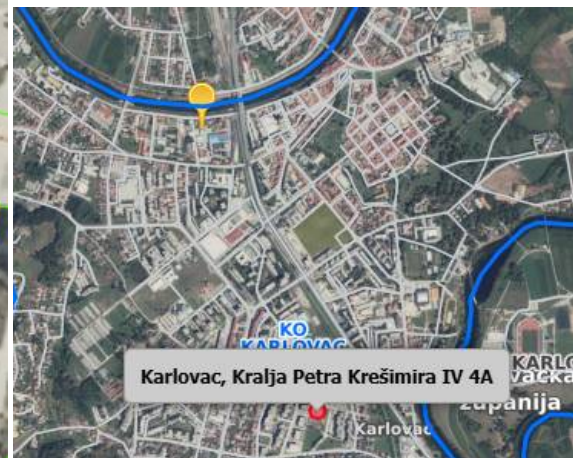
Iznos najma: 760,18 EUR / mj.; 7,17 EUR/ m²

Datum ugovora: 31.01.2022.

Površina poslovnog prostora: 106 m²

Adresa: Šetalište dr. Franje Tuđmana 12, Karlovac

USPOREDBA 4



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1619327
Datum pregleda		22.1.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.03.2022
Površina u prometu		97,44
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		2.200,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		292,28
Datum ugovora		27.01.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GRABRIK - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S3 - STAMBENA NAMJENA - VISOKE ZGRADE



Iznos najma: 292,28 EUR/mj; 3 EUR/ m2

Datum ugovora: 27.01.2022.

Površina poslovnog prostora: 97,44 m²

Adresa: Kralja Petra Krešimira IV 4A, Karlovac

USPOREDBA 5



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1677374
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2022
Površina u prometu	200,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	332,97
Datum ugovora	30.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Iznos najma: 332,97 EUR /mj: 1,66 EUR/ m²

Datum ugovora: 31.12.2021.

Površina poslovnog prostora: 200 m²

Adresa: Nikole Tesle 2c, Karlovac

USPOREDBA 6



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1616943
Datum pregleda		22.1.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.03.2022
Površina u prometu		219,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		2.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		332,97
Datum ugovora		30.12.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ZVIJEZDA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Iznos najma: 332,97 EUR / mj: 1,52 EUR/ m²

Datum ugovora: 30.12.2021.

Površina poslovnog prostora: 219 m²

Adresa: Nikole Tesle 2C, Karlovac

USPOREDBA 7



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/16-03/24
URBROJ: 531-09-01-02/04-22-15
Zagreb, 12.12.2022.

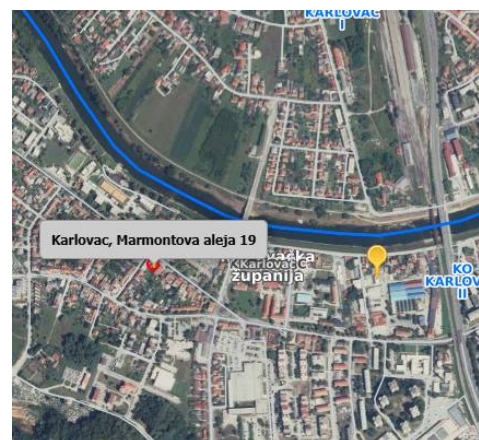
Iznos najma: 725 EUR / mj. ; 5,95 EUR/ m²

Datum ugovora: 12.12.2022.

Površina poslovnog prostora: 121,73 m²

Adresa: Obala Vladimira Mažuranića 2, Karlovac

USPOREDBA 8



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1677366
Datum pregleda	23.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2022
Površina u prometu	128,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.552,26
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	340,00
Datum ugovora	29.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUBOVAC - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE ZGRADE



Iznos najma: 340 EUR / mj.; 2,66 EUR/ m²

Datum ugovora: 29.12.2021.

Površina poslovnog prostora: 128 m²

Adresa: Marmontova aleja 19 , Karlovac

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

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

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

4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

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

4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

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

P – površina prostora

G - starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja

OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

13.1.4.								
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾								
HOUSE PRICE INDICES¹⁾								
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.								
Users are kindly requested to state the source.								
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾						T
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						C
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	u T
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	

Izvor: Državni zavod za statistiku

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA
Maksimilijana Vrhovac 3, Karlovac

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Žorovica 3, Karlovac	Vladimira Nazora 6B, Karlovac	Šetalište dr. Franje Tuđmana 12, Karlovac	Kralja Petra Krešimira IV 4A, Karlovac	Nikole Tesle 2c, Karlovac	Nikole Tesle 2c, Karlovac	Obala Vladimira Mažuranića 2, Kalovac	Obala Vladimira Mažuranića 2, Kalovac
	GODINA IZGRADNJE								
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA								
	ETAŽA								
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	152,71 m2	100,00 m2	106,00 m2	97,44 m2	200,00 m2	219,00 m2	121,73 m2	128,00 m2
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA								
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	479,51 €	470,00 €	760,18 €	292,28 €	332,97 €	332,97 €	724,00 €	340,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	479,51 €	470,00 €	760,18 €	292,28 €	332,97 €	332,97 €	724,00 €	340,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	3,14 €/m2	4,70 €/m2	7,17 €/m2	3,00 €/m2	1,66 €/m2	1,52 €/m2	5,95 €/m2	2,66 €/m2
	DATUM UGOVORA	04.09.2024.	21.02.2022.	31.01.2022.	27.01.2022.	30.12.2021.	30.12.2021.	12.12.2022.	29.12.2021.
CJENOVNI BLOK	DUBOVAC-STAMBENO 1	ZVJEZDA MJESOVITO 1	ZVJEZDA- ZELENE POVRŠINE	GRABRIK-STAMBENO	ZVJEZDA MJESOVITO 1	ZVJEZDA MJESOVITO 1	ZVJEZDA MJESOVITO 1	DUBOVAC-STAMBENO 2	
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			VIŠA CIJENA OD PROSJEKA					
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	189,95	132,32		132,32	124,37	124,37	146,19	124,37
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,44		1,44	1,53	1,53	1,30	1,53
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3,14 kn/m2	6,75 €/m2		4,31 €/m2	2,54 €/m2	2,32 €/m2	7,73 €/m2	4,06 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,41 €/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,27 €/m2	2,34 €/m2		-10 €/m2	-1,86 €/m2	-2,08 €/m2	3,32 €/m2	-35 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-28,74%	53,13%		-2,27%	-42,29%	-47,30%	75,39%	-7,93%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE		DA	NE	NE	NE	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	3,14 €/m2			4,31 €/m2				4,06 €/m2
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-.69 €/m2			.47 €/m2				.22 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	-18,11%			12,30%				5,81%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,48			0,22				0,05
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,75	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,61	16,01%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1,23
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	3,83 €/m2							

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2025			
GODINA IZGRADNJE		1980			
Starost objekta (G):		45 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		100 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		55 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	1,5	2	2		
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		45,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		58,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		58 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		3,83 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar , povećani rizici : +0,5 do +1,0 %		1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		7,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		12,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		100 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		58 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		14,00		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,020		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		8.312,46 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		997,50 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		7.314,96 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		102.409,49 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		102.409,49 €		(PV = PGxM+VZq ⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			102.409,49 €		
ZAKRUŽENO			102.000,00 €		
JEDINIČNA CIJENA			564,60 €/m2		

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - KARLOVAC

5.2.7. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
30	2.074.428,05 €	2.013,41 m ²	1.030,31 €/m ²

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	6	113.500,00 €	107,00 m ²	1.060,75 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	5	225.100,00 €	176,48 m ²	1.275,50 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	4	153.637,50 €	192,90 m ²	796,46 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	4	301.593,75 €	281,18 m ²	1.072,60 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	7	628.096,80 €	671,41 m ²	935,49 €/m ²
površine veće od 120 m ²	4	652.500,00 €	584,44 m ²	1.116,45 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Karlovac	30	2.074.428,05 €	2.013,41 m ²	1.030,31 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	30			
UKUPNO U ZKC:	30			

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

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, Karlovac, , upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu , z.k.ul. 903 k.o. Kalovac II , 164. suvlasnički dio razumno predstavlja iznos od :

102.000,00 EUR

**Napomena : U z.k. izvatku upisan je i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m2 .
Na terenu je zatečen samo lokal broj 3 u razizemlju površine 180,66 m2 .**

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

Rijeka, 24.01.2025.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



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

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Portal Grada Rijeke (<https://www.rijeka.hr/>)

5. LITERATURA

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

PRILOZI

- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt poslovnog prostora
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz Zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 23.01.2025. 05:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 903

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15174/2024
Aktivne plombe: Z-12759/2024 (E-163)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 164 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	2026/1	116	UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, UL. MAKSIMILIJANA VRHOVCA	4165 1521 2644	
		UKUPNO:		4165	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 21.12.2011. broj Z-7529/11 Na osnovu čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11) zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe u ul. M. Vrhovca sagr. na čkbr. 2026/1 priloženo građevinska dozvola Općinskog zavoda za komunalne poslove, urbanizam i vodoprivredu u Karlovcu broj:08/17-UP/I-2810/1979. od 25. srpnja 1979. dopunsko rješenje Općinskog komiteta za komunalno stambene poslove i urbanizam u Karlovcu broj:08/17-UP/I-2863/82 od 13. rujna 1983. potvrda Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Sektor nadzora građevinske inspekcije, Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Karlovcu kl:362-01/11-11/6645 od 19. prosinca 2011. da za građevinu izgrađenu na čkbr. 2026/1 K. O. Karlovac II nije u tijeku inspekcijski postupak	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
164.	Suvlasnički dio: 1/173 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163) Poslovni prostor u Karlovcu, Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u razzemlju veličine 180,66 m2 i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m2, u naravi jedna cjelina, ukupne veličine 253,46 m2. STEČAJNA MASA IZA MIRNA -TRGOVINA D.D. U STEČAJU, OIB: 09864072586, MARKOVIĆI 21, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
25.			
25.1	20.07.2020.g. pod brojem Z-8312/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2026/1, RJEŠENJE ZR-5380/20 10.07.2020. (ukopavanje vrelovoda) u širini od dva metra, odnosno, jedan metar lijevo i jedan metar desno od osi vrelovoda, prema kopiji plana s ucrtanom trasom vrelovoda, prema kopiji plana s ucrtanom trasom vrelovoda, što obuhvaća nesmetano korištenje, koje uključuje redoviti pregled, održavanje i popravak vrelovoda, sječu drveća i drugog raslinja koje ugrožava vrelovod te obvezu vlasnika predmetne nekretnine da na pojasu služnosti neće graditi trajne objekte ili saditi trajne nasade, za korist: GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJAVČIĆA 9, 47000 KARLOVAC		
39. Na suvlasnički dio: 164 (1/173)			
39.1	10.09.2024.g. pod brojem Z-11042/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU POSL. BR. Z-11042/24 OZN. Z-15142/2022 09.09.2024. i RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ROVINJU I-138/93 donesenog na temelju Sporazuma sklopljenog dana 09. srpnja 1993.godine između Istarske banke d.d. Pula Poslovnica Rovinj, kao vjerovnika i "Mima trgovina" poduzeće za promet robom na veliko i malo d.d. Rovinj, kao dužnika i Povijesnog izvotka iz sudskog registra za OTP banku d.d. sa sjedištem u Splitu, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833 (kao pravnog slijednika Istarske banke d.d.), radi osiguranja dospjelih obveza, sadašnjih zaduženje, te budućih kratkoročnih kredita, garancija, akreditiva, te osiguranje naplate kamate, naknade i svih troškova radi eventualne prisilne naplate u visini 351.142,00 EUR, za korist OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, ULICA DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT	351.142,00 EUR	vezano uz B 164 (164.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.01.2025.

Prilog 2: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

Stanje na dan: 23.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KARLOVAC II
k.č.br.: 1980

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

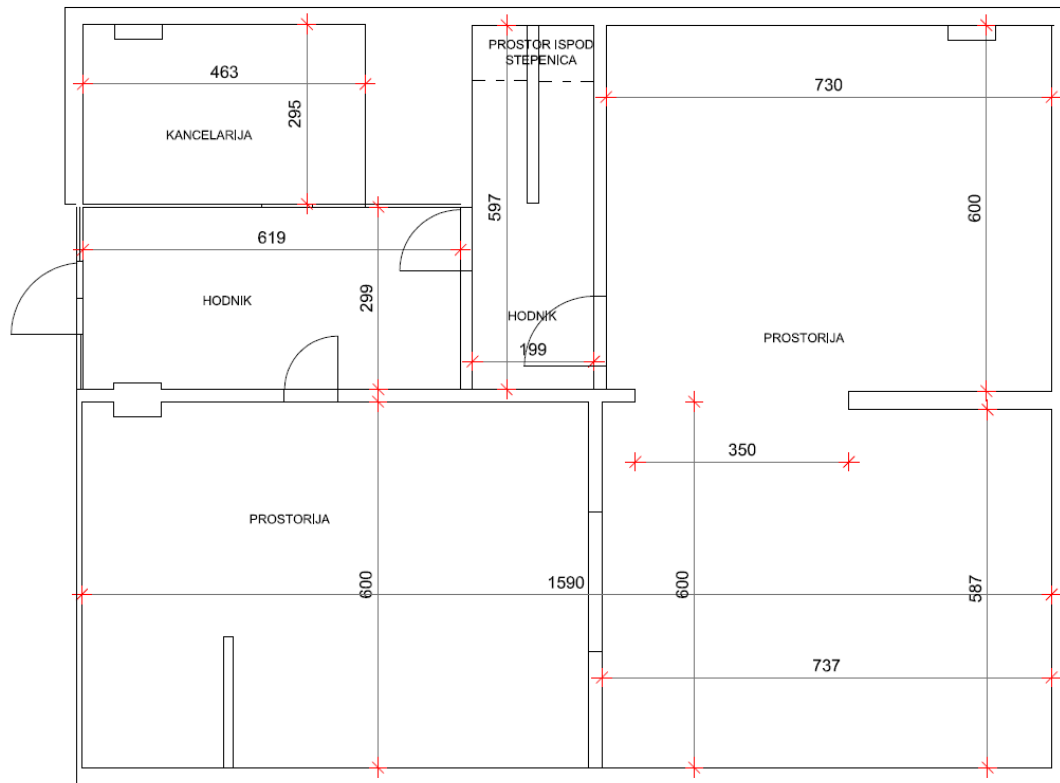
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog 3: Tlocrt poslovnog prostora

POSLOVNI PROSTOR - RAZIZEMLJE, M. VRHOVCA 3, KARLOVAC



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: Broj: 4 Su-62/2021-6
Rijeka, Rijeka, 28. veljače 2021.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Jasminka Lilić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Jasminka Lilić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim broj 4 Su-99/2017 od 27. veljače 2017. godine, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Jasminki Lilić iz Rijeke, Švalbina 7 (e-mail: jasminka.lilic@ri.htnet.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici