

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište i poslovne zgrade na lokaciji 41304 Plaški, Plitvička 11 (ex Tvornica sulfatne celuloze i papira Plaški) (z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Plaški)



Naručitelj procjene: **Stečajna upraviteljica**
RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, studeni 2021.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ
Adresa nekretnine	47304 Plaški, Plitvička 11
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i poslovne zgrade
z.k.ul.	4149
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	1079/1
k.o.	Plaški
zemljište površine (m ²)	214.797 m²
k.č.br.	1079/1
k.o.	Plaški
objekt površine BGP (m ²)	10.915 m² BGP (10.267 m² NKP) dio objekata (23 objekta) ukupne površine od 16.482 m ² BGP koji dijelom poradi svoga tehničkog stanja nemaju građevinsku vrijednost i dijelom poradi svoga tehničkog stanja imaju određenu građevinsku vrijednost, ali im je gospodarsko korištenje minimalno zbog uvjetovanog građevinskog oblikovanja poradi namjene (uvjetovane tehnologijom) uključen je u procjenu kao vrijednost zamjenskog objekta primjenom likvidacijske metode (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjena za troškove uklanjanja i zbrinjavanja objekata).
Tržišna vrijednost (kn)	12.800.000,00 kn
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1963.
Godina obnove	—
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

NAPOMENA: procjena vrijednosti saniranja otpadnog materijala nastaloga izgaranjem ugljena, pepela i šljake (površina deponija je 14.400 m²) nadilazi kompetencije vještaka građevinske struke odnosno troškovi zbrinjavanja otpadnog materijala nisu uključeni u gore navedenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Prostorna identifikacija	11
2.9. Očevid	18
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	21
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	30
2.12. Identifikacija i usklađenost	32
2.12. Prostorno uređenje	32
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	39
3.1. Odabir metode i obrazloženje	39
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	41
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	48
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	55
3.5. Uzgredni troškovi	55
3.6. Procjena vrijednosti objekta	56
3.7. Procjena elemenata vanjskog uređenja	59
3.8. Procjena vrijednosti umanjenja	62
3.9. Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine	63
3.10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	63
4. MIŠLJENJE	64
5. PRILOZI	65
6. PRILOZI IZ ELABORATA PRETVORBE	74

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški, koja se u naravi sastoji od 214.797 m² građevinskog zemljišta i poslovnih objekata - proizvodnih 10.915 m² BGP sagrađenih na z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški, na lokaciji 47304 Plaški, Plitvička 11.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 01. 11. 2021., na lokaciji 47304 Plaški, Plitvička 11, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 01. 11. 2021.

Datum kakvoće: 01. 11. 2021.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta ulazni podatak za troškovnu metodu)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 47304 PLAŠKI, Plitvička 11 (ex Tvornica sulfatne celuloze i papira Plaški)

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište – objekti – poslovni

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 4149 k.o. Plaški, označene kao z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški, opisane kao neplodno i 16 zgrada površine 214.797 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Plaški).

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište površine 214.797 m² i objekte sveukupne površine od 27.397 m² BGP. Vrijednost dijela objekata (23 objekta ukupne površine od 16.482 m² BGP) koji dijelom poradi tehničkog stanja nemaju građevinsku vrijednost, a dijelom poradi tehničkog stanja imaju određenu građevinsku vrijednost ali im je gospodarsko korištenje minimalno zbog uvjetovanog građevinskog oblikovanja poradi namjene (uvjetovane tehnologijama) uključena je u procijenjenu tržišnu vrijednost kao vrijednost zamjenskog objekta primjenom likvidacijske metode (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjena za vrijednost uklanjanja i zbrinjavanja).

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 11. 2021. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 4149 k.o. Plaški

2.4.2. Posjedovni list broj 4149 k.o. Plaški

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Dio Elaborata o pretvorbi Tvornice sulfatne celuloze i papira Plaški (imovinsko-pravna dokumentacija, Elaborat procjene vrijednosti nekretnina)

2.4.5. Potvrda i Uvjerjenje Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije, Ispostava Ogulin o statusu i namjeni zemljišta

2.4.6. Očitovanje HEP ODS d.o.o., Elektra Karlovac od 18. 06. 2021. godine

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č.br. 1079/1 k.o. Plaški upisana u z.k.ul. br. 4149 k.o. Plaški identična je po oznaci, upisu i površini s k.č. br. 1079/1 upisana u Posjedovni list broj 4149 k.o. Plaški. Zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški ucrtane su u katastarski operat, evidentirane su u katastru i zemljišnoj knjizi bez zabilježbi te slijedom navedenog posjeduju dostatan legalitet.

2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o izgrađenom građevinskom zemljištu z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški.

Na z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški sagrađeni su poslovni objekti (pretežito proizvodne namjene) koji posjeduju potreban legalitet glede procjene vrijednosti nekretnina.

Zemljišna čestica ima izravan pristup na JPP, Plitvička ulica, a lokacija je opskrbljena svom potrebnom infrastrukturom individualne i zajedničke potrošnje te ima industrijski kolosjek.

Promet u mirovanju je zbrinut na parceli.

Lokacija je okružena pretežito stambenim objektima (obiteljske kuće) i poslovnim objektima te neizgrađenim građevinskim zemljištem.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarsko plana

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:5000

Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 11.06.2021



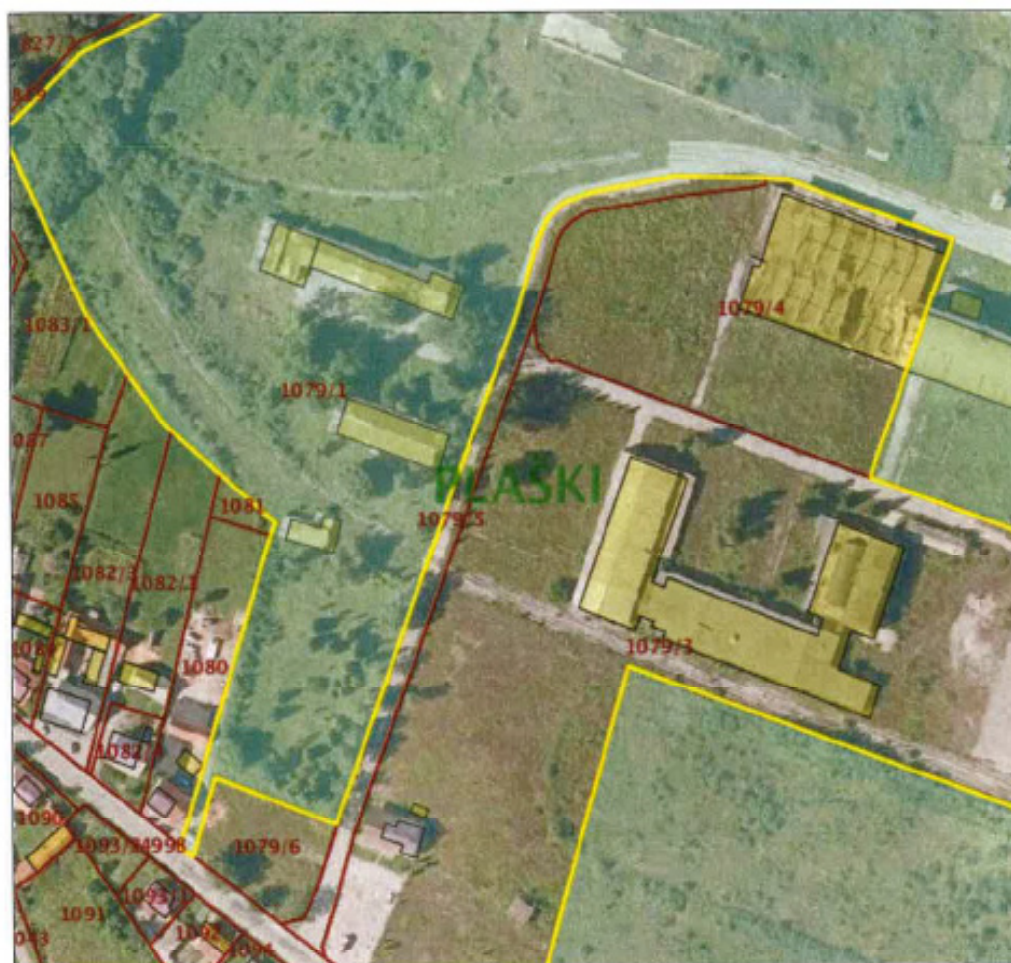
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvoeno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 08.12.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 08.12.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 08.12.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI 319406
k.č., br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 08.12.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

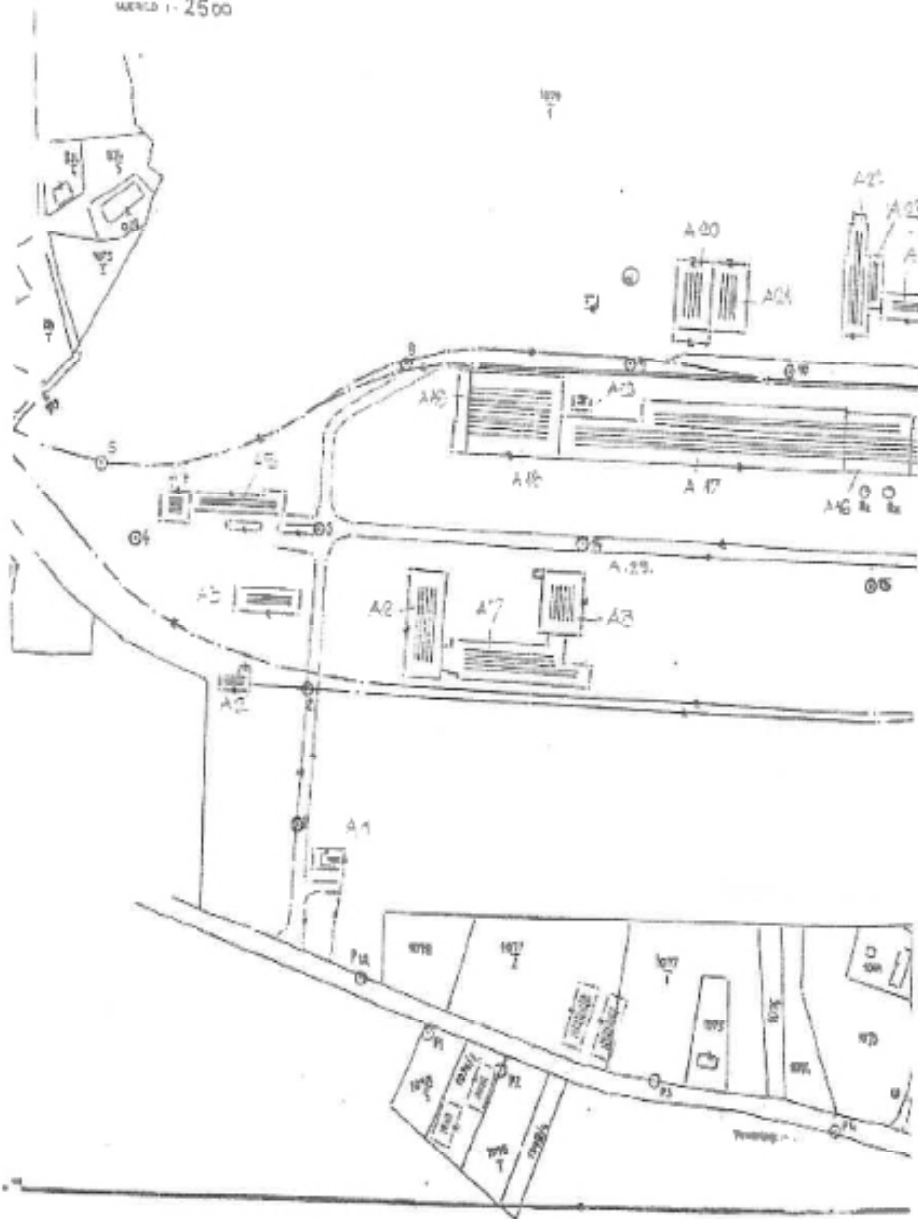
Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 08.12.2021

PRIJAVNI LIST BROJ 935-06/96-01/1222

WORLD - 2500



2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 01. 11. 2021.

FOTODOKUMENTACIJA







2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Plaški) ima površinu od 214.797 m².

Lokacija predmetnog građevinskog zemljišta dobro je infrastrukturno opremljeno i pogodna za izgradnju poslovnih objekata proizvodne namjene (predmetno zemljište ima mogućnost potrebnih priključaka, zbog dugog razdoblja neaktivnosti potrebno je podnijeti nove zahtjeve za priključenje unatoč činjenici da su bili izvedeni svi priključci u vremenu kada je Tvornica sulfatne celuloze bila u funkciji).

Zemljište je ravne konfiguracije.

Vrsta nekretnine (građevinsko zemljište) označeno kao k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški - zemljište s poslovno-proizvodnim zgradama.

Status: izgrađeno građevinsko zemljište.

Vrsta nekretnine (građevinsko zemljište) označeno kao k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški

Status: izgrađeno građevinsko zemljište

NAMJENA I KORIŠTENJE

- unutar građevinskog područja, gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake II, maksimalne izgrađenosti do 60%.

Kategorija građevinskog zemljišta (prema spremnosti za gradnju)

- zemljište III. kategorije (obavezna izrada urbanističkog plana uređenja UPU1).

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna asfaltirana prometnica
- željeznica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja - interni sustav

NAPOMENA: kao što je u točki 2.10.1. stavak 2. navedeno predmetno zemljište ima mogućnost priključka na sve potrebne komunalne sustave.

2.10.3. Objekti

2.10.3.1. Predmetni objekti (dio objekata unatoč činjenici lošeg tehničkog stanja poradi nedostatnog održavanja i devastiranosti) imaju građevinsku vrijednost koja će se uključiti u ukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina

2.10.3.1.1. Upravna zgrada s laboratorijem

Godina građenja: Po, P1 1960., kat 1974.

Nosiva konstrukcija: trakasti betonski temelji; podrum i prizemlje klasično građeni opekom, I. kat građen montažno; vertikalni AB serklaži i AB ploča podrumske i prizemne etaže

Broj etaža: podrum, prizemlje i kat

Vanjska obloga	fasadna žbuka
Krov	rešetkasta, drvena krovna, dvovodna krovna konstrukcija
Pokrov:	salonit ploče
Unutarnje obloge	zidovi ožbukani i obojani disperzivnom bojom; sanitarne prostorije keramika; podovi sanitarnih prostorija, hodnika i laboratorija - keramika; podovi uredskih prostorija - parket
Stolarija	prozori krolo na krilo, drvena stolarija
Instalacije	vodovodna, sanitarna, kanalizacije, elektroinstalacija, centralno grijanje
Stanje objekta	loše održavano, oštećeno, a naknadno i devastirano

2.10.3.1.2. Garaža i autopraonice

Godinja gradnje	1987.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, ispuna izvedena betonskim blokovima, vertikalni AB serklaži i AB ploča
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	bez žbuke i bez završnog fasadnog sloja
Krov	ravna AB montažna ploča
Pokrov	hidroizolacijski slojevi
Unutarnje obloge	zidovi neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori obični jednostruki, betonski; staklo obično; ulazna garažna vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacije, djelomično izvedena
Stanje objekta	loše održavano, oštećeno, a naknadno i devastirano

2.10.3.1.3. Zgrada vatrogasne postrojbe s kancelarijama

Godina građenja	prizemlje 1960., kat 1975.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; prizemlje građeno klasično, punom opekom, vertikalni AB serklaži i AB ploča; kat građen montažno
Broj etaža	prizemlje, kat
Vanjska obloga	puna opeka bez fasade; završni sloj fasade oštećeno
Krov	drvena, dvovodna rešetkasta konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi prizemlja ožbukani i obojani disper. bojom, znatno oštećeni; sanitarne prostorije keramika; zidovi kata tapete, obojane; podovi hodnika i sanit. čvor keramika, teraco; podovi kancelarija - parket
Stolarija	kat prozori krilo na krilo, obično staklo; prizemlje, garažna vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	sanitarna vodovodna instalacija, sanitarna inst. kanalizacije, elektroinstalacija, grijanje
Stanje objekta	loše održavano, prizemlje oštećeno a naknadno devastirano

2.10.3.1.4. Objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, AB okvirna konstrukcija, AB ploča ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje, kat
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	lučna AB konstrukcija s metalnom zategom
Pokrov	odgovarajući zaštitni slojevi

Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani; podovi cementna glazura, teraco
Stolarija	prozori betonski, fiksni, armirano staklo; metalna
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna i tehnološka, inst. kanalizacije sanitarna i tehnološka; elektroinstalacija; grijanje kaloriferima
Stanje objekta	loše održavano, oštećeno, djelomično devastirano (eksplozija kotla)

2.10.3.2. Objekti bez građevinske vrijednosti i objekti koji imaju građevinsku vrijednost a kojima je svrhom (tehnološki proces) uvjetovano građevinsko oblikovanje

Predmetni objekti dijelom poradi stanja u kojem se nalaze (ruševno stanje, članak 30. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) nemaju građevinsku vrijednost a dijelom poradi uvjetovanosti građevinskog oblikovanja namjenom (u funkciji tehnološkog procesa dok za ostale namjene nemaju vrijednosti odnosno imaju upitnu vrijednost poradi gospodarskog umanjavanja članak 63. stavak 2.1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) nemaju građevinsku vrijednost odnosno predstavljaju negativnu vrijednost (trošak uklanjanja objekata) te će se u procjeni vrijednosti nekretnina procijeniti kao vrijednost zamjenskog objekta (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjena za trošak uklanjanja).

Niže navedeni tehnički opisi objekata koji će se u procjenu uključiti kao tkz. zamjenski objekti odnose se na prvobitno stanje.

2.10.3.2.1. Garaža za industrijsku lokomotivu

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasični način građenja opekom, AB ploča
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	opeka bez završnog fasadnog sloja
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	hidroizolacija i kulir
Unutarnje obloge	zidovi ožbukani i obojani disperzivnom bojom; podovi beton
Stolarija	prozori drveni, jednostruko staklo; metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna; inst. kanalizacije, sanitarna; elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.2. Upravna zgrada drvnog lagera

Godina građenja	1985.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična gradnja opekom, hor. i vert. serklaži
Broj etaža	prizemlje, tavan
Vanjska obloga	opeka sa završnim slojem fasade
Krov	drvena, dvovodna krovna konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi ožbukani; podovi hodnika i sanitarnog čvora keramika; podovi kancelarija brodski pod
Stolarija	prozori klasični, krilo na krilo, obično staklo; vrata drvena
Instalacije	sanitarna vodovodna instal.; sanitarna instal. kanalizacije; elektroinstalacija; grijanje klasično
Stanje objekta	loše održavano devastirano

2.10.3.2.3. Pomoćni objekt u kojem je smješten pogonski mehanizam bubnja za otkoravanje

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična gradnja, zidovi od opeke, međukatne konstrukcije AB ploče, H i V serklaži

Broj etaža	prizemlje, kat i tavan
Vanjska obloga	žbuka sa završnim fasadnim slojem
Krov	dvostrešna, drvena krovna konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi ožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	prozori drveni, klasični, obično staklo; vrata metalna s drvenom ispunom ili drvena
Instalacije	vodovodna instalacija, sanitarna; instal. kanalizacije, sanitarna; elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.4. Pomoćni objekt u kojem je smještena oprema i uređaji za pokretanje plovnog kanala

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji, hor. i vert. serklaži, međukatna konstrukcija AB ploča, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje, kat
Vanjska obloga	opeka bez završnog fasadnog sloja
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori betonski, fiksni, obično staklo; vrata, metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano, oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.5. Objekt u kojem je smješten pogon za izradu sječke

Godina građenja	1960.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB stupovi i grede, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje, cca 8.5 m
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča, sitnorebričasta
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, neožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	prozori fiksni, obično staklo; vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna; instal. kanalizacije, sanitarna; elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.6. Silosi za sječku

Godina građenja	1960.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB konstrukcija silosa
Broj etaža	prizemlje cca 25 m visine
Vanjska obloga	beton bez dopunskih slojeva
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov
Unutarnje obloge	zidovi armiranobetonski
Stolarija	fiksni, obično staklo
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.7. Prizemni objekt duž silosa, upravljački pogon silosa i kosog transportera

Godina građenja	1960.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična zidana konstrukcija, AB nadvoji
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori fiksni, obično staklo; vrata, metalna s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.8. Trafostanica uz silos i pogon za izradu sječke

Godina građenja	1960.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična zidana konstrukcija
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, neožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	vrata s nadsvjetlom, metalna, s drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.9. Građevina u kojoj je pogon za preradu starog papira

Godina građenja	1980.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB stupovi i grede, ispuna puna opeka
Broj etaža	prizemlje, kat
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	drvena dvostrešna konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, ožbukani; podovi cementna glazura, sanit. čv. keramika
Stolarija	prozori metalni i drveni, dvostruko staklo; vrata metal. s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna, instal. kanalizacije, sanitarna, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.10. Građevina u kojoj je smještena oprema kuhaonice sječke

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, spuna puna opeka, djelomično betonski zidovi; međukatna konstrukcija AB ploče po rubu etaža
Broj etaža	prizemlje sa 6 razina pristupa pogonu, visina cca 30 m
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča, sitnorebričasta
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi neožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	prozori betonski i metalni, fiksni, obično staklo; vrata metalna s drvenom ispunom

Instalacije	vodovodna instal. tehnološka, instal. odvodnje tehnološka, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.11. Građevina u kojoj je smješten pogon za proizvodnju celulozne mase

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, AB ploča, ispunjena puna opeka
Broj etaža	prizemlje, kat, visina cca 20 m
Vanjska obloga	puna opeka bez završnog sloja
Krov	lučna AB konstrukcija s metalnom zategom
Pokrov	odgovarajući zaštitni slojevi
Unutarnje obloge	zidovi opeka, beton, neožbukani; podovi cementna glazura, teraco
Stolarija	prozori fiksni, obično staklo; vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna i tehnološka, instal. kanalizacije sanitarna i tehnološka; elektroinstalacija; grijanje kaloriferima
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.12. Energana

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija s ispunom od pune opeke dvije stranice objekta su izvedene kao AB zidovi
Broj etaža	prizemlje, visina cca 30 m
Vanjska obloga	puna opeka, odnosno beton bez završnog sloja
Krov	ravna AB ploča sitnorebričasta
Pokrov	ravan krov
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, neožbukani; podovi cementna glazura, teraco
Stolarija	prozori metalni fiksni, obično staklo; vrata metalna
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.13. Upravljačko postrojenje energane

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, ispunjena puna opeka
Broj etaža	prizemlje, dio prizemlje s katom
Vanjska obloga	puna opeka sa žbukom i fasadom
Krov	ravna AB ploča, sitnorebričasti strop
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi, puna opeka, ožbukani; podovi cementna glazura, teraco
Stolarija	prozori metalni, fiksni, obično staklo; vrata metalna i drvena
Instalacije	vodovodna instalacija, sanit.; instal. kanalizacije, sanitarna, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.14. Građevina u kojoj je smješten lužni kotao

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, ispunjena puna opeka
Broj etaža	prizemljem dvije klasične etaže i visika etaža s nekoliko razina za pristup postrojenju, visina cca 35 m

Vanjska obloga	puna opeka bez žbuke
Krov	ravna AB ploča, sitnobrebričasti strop
Pokrov	ravan krov sa završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, neožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	prozori metalni, fiksni, obično staklo; vrata metalna
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano, jako oštećena konstrukcija, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.15. Građevina - uparivaonica luga

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, ispunjena puna opeka; dvije strane objekta AB zidovi
Broj etaža	prizemlje, nekoliko razina pristupa prema potrebi tehnolog., visina cca 25 m
Vanjska obloga	puna opeka odnosno beton bez žbuke
Krov	ravna AB ploča, sitnobrebričasti strop
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi opeka, beton, neožbukani; podovi beton
Stolarija	prozori metalni, fiksni, obično staklo; vrata metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instal. tehnološka, instal. kanalizacije, tehnološka, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.16. Građevina uz lužni kotao i uparivaonica luga, namjena sanitarni čvor i garderobe

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, ispunjena puna opeka
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez žbuke i fasade
Krov	ravna AB ploča, sitnobrebričasti strop
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi dijelom keramičke pločice i dijelom žbukani; podovi dijelom keramika, dijelom cemen. glazura
Stolarija	prozori drveni, obično staklo; vrata drvena
Instalacije	vodovodna instal. sanitarna; instal. kanalizacije, sanitarna, elektroinstalacija, grijanje
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, devastirano

2.10.3.2.17. Građevina u kojoj je pogon kaustike

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB okvirna konstrukcija, ispunjena puna opeka
Broj etaža	dio građevine ima samo prizemlje; drugi dio prizemlje s dva kata u funkciji tehnologije
Vanjska obloga	puna opeka bez žbuke
Krov	ravna AB ploča, djelomično sitnobrebričasti strop
Pokrov	ravan krov sa završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi opeka, neožbukani; podovi cementna glazura
Stolarija	prozori betonski, fiksni, obično staklo; vrata metalna sa drvenom ispunom

Instalacije	vodovodna instal. tehnološka, instal. kanalizacije, tehnološka, elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano, znatno oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.18. Prigrađena nadstrešnica objekta "kaustike"

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB zidovi i stropovi
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	beton
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov, sa završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori i vrata nema
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, devastirano

2.10.3.2.19. Skladište goriva

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; AB zidovi i ploča
Broj etaža	prizemlje, visina cca 4 m
Vanjska obloga	beton bez žbuke i fasade
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov sa završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi i podovi betonski
Stolarija	prozora nema, vrata metalna
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, devastirano

2.10.3.2.20. Građevina uz postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda

Godina građenja	pola 1964., a pola 1981.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična zidana gradnja, sa hor. i vert. serklažima i AB pločama
Broj etaža	dio građevine ima samo prizemlje; veći dio ima prizemlje sa katom
Vanjska obloga	puna opeka sa žbukom, dio objekta neožbukan
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov s odgovarajućim završnim slojem
Unutarnje obloge	zidovi puna opeka, ožbukani, sanitarni prostor ker. pl.; podovi cementna glazura, sanitarni čvor i hodnici keramičke pločice
Stolarija	prozori drveni dvostruki, obično staklo; vrata drvena ili metalna s drvenom ispunom
Instalacije	vodovodna instalacija, sanitarna i tehnološka, instal. kanalizacije, sanitarna i tehnološka; elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.21. Postrojenje za pručišćavanje otpadnih voda - bio diskom

Godina građenja	1981.
Nosiva konstrukcija	betonski temelji; armiranobetonska konstrukcija zidova, tlocrtnog oblika koncentričnih krugova

Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	beton
Krov	–
Pokrov	–
Unutarnje obloge	beton
Stolarija	–
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	građevina je dijelom nedovršena, oštećena, svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje

2.10.3.2.22. Kompresorska stanica

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; klasična zidana gradnja, AB ploča
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	puna opeka bez žbuke
Krov	ravna AB ploča
Pokrov	ravan krov sa završnim slojevima
Unutarnje obloge	zidovi, opeka, neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori betonski, fiksni, obično staklo; vrata metalna sa drvenom ispunom
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano oštećeno, devastirano

2.10.3.2.23. Pomoćna građevina, skladišni prostori te prostor službe za održavanje

Godina građenja	1963.
Nosiva konstrukcija	trakasti betonski temelji; zidovi zidani betonskim blokovima bez hor. i vert. serklaža
Broj etaža	prizemlje
Vanjska obloga	betonski blokovi bez žbuke
Krov	dvovodna drvena konstrukcija
Pokrov	salonit
Unutarnje obloge	zidovi neožbukani; podovi betonski
Stolarija	prozori drveni, jednostruki, obično staklo; vrata drvena
Instalacije	elektroinstalacija
Stanje objekta	loše održavano zapušteno, devastirano

2.10.4. ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA (građevinske poboljšice)

Tijekom očevida od izvedenih elemenata vanjskog uređenja U(poboljšica parcele) evidentirani su sljedeći radovi:

2.10.4.1. Asfaltirane prometne i manipulative površine (interna prometnica, parkiralište i deponiji)

$$P = 10.655 \text{ m}^2$$

2.10.4.2. Dvorišna ograda

$$\ell = 260 \text{ m'}$$

2.10.4.3. Otvoreni deponiji otpadnog materijala

$$P = 14.400 \text{ m}^2$$

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

2.11.1. Zgrade koje imaju građevinsku vrijednost

Oznaka 2.10.3.1.	Naziv zgrade	Geometrijski podatci		
		NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
2.10.3.1.1.	Upravna zgrada s laboratorijem	1.012	1.125	3.375
2.10.3.1.2.	Garaža i nadstrešnica	243	256	1.216
2.10.3.1.3.	Zgrada vatrogasne ostrojbe s kancelarijama	804	894	2.682
2.13.3.1.4.	Objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira	8.208	8.640	51.840
UKUPNO		10.267	10.915	59.113

2.11.2. Zgrade bez građevinske vrijednosti i zgrade čije je građevinsko oblikovanje uvjetovano namjenom zgrade

Oznaka 2.10.3.2.	Naziv zgrade	Geometrijski podatci		
		NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
2.10.3.2.1.	Garaža za industrijsku lokomotivu	120	126	441
2.10.3.2.2.	Upravna zgrada drvnog lagera	194	216	605
2.10.3.2.3.	Pomoćni objekt u kojem je smješten pogonski mehanizam bubnja za otkloravanje	178	197	552
2.10.3.2.4.	Pomoćni objekt u kojem je smještena oprema i uređaji za pokretanje plovnog kanala	77	81	227
2.10.3.2.5.	Objekt u kojem je smješten pogon za izradu sječke	473	498	4.233
2.10.3.2.6.	Silos i za sječku	210	239	5.975
2.10.3.2.7.	Prizemni objekt duž silosa, urpavljački pogon silosa i kosog transportera	91	101	283
2.10.3.2.8.	Trafostanica uz silos i pogon za izradu sječke	33	35	105
2.10.3.2.9.	Građevina u kojoj je pogon za preradu starog papira	317	352	1.126
2.10.3.2.10.	Građevina u kojoj je smještena oprema kuhaonice sječke	1.094	1.152	11.520
2.10.3.2.11.	Građevina u kojoj je smješten pogon za proizvodnju celulozne mase	2.094	2.204	17.632
2.10.3.2.12.	Energana	1.188	1.250	20.840

Oznaka 2.10.3.2.	Naziv zgrade	Geometrijski podatci		
		NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
2.10.3.2.13.	Upravljačko postrojenje energane	190	200	4.760
2.10.3.2.14.	Građevina u kojoj je smješten lužni kotao	2.245	2.363	26.235
2.10.3.2.15.	Građevina - uparivaonica luga	559	588	9.800
2.10.3.2.16.	Građevina uz lužni kotao i uparivaonicu luga, namjena sanitarni čvor i garderobe	211	234	819
2.10.3.2.17.	Građevina u kojoj je pogon kaustike	2.047	2.262	9.048
2.10.3.2.18.	Prigrađena nadstrešnica objekta "kaustike"	129	136	476
2.10.3.2.19.	Skladište goriva	106	112	448
2.10.3.2.20.	Građevina uz postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda	536	596	1.788
2.10.3.2.21.	Postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda - bio diskovi	3.273	3.373	13.492
2.10.3.2.22.	Kompresorska stanica	73	77	308
2.10.3.2.23.	Pomoćna građevina, skladišni prostori te prostor službe za održavanje	86	90	315
UKUPNO		15.524	16.482	131.028

NAPOMENA: Procjene vrijednosti zgrada koje su poradi svoga tehničkog stanja bez građevinske vrijednosti i zgrade koje poradi svojega tehničkog stanja imaju građevinsku vrijednost ali im je gospodarsko korištenje minimalno poradi uvjetovanog građevinskog oblikovanja poradi namjene (uvjetovana tehnologijom) procijenit će se na sljedeći način: vrijednosti zamjenskog objekta (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjit će se za troškove uklanjanja).

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>k.o. Plaški</i>			<i>zemljišna knjiga k.o. Plaški</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k. ul. br.</i>	<i>P (m²)</i>
1079/1	4149	214.797	1079/1	4149	214.797
UKUPNO		214.797	UKUPNO		214.797

Uvidom zemljišne knjige i posjedovne listove vidljiva je usklađenost stanja, tj. zemljišnoknjižna čestica odgovara katastarskoj čestici i po broju, površini i opisu.

Uvidom u stanje na terenu i stanje upisano u zemljišne knjige i posjedovne listove utvrđeno je da stvarno stanje odgovara upisanom.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Potvrdi Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije, Ispostave Ogulin, Klasa: 350-01/21-10/000888 od 27. 10. 2021. godine. Predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake I1, u obuhvatu obavezne izrade detaljnog plana uređenja (UPU1, UPU 1 nije donešen).

Prema očitovanju istog Upravnog odjela u Klasi 390-07/19-03/921 od 27. 12. 2019. vidljivo je da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta, ali da prema članku 17. pogavlju 3.11. Prostornog plana uređenja općine Plaški (Glasnik Karlovačke županije broj 42/06 i 5/14) izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne množe biti veća od 60%.



REPUBLIKA HRVATSKA

Karlovačka županija

Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš

Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: 350-01/21-10/000888

UR.BROJ: 2133/1-07-02/15-21-0002

Ogulin, 27.10.2021.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09), rješavajući po zahtjevu koji je podnio MARIO ČUTURA, HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112 B, OIB 12345678903, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 27.10.2021. godine, zemljište označeno kao:

- 1079/1 k.o. Plaški nalazi se unutar granica građevinskog područja u zoni I1 – gospodarska namjena – proizvodna I1 – pretežito industrijska, u obuhvatu obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja – UPU1 / UPU1 nije donešen/.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- PPUO Plaški (Glasnik Karlovačke županije, broj 42/06)
- PPUO Plaški - I. ID - ciljanje (Glasnik Karlovačke županije, broj 42/06, 05/14)
- **PPUO Plaški - II. ID** (Glasnik Karlovačke županije, broj 42/06, 05/14, **19/21**).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 40,00 kuna.

VIŠA UPRAVNA REFERENTICA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Ivanka Vučić, upr. pravnik

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte



MARIO ČUTURA

HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112 B

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/21-10/000888, URBROJ: 2133/1-07-02/15-21-0002

1/1 ID: P20211022-741415-Z30

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



KARLOVAČKA ŽUPANIJA OPĆINA PLAŠKI

Naziv prostornog plana:

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PLAŠKI

Naziv kartografskog prikaza:

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 4.7. PLAŠKI

Broj kartografskog prikaza:

4.7.

Mjerilo kartografskog prikaza:

1 : 5000

Odluka Općinskog vijeća Općine Plaški o
izradi II. izmjena i dopuna PPUO Plaški:
"Glasnik Karlovačke županije" broj 13/19

Odluka Općinskog vijeća Općine Plaški o
donošenju II. izmjena i dopuna PPUO Plaški:
"Glasnik Karlovačke županije" broj 19/21

Javna rasprava objavljena je:
21. siječnja 2021. godine

Javni uvid održan:
od 28. siječnja do 27. veljače 2021. godine

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:



Slavko Šušnjić, dipl.iur.

Mišljenje na plan:

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju
(NN 153/13, 66/17, 114/18, 39/19 i 98/19), KLASA: 350-01/19-01/15, URBROJ: 2133-86-01/01-19/07 od 19. 3. 2021. godine

Pravna osoba koja je izradila plan:

CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:



M.P.
CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o. Odranska 2, Zagreb

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana:

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga
II. izmjena i dopuna PPUO Plaški:



TOMISLAV DOLEČKI
dipl.ing.arh.
M.P.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U 93

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
ovlašten arhitekt urbanist

Stručni tim CPA d.o.o. u izradi plana:

Suradnja u izradi Plana:

1. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
2. Neda Kaminski - Kirš, dipl.ing.arh.
3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh.
4. Dora Dolečki Glasinović, dipl.ing.arh.

1. Igor Grubišić, dipl.ing.grad.
2. Barbara Vajdić, dipl.oec.
3. Josip Štefičić, dipl.iur.

Pečat Općinskog vijeća Općine Plaški:

Predsjednik Općinskog vijeća Općine Plaški:



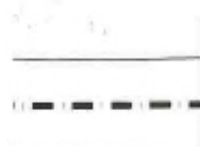
Ivica Klečina, dipl.teolog

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

(ime, prezime, potpis)



GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG
PODRUČJA IZVAN NASELJA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

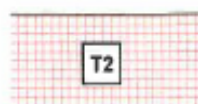
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
T2 - TURISTIČKO NASELJE

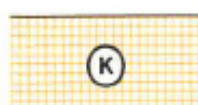
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA



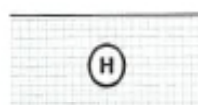
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
T3 - KAMP



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



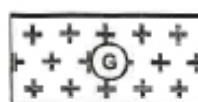
POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI
UREĐENI DIO



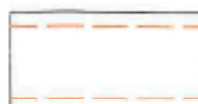
GOSPODARSKA NAMJENA -
POVRŠINE UZGAJALIŠTA - NEIZGRAĐENO



SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - NOGOMET, KOŠARKA,



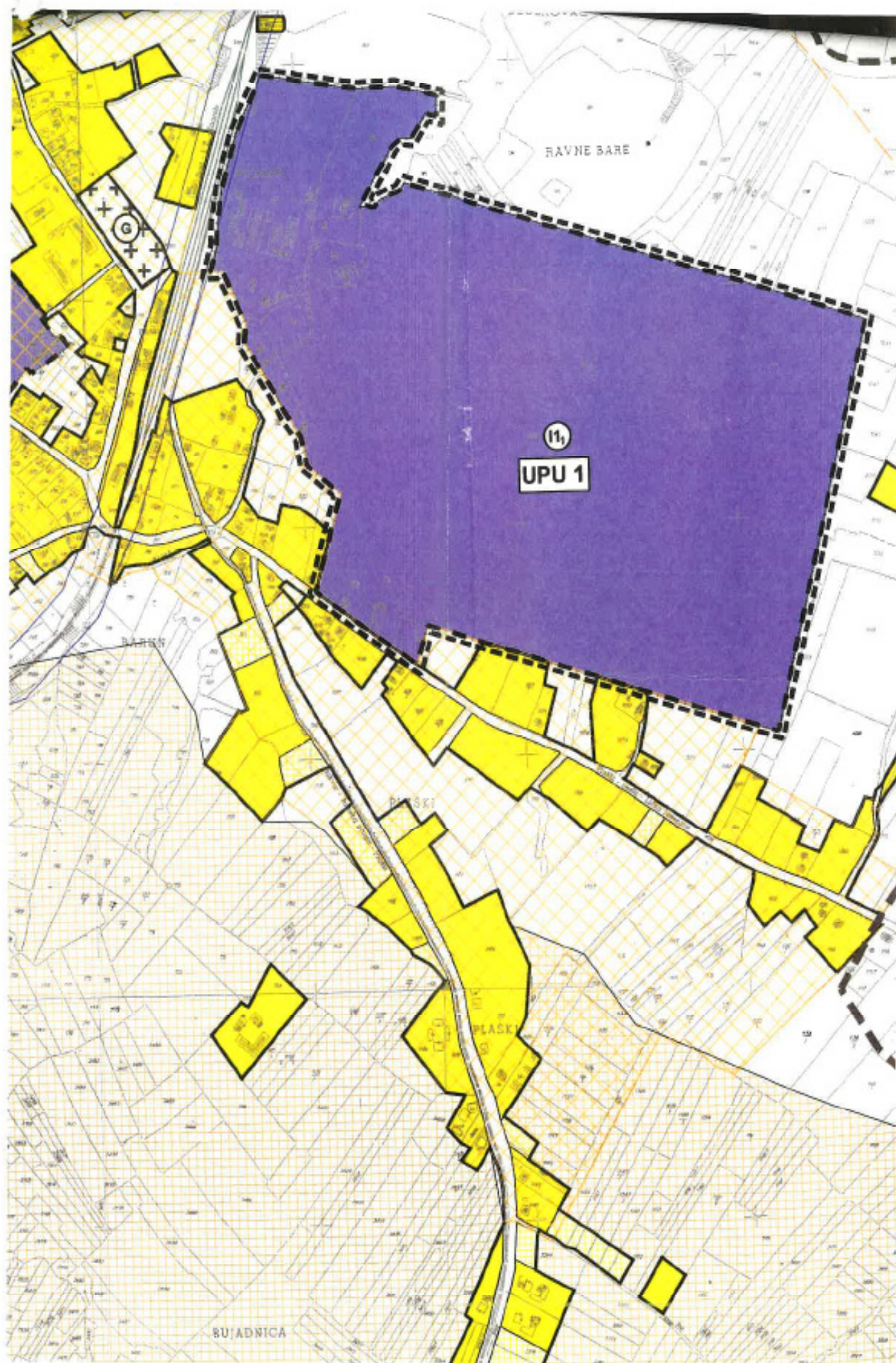
GROBLJE



KORIDOR PLANIRANE PROMETNICE -
U ISTRAŽIVANJU



KORIDOR POSTOJEĆE ŽELJEZNICE





REPUBLIKA HRVATSKA



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ

ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Berežitska Frankopana 11a, 47300 Ogulin
tel. (047) 521-254, fax. (047) 522-204

KLASA: 350-07/19-03/921
URBROJ: 2133/1-07-02/07-19-3
Ogulin, 27.12.2019.

MARIO ČUTURA
MIKULIĆI 112 B
10000 ZAGREB

Predmet: Potvrda i očitovanje
-dostavlja se

Poštovani,

dana 13.12.2019.g. od ovog sto upravnog odjela zatražili podatak o statusu i namjeni te o koeficijentu izgrađenosti zemljišta označenih kao k.č. broj 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 k.o. Plaški

Povodom vašeg zahtjeva u prilogu Vam za traženo zemljište dostavljamo potvrdu o statusu, te vas obavještavamo da naslovno upravno tijelo ne raspolaže podatkom odnosno ne vodi evidenciju o koeficijentu izgrađenosti pojedinih zemljišta.
Vezano za traženo dajemo Vam podatak da prema čl.17. poglavlju 3.1.1. Prostornog plana uređenja Općine Plaški ("Glasnik Karlovačke županije" br. 42/06, 5/14) izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarske djelatnosti ne može biti veća od 80%.



Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo
Valentina Stipetić, dipl.iur.

Dostaviti:
1. Naslovu,
2. Ovoj Odsjek, arhiva,



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu 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 i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u

stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP 3,4% (1. kvartal 2017.)
Stopa inflacije	0,8% (srpanj 2017.)
Stopa nezaposlenosti	10,9% (kolovoz 2017.)
Valuta	kuna (100 lipa)
Grad	Plaški
Broj stanovnika	2.090
Površina	157,42 km ²
Prometna povezanost	dobra

Prema Savjetu HNB-a, koji je u srpnju 2020. raspravljao o recentnim gospodarskim i novčanim kretanjima te o aktualnom stanju financijske stabilnosti, pandemija novoga koronavirusa snažno je pogoršala ekonomske izgleda. Hrvatska je pandemijskom krizom pogođena nešto kasnije od velikih europskih gospodarstava, pa se realni BDP početkom godine relativno blago smanjio na tromjesečnoj razini, pri čemu je pad uglavnom rezultat loših ostvarenja u ožujku. Mjesečni podaci upućuju na izražen gospodarski pad u travnju i svibnju. Premda se domaća potražnja počela oporavljati nakon popuštanja strogih epidemioloških mjera, očekivano smanjenje inozemne potražnje, osobito prihoda od turizma, usporit će i produžiti razdoblje oporavka, pa bi se realni BDP Hrvatske na razini cijele 2020. mogao smanjiti za 9,7%. Tijekom 2021. očekuje se godišnji rast ekonomske aktivnosti od 6,2%, što neće omogućiti dostizanje razine ekonomske aktivnosti prije krize. Iako se očekuje zamjetan pad broja zaposlenih osoba te povećanje stope nezaposlenosti, reakcija tržišta rada na pad gospodarske aktivnosti ublažena je mjerama ekonomske politike.

U Hrvatskoj se tijekom 2020. očekuje usporavanje prosječne godišnje inflacije potrošačkih cijena na -0,1%, a u 2021. ona bi se ubrzala na 0,7%.

Koordinirane aktivnosti Vlade, HNB-a i Hanfe stabilizirale su financijska tržišta te je regulatorni okvir prilagođen kako bi omogućio povoljan tretman odgoda plaćanja kreditnih obveza u uvjetima privremenog pada prihoda nefinancijskih poduzeća i kućanstava.

Nadalje, porasla je i neljuzjesnost na tržištu nekretnosti, što će se odraziti i na procjene vrijednosti i utrživost kolaterala u bilancama banaka.

(izvor: Priopćenje - Savjet HNB-a od 9.7.2020)

Procjena pokazuje da je tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2020. realno manji za 10,0% u odnosu na isto tromjesečje 2019.

Stopa registrirane nezaposlenosti u studenom 2020. iznosila je 9,3%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku.

U odnosu na listopad 2020. broj ukupno zaposlenih pao je za 0,6%, odnosno broj nezaposlenih u studenome 2020. u odnosu na listopad 2020. porastao je za 1,5% iz čega je vidljivo da tržište rada nije nastavilo jačati.

Krajem prvog tromjesečja 2020. javni dug Hrvatske iznosio je 298,8 milijardi kuna, što je 1,1% više nego krajem 2019. Očekuje se daljnji rast javnog duga.

S obzirom na pandemijsku krizu zabilježen je pad BDP-a, ali se očekuje i njegov oporavak u 2021. godini.

Daljnji pad BDP-a doveo bi do korekcije cijene nekretnina i to do 10 %.

Ako pad BDP-a bude kratkoročan kao što se očekuje, te se u prvim kvartalima 2021. godine gospodarska aktivnost reaktivira brže će se stabilizirati i cijene nekretnina.

Dodatni negativni utjecaj realizirat će se i kroz povećanje nezaposlenosti.

Banke su počele i zaoštravati kreditne uvjete: zaoštavanjem uvjeta u posljednjih mjesec dana postrožen je omjer kredita i zaloge na nekretnini.

Pandemija je uzrokovala i pad turizma u Zagrebu te snažniju prenamjenu nekretnina iz dnevnog u dugoročni najam.

Cijene stambenih nekretnina u središtu Zagreba koje je najviše bilo pogođeno potresom u ožujku 2020. padaju, ali ne utječu bitno na ukupna kretanja. Tijekom svibnja i lipnja 2020., cijene nekretnina u središtu Zagreba bile su niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Pandemija i potres imaju, slične učinke na ponudu, potražnju i cijene nekretnina u Zagrebu. Oba događaja počinju djelovati na tržište nekretnina gotovo istovremeno i povezana su s povećanom nesklopošću kupovini nekretnine u središtu grada. Dodatno je situaciju zakomplicirao potres u Petrinji 28. i 29.12.2020. prilikom kojeg je ponovo oštećeno dosta zgrada u centru Zagreba te se ponovo aktualizira obnova, izgradnja novih zgrada i potresno certificiranje zgrada.

Vidljiva je promjena sklonosti kupaca prema životu izvan središta grada te kupnji novogradnje.

Nove su nekretnine u Zagrebu u prvom dijelu 2020. godine poskupjele oko 15 %, drugdje je zabilježen pad od 5 %.

Rezidencijalno tržište nekretnina ostalo je aktivno u 2020. godini, većim dijelom zahvaljujući državi i njezinim subvencijama (APN).

U 2020. godine nastavilo se ulaganje u komercijalne nekretnine, ali sporijim tempom. Većina aktivnosti zabilježena je u maloprodajnom sektoru. Širenje u maloprodajnom sektoru očekuje se najvećim dijelom od trgovaca hranom.

Rad od kuće, kao posljedica pandemije, doveo je do promjene u načinu razmišljanja mnogih poslodavaca koji će možda i u budućnosti koristiti opciju rada na daljinu, što će utjecati na potražnju uredskih prostora.

Oštećenje povijesnih zgrada u središtu Zagreba kao posljedica potresa u ožujku 2020, stvorilo je privremeno povećanje potražnje za uredskim prostorima u modernim poslovnim zgradama.

I prije potresa, bio je primjećen manjak u ponudi uredskih prostora u Zagrebu.

Najveći broj investicija u 2020. odnosio se na Zagreb, koji slijede Dalmacija i Istra i Kvarner.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

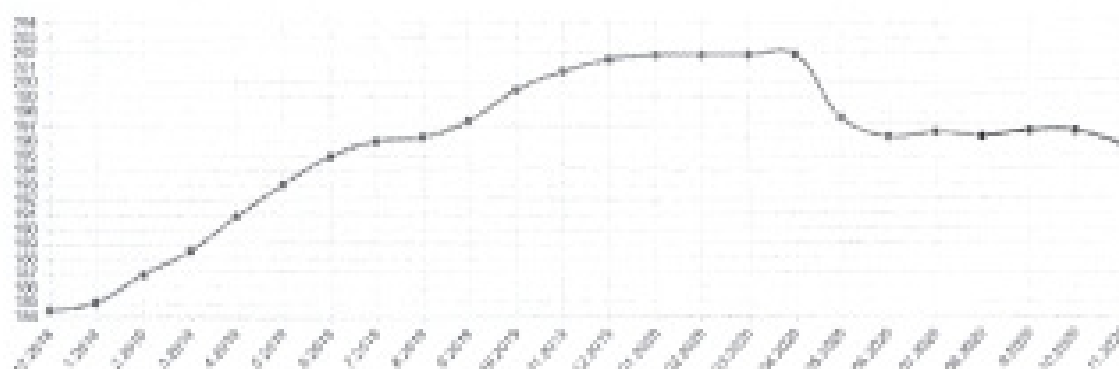
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks, su utječu na podacima nepotpunosti.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020., u prosjeku su niže za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su niže za 2,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,7%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,9%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 2,7%, u prosjeku su za Jadran niže za 0,1% i u prosjeku su za Ostalo niže za 3%.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					Tromj	
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,10	.....	.....	68,83	52,47	70,14	.....
2003.		72,70	.....	.....	79,27	64,09	78,55	.....
2004.		83,49	.....	.....	91,95	74,08	85,20	.....
2005.		94,32	.....	.....	103,31	84,59	95,57	.....
2006.		107,79	.....	.....	116,34	98,52	108,56	.....
2007.		122,72	.....	.....	133,42	113,69	117,96	.....
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	.....
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	.....
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	.....
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	.....
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	.....
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	.....
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	.....
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	.....
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	.....
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	.....
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	.....
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11	.....
2002.	1. tr.	60,83	.....	.....	66,97	51,86	68,96	.....
	2. tr.	60,12	.....	.....	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	.....	.....	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	.....	.....	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	.....	.....	76,02	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	.....	.....	77,65	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	.....	.....	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	.....	.....	85,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	.....	.....	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	.....	.....	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	.....	.....	93,16	74,24	86,55	3,5
	4. tr.	89,49	.....	.....	97,94	79,92	91,86	6,2
2005.	1. tr.	89,52	.....	.....	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	.....	.....	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	.....	.....	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	.....	.....	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	.....	.....	114,87	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	.....	.....	111,43	97,11	107,86	1,4
	3. tr.	107,59	.....	.....	114,15	99,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	.....	.....	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	118,32	.....	.....	129,49	107,92	115,45	3,0
	2. tr.	123,02	.....	.....	134,66	113,87	116,35	4,0
	3. tr.	125,08	.....	.....	135,13	116,83	120,11	1,7
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	-0,5
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,9
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9

	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,8	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	106,96	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,82	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	108,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena trom
Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2018. iznosi 98,94

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2019. iznosi 100,59

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2021. iznosi 122,17

3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraživanje aplikacije eNekretnine uz zadane parametre mikrolokacija i statusa i namjene zemljišta (građevinsko zemljište u zoni gospodarske namjene - proizvodne (pretežito industrijske) oznake II) razultiralo je sljedećim rezultatima:

- četiri realizirane transakcije (jedna u k.o. Prokike općina Brinje i tri u k.o. Otok Oštarijski grad Ogulin) koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s predmetnim nekretninama.

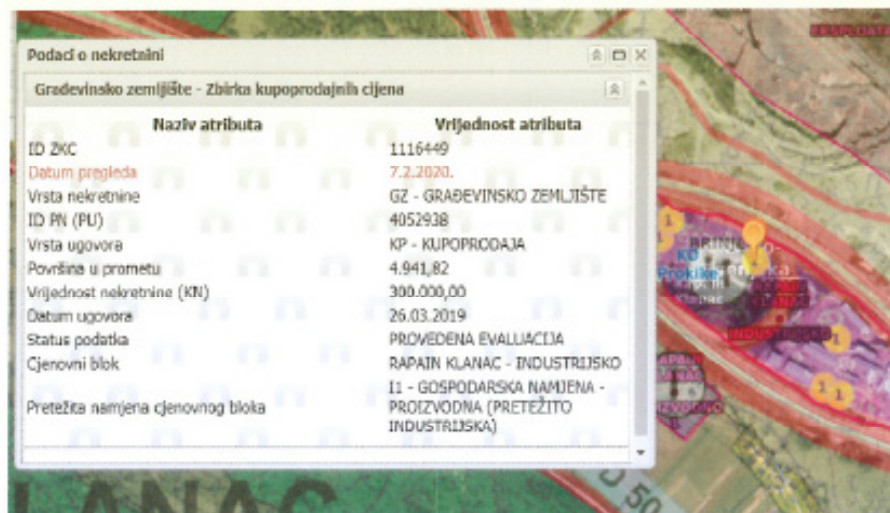
<i>Rb</i>	<i>ID ZKC</i>	<i>K.o.</i>	<i>k.č.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>Datum transakcije</i>	<i>Vrijednost nekretnina</i>
1	1116440	Prokike	2726/21	4.941,82	26. 03. 2019.	300.000,00
2	1196753	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	22. 11. 2019.	541.018,22
3	1218889	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	16. 09. 2019.	379.052,52
4	1098802	Otok Oštarijski	95	100.000,00	20. 06. 2018.	5.897.386,40

Transakcije realizirane u periodu od 20. 06. 2018. do 22. 11. 2019. građevinska zemljišta površina od 4.941,82 m² do 100.000,00 m² jediničnih cijena od 58,97 kn/m² do 60,70 kn/m², prosječna jedinična cijena predmetnih usporednih zemljišta iznosi 59,59 kn/m², a prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena iznosi 60,85 kn/m².

Osim međuvremenskog izjednačenja predmetne usporedne nekretnine (prema statusu, namjeni i mjeri korištenja identične nekretninama koje su predmet procjene) potrebno je interkvalitativno izjednačiti glede:

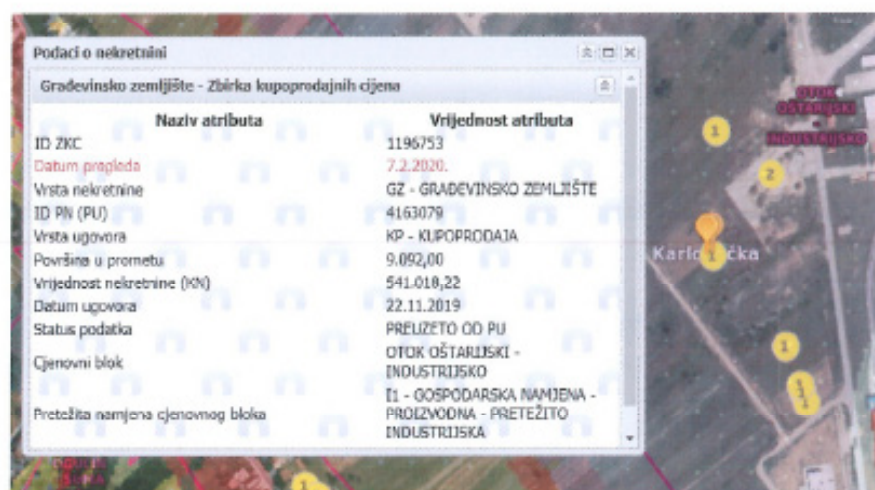
- spremnosti za gradnju zemljišta koja su predmet procjene sa zemljištem III. kategorije a usporedna zemljišta su zemljišta I. kategorije (sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za udjel vrijednosti zemljišta III. kategorije u odnosu na zemljište I. kategorije usvojit će se 0,425 tj. aritmetička sredina od 25 i 60%)
- omjerima indeksa razvijenosti jedinica lokalne samouprave u kojima se nalaze usporedne nekretnine u odnosu na indeks razvijenosti jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalaze nekretnine koje su predmet procjene (indeksi razvijenosti za Ogulin iznosi 100,057, Brinje 92,588, a Plaški 87,053).

k.č.br. 2726/21 k.o. Prokike



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ŽKC	1116449
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4052938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.941,82
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Datum ugovora	26.03.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAPATIN KLANAC - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

k.č.br. 1196753 k.o. Otok Oštarijski



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ŽKC	1196753
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4163079
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.092,00
Vrijednost nekretnine (KN)	541.010,22
Datum ugovora	22.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

k.č.br. 89/10 k.o. Otok Oštarijski

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1218889
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4113163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.411,00
Vrijednost nekretnine (KN)	379.052,52
Datum ugovora	16.09.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

k.č.br. 95 k.o. Otok Oštarijski

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1098802
Datum pregleda	7.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3830960
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	100.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.897.386,40
Datum ugovora	20.06.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijenta iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	Prokike	2726/1	ZE	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	I1	0,6	I
2	Otok Oštarijski	89/6	ZE	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	I1	0,6	I
3	Otok Oštarijski	89/10	ZE	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	I1	0,6	I
4	Otok Oštarijski	95	ZE	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	I1	0,6	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	214.797 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	01. 11. 2021.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Prokike	2726/1	4.941,82	60,71	26. 03. 2019.	100,59	122,17	1,2145	73,73
2	Otok Oštarijski	89/6	9.092,00	59,50	22. 11. 2019.	103,98	122,17	1,1749	69,90
3	Otok Oštarijski	89/10	6.411,00	59,13	16. 09. 2019.	100,98	122,17	1,1749	69,47
4	Otok Oštarijski	95	100.000,00	58,97	20. 06. 2018.	98,94	122,17	1,2347	72,81

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	214.797 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	01. 11. 2021.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	K. O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Prokike	2726/1	73,73	I	III	0,425	0,6	0,6	1	–	–	–	92,588	87,053	0,94	0,40	29,49
2	Otok Oštarijski	89/6	69,90	I	III	0,425	0,6	0,6	1	–	–	–	100,057	87,053	0,87	0,369	25,79
3	Otok Oštarijski	89/10	69,47	I	III	0,425	0,6	0,6	1	–	–	–	100,057	87,053	0,87	0,369	25,63
4	Otok Oštarijski	95	72,81	I	III	0,425	0,6	0,6	1	–	–	–	100,057	87,053	0,87	0,369	28,86

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	214.797 m ²
Vrsta	ZE, I1
Mjera	0,6
Kategorija	III
Lokacija	Plaški, Plitvička 11
Datum vrednovanja	01. 11. 2021.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>RB</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (kn/m²)</i>	<i>Kupo- prodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravil- nika) izjednačenje veće od 40% jer je izjednačavano zemljište III. kategorije sa zemljištem I. kat- egorije</i>
1	29,49	60,71	27,44	2,05	4,20	DA	+9,41	–
2	25,79	59,50	27,44	1,65	2,72	DA	-4,31	–
3	25,63	59,13	27,44	1,81	3,27	DA	-4,88	–
4	28,86	58,87	27,44	1,42	2,01	DA	-0,22	–

Prosječna vrijednost iznosi: 27,44 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 1,74 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 3,48 kn/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$214.797 \text{ m}^2 \times 27,44 \text{ kn/m}^2 = 5.894.029,68 \text{ kn}$$

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona. U konkretnom slučaju vrijednost vodnog doprinosa nije uključena u novu jediničnu cijenu građevinskih objekata.

NAPOMENA: Kao mjarodavni bruto volumen za obračun vrijednosti vodnog i komunalnog doprinosa usvojit će se bruto volumen svih objekata koji ne uključuje volumen bio diskova, tj. $176.649,00 \text{ m}^3$ ($190.141,00 \text{ m}^3 - 13.492,00 \text{ m}^3$)

3.4.1. Vodni doprinos

Visina vodnog doprinosa za poslovne objekte iznosi $5,03 \text{ kn/m}^3$.

Procijenjena vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$176.649,00 \text{ m}^3 \times 5,03 \text{ kn/m}^3 = 888.545,00 \text{ kn}$$

3.4.2. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za I. zonu iznosi 12 kn/m^3 .

Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$176.649,00 \text{ m}^3 \times 12 \text{ kn/m}^3 = 2.119.788,00 \text{ kn}$$

NAPOMENA: Zbog dugog razdoblja izvan funkcije Tvornice sulfatne celuloze potrebno je podnijeti zahtjev za ponovnu aktivaciju priključaka na komunalne sustave.

3.4.3. Jednokratna davanja

Vrijednost priključaka električne energije paušalno.

Procijenjena vrijednost priključaka električne energije iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$$

Vrijednost priključka vode i odvodnje paušalno.

Procijenjena vrijednost priključaka vode i odvodnje iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 0,00 \text{ kn} = 0,00 \text{ kn}$$

UKUPNO PRIKLJUČCI

3.008.333,00 kn

3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, takse i sl.) procijenit će se u visini 2% od Nv objekta

$(2.059,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 4.500,00 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} + 8.028,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 3.400,00 \text{ kn/m}^2)$

$$36.560.700,00 \text{ kn} \times 0,02 = 731.214,00 \text{ kn}$$

3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Kao što je u više navrata navedeno u ovom Procjenidbenom elaboratu u tržišnu vrijednost objekata uključit će se građevinska vrijednost samo za objekte čije građevinsko oblikovanje nije uvjetovano namjenom odnosno tehnološkim procesom (objekti ukupne površine 10.267 m² BGP opisani kao upravna zgrada sa laboratorijem, garaža i nadstrešnica, zgrada vatrogasne postrojbe sa kancelarijama i objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira) iako je riječ o zapuštenim neodržavanim i objektima van funkcije ipak realno predstavljaju izvjesnu građevinsku vrijednost (uz primjereno ulaganje mogli bi se dovesti u stanje podesno za korištenje u svrhu manje zahtjevnih objekata tipa skladišta i radionica), dok objekti koji imaju poradi svoga tehničkog stanja izvjesnu građevinsku vrijednost ali im je gospodarsko korištenje upitno poradi uvjetovanosti građevinskog oblikovanja namjenom odnosno tehnološkim procesom ne predstavljaju nikakvu građevinsku vrijednost nego upravo suprotno imaju negativnu građevinsku vrijednost (troškovi razgradnje i zbrinjavanja).

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema HKAIG-u jedinstveni cjenik usluge iznosi za:

- Poslovne zgrade srednjeg standarda od 4.500,00 - 8.100,00 kn/m² BGP
(usvojit će se niža od 4.500,00 kn/m²)
- Industrijski proizvodni objekti od 2.800,00 - 3.750,00 kn/m² BGP
(usvojit će se srednja od 3.400,00 kn/m²)

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

3.6.1. Upravna zgrada sa laboratorijem, garaža i nadstrešnica, zgrada vatrogasne postrojbe sa kancelarijama

$$P = 2275 \text{ m}^2 \text{ BGP } (1.125 \text{ m}^2 + 256 \text{ m}^2 + 894 \text{ m}^2)$$

Nova građevinska jedinična cijena (prema HKGIK - jednostavni cjenik usluga, 2017.) iznosi 4.500,00 kn/m².

Koeficijent izgrađenosti (sukladno opisu u točki 2.10.3.)

Ki = 0,5647 (grupa troškova 2. razine 310 i 320 u cijelosti te 75% od 330, 340, 350 i 360).

$$N_v = 0,5647 \times 4.500,00 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 2.541,15 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP}$$

Ukupna nova građevinska vrijednost predmetnih objekata iznosi 5.781.116,00 kn.

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 5

B 5

C 5

G – Starost građevine	58
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	45
Fk – faktor korištenja	5
(G/OVK) relativna starost	1,29
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) 20% × 45	9
zamjenska starost (OVK – OOVK)	36

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{36}{45} = 0,80\%$$

$$S_v = 5.781.116,00 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 1.156.223,00 \text{ kn}$$

3.6.2. Objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira

$$P = 8.640,00 \text{ m}^2 \text{ BGP}$$

Nova građevinska jedinična cijena (prema HKGIK - jednostavni cjenik usluga, 2017.) iznosi 3.400,00 kn/m² BGP (srednja vrijednost Industrijskih proizvodnih objekata).

Koeficijent izgrađenosti (sukladno opisu u točki 2.10.3.)

Ki = 0,4675 (grupa troškova 2. razine 310 i 320 u cijelosti te 50% od 330, 340, 350 i 360).

$$N_v = 0,4675 \times 3.400,00 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 1.589,50 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP}$$

Ukupna nova građevinska vrijednost predmetnog objekta iznosi

$$8.640,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 1.589,50 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 13.728.960,00 \text{ kn}$$

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 5

B 5

C 5

G – Starost građevine	58
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	45
Fk – faktor korištenja	5
(G/OVK) relativna starost	1,26
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) $0,53 \times 45$	9
zamjenska starost (OVK – OOVK)	36

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{\text{OVK} - \text{OOVK}}{\text{OVK}} = \frac{36}{45} = 0,80\%$$

$$S_v = 13.728.960,00 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 2.745.792,00 \text{ kn}$$

3.6.4. REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI OBJEKATA

Naziv objekta	Vrsta vrijednosti	Vrijednost (kn)	Površina BGP (m ²)	Jedinična cijena (kn/m ² BGP)
Upravna zgrada, garaža, zgrada vatrogasne postrojbe	Nv	5.781.116,00	2.275,00	2.541,15
	Sv	1.156.223,00		508,22
Objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira	Nv	13.728.960,00	8.640,00	1.589,50
	Sv	2.745.792,00		317,89
OBJEKTI UKUPNO	Nv	19.510.076,00	10.915,00	1.779,94
	Sv	3.902.015,00		358,98

3.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA (GRAĐEVINSKE POBOLJŠNICE)

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

3.7.1. Asfaltirane prometne, manipulativne i depoa površine

Procjena vrijednosti asfaltiranih prometnih, manipulativnih površina $P = 10.655,00 \text{ m}^2$

Jedinična cijena kn/m^2 350 kn/m^2

Nova građevinska vrijednost iznosi $10.655,00 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ kn/m}^2 = 3.729.250,00 \text{ kn}$

G – Starost građevine	50
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	40
Fk – faktor korištenja	5
(G/OVK) relativna starost	1,00
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) $0,20 \times 50$	10
zamjenska starost (OVK – OOVK)	30

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{30}{40} = 0,75\%$$

$$S_v = 3.729.250,00 \text{ kn} \times (1 - 0,75) = 923.313,00 \text{ kn}$$

3.7.2. Dvorišna ograda (pocinčano pletivo postavljeno na metalne stupove)

Procjena vrijednosti dvorišne ograde temeljem troškova gradnje:

dužina - m'	260,00 m'
Jedinična cijena kn/m'	75,00 kn/m'
Nova građevinska vrijednost iznosi 260,00 m' × 75,00 kn/m' =	19.500,00 kn

G – Starost građevine	50
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	30
Fk – faktor korištenja	5
(G/OVK) relativna starost	1,66
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) 0,20 × 50	6,00
zamjenska starost (OVK – OOVK)	24

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{24}{30} = 0,80\%$$

$$S_v = 19.500,00 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 3.900,00 \text{ kn}$$

3.7.3. Otvoreni deponij otpadnog materijala

$$P = 14.400,00 \text{ m}^2$$

Procjena vrijednosti saniranja otpadnog materijala nastalog izgaranjem ugljena, pepela i šlake nadilazi kompetencije vještaka građevinske struke.

Prema sažetku diplomskog rada Ivane Šoban, s Prirodno-matematičkog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, naslova Minerološka i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom (pregled bibliografske jedinice broj 587429) od 2012. godine potrebno je navedeno odlagalište zapečatiti slojem niskopropusnog materijala čime bi se spriječilo ispuštanje teških metala i radionuklida u okoliš.

3.7.4. Ostali elementi vanjskog uređenja

U ovoj točki navest će se samo geometrijske karakteristike elemenata vanjskog uređenja koje poradi svoje starosti i neadekvatnog održavanja nemaju nikakvu građevinsku vrijednost.

VAŽNA NAPOMENA: iz dostavljene dokumentacije (od strane stečajne upraviteljice odvjetnice Rajke Jagmarević) preslike Elaborata procjene vrijednosti nekretnina društvenog poduzeća Tvornica sulfatne celuloze i papira iz Plaškom te na osnovi obavljenog očevida neosporno je da na terenu postoje i drugi elementi vanjskog uređenja (građevinskih poboljšnica) kao i vodovi instalacija (vodovod, kanalizacija, električna energija) te željeznički kolosjek čija tržišna vrijednost nadilazi (glede troškova i stručnosti) moje kompetencije te se neće uzimati kao materijalno bitne stavke u ovoj procjeni, a nadalje je upitna njihova vrijednost naročito glede neadekvatnog održavanja u periodu izvan upotrebe, a naročito je upitna vrijednost željezničkog kolosijeka (osim navedenih razloga) poglavito glede suvlasništva cijele željezničke infrastrukture kao funkcionalne cjeline.

3.7.4.1. Vodovod pitke i sanitarne vode

Razvod unutar kruga tvornice cijevi Ø 2", $\ell = 860 \text{ m}'$

Priključci objekata na unutarnju vodovodnu mrežu cijevi Ø 1", $\ell = 148 \text{ m}'$

3.7.4.2. Vanjska hidratanska mreža

Lijeivano željezne cijevi Ø 80 mm, $\ell = 2.095,00 \text{ m}'$

3.7.4.3. Odvodnja fekalnih voda

PVC cijevi Ø 100 mm, 160 m'

Septičke jame 8 m^3 , 16 kom

3.7.4.4. Niskonaponska mreža

Dužina niskonaponske mreže $\ell = 1.250,00 \text{ m}'$

3.7.4.5. Industrijski kolosijek

Industrijski kolosijek $\ell = 1.990,00 \text{ m}'$

(uglavnom izvan k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški)

3.7.5. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA (GRAĐEVINSKA POBOLJŠNICA)

<i>Redni broj</i>	<i>Naziv</i>	<i>Nova vrijednost (kn)</i>	<i>Sadašnja vrijednost (kn)</i>
3.7.1.	Asfaltirane prometne i manipulativne površine i depo $P = 10.655,00 \text{ m}^2$	3.729.250,00	923.313,00
3.7.2.	Dvorišna ograda (pocinčano pletivo, postavljena na metalni stup) $\ell = 260 \text{ m}'$	19.500,00	3.900,00
UKUPNO		3.748.750,00	927.213,00

3.8. PROCJENA VRIJEDNOSTI UMANJENJA

Kao što je u prethodnom tekstu ovoga vještva naglašeno da će se tržišna vrijednost dijela objekata sagrađenih na z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški (23 objekta ukupne površine 16.482,00 m² BGP, BV 131.028,00 m³) taksativno (naziv zgrade i geometrijski podatci) navedeni u točki 2.11.2. procijeniti primjenom litoidacijske metode (vrijednost predmetnih zgrada uključit će se u ukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost objekata na način da se vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjuje za vrijednost razgradnje (rušenja) i zbrinjavanja predmetnih objekata.

Vrijednost uklanjanja i zbrinjavanja predmetnih nekretnina procijenit će niže u odnosu na uobičajene vrijednosti sličnih radova (od 100 do 200 kn/m² BGP) poglavito iz razloga da je dio predmetnih nekretnina u takvom tehničkom stanju da ne zahtijeva veliki angažman glede razgradnje, dominantni dio navedenih građevina je takvog konstruktivnog rješenja (uvjetovanog tehnologijom) da se dominantni dio konstrukcije odnosi na temelje, obodne zidove, međukatnu i krovnu konstrukciju sa minimalnim udjelom pregradnog zida, te da organizacija radilišta zbog relativno velike količine objekata (16.482,00 m² BGP, 131.028,00 m³ BV) ne zahtijeva iznadprosječni angažman.

Sukladno gore narečenom troškovi razgradnje i zbrinjavanja navedenih objekata procjenjuje se na 50% uobičajenih troškova i razgradnje sličnih objekata, odnosno 100,00 kn/m² BGP (200,00 kn/m² BGP × 0,50).

Vrijednost troškova rušenja i uklanjanja objekata sveukupne površine od 16.482,00 m² BGP iznosi:

$$16.482,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 100,00 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 1.648.200,00 \text{ kn}$$

3.9. PRELIMINARNA (PRIVREMENA) VRIJEDNOST NEKRETNINA

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (kn)	BGP (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)
ZEMLJIŠTE P = 214.797 m ²	N _v	5.894.029,00	10.915,00	540,00
PRIKLJUČCI	N _v	3.008.333,00	10.915,00	276,00
NUZGREDNI TROŠKOVI	N _v	731.214,00	10.915,00	67
Zgrade označene kao 2.10.3.1.1., 2.10.3.1.2., 2.10.3.1.3. i 2.10.3.1.4.	N _v	5.781.116,00	2.275,00	2.541,00
	S _v	1.156.223,00		508,22
Objekt u kojem je smješten pogon za proizvodnju papira	N _v	13.728.960,00	8.640,00	1.589,00
	S _v	2.745.792,00		358,98
OBJEKTI UKUPNO	N _v	19.510.076,00	10.915,00	1.779,94
	S _v	3.902.015,00		358,98
ODBITAK (TROŠKOVI RAZGRADNJE I UKLANJANJA)	S _v	-1.648.200,00	10.915,00	151
ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA	N _v	3.749.750,00	10.915,00	343
	S _v	927.213,00		85
UKUPNO	N _v	31.244.202,00	10.915,00	2.863,00
	S _v	12.814.604,00		1.174,00

3.10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno čl. 53. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu, zato će se za koeficijent prilagodbe usvojiti preporučeni $K_p = 1$.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

$$11.814.604,00 \text{ kn} \times 1,00 = 12.814.604,00 \text{ kn zaokružena vrijednost } 12.810.000,00 \text{ kn}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 4149 k.o. Plaški označene kao z.k.č. br. 1079/1 k.o. Plaški (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Plaški) koja se u naravi sastoji od 214.797,00 m² građevinskog zemljišta i objekata sveukupne površine 27.397,00 m² BGP (od toga dio objekata (23 objekta) ukupne površine 16.482,00 m² BGP koji dijelom poradi svoga tehničkog stanja nemaju građevinskog stanja - imaju određenu građevinsku vrijednost, ali im je gospodarsko korištenje minimalno zbog uvjetovanog građevinskog oblikovanja poradi namjene (uvjetovane tehnologijom) uključeno je u procijenjenu tržišnu vrijednost kao vrijednost zamjenskog objekta primjenom likvidacijske metode (vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa umanjena za troškove razgradnje i zbrinjavanja), odnosno u procjenu su uključeni objekti (koji imaju građevinsku vrijednost ukupne površine 10.915,00 m² BGP, na lokaciji 47304 Plaški, Plitvička 11.

iznosi 12.810.000,00 kn (zaokružena vrijednost, sukladno članku 68. stavku 5. Pravilnika, neto vrijednost bez uključenih poreza).

Iskorištenost površine (zemljišta)	mala postojeća, zakonski dopustiva višestruko veća
Alternativna namjena	moguća namjena skladištenje nezahtjevnih roba
Mogućnost iznajmljivanja	loša
Utrživost	loša
Negativna svojstva	potrebna znatna ulaganja

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 4149 k.o. Plaški**
- Posjedovni listovi broj 4149 k.o. Plaški**
- Kopija katastarskog plana**
- Dopis HEP ODS d.o.o., Elektra Karlovac**
- Sažetak diplomskog rada (bibliografska jedinica broj 587429)**
- Zahtjev za potvrdu statusa i namjenu zemljišta**



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN
Stanje na dan: 20.10.2021. 23:34

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI

Broj ZK uložka: 4149

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12500/2018
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/ m ²	PPR
1.	1079/1	57	U MJESTU OSTALO NEPLODNO 16 ZGRADA	214797 201833 12964	
		UKUPNO:		214797	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
2.1	Primljeno 12. lipnja 2003.g. broj Z-714/03 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva nekretnine od 30. svibnja 2003.g. solemniziran kod javnog bilježnika pod br. OU-765/03 zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva sa Tvornice sulfatne celuloze i papira d.d. Plaški, Plitvička cesta 11 (Rade Šupice 11) na Fond za razvoj i zapošljavanje iz Zagreba učinjen radi osiguranja povrata tražbine u iznosu od 10.500.000,00 kuna uvećanih za kamatnu stopu od 7,5% (sedam posto i 5/10) godišnje, s rokom otplate od 10 (deset) godina, računajući i razdoblje početka otplate kredita, s povratom dužnog iznosa u 28 (dvadeset i osam) jednakih tromjesečnih anuiteta, uz eventualne zatezne kamate i druge troškove, i sukladno ostalim uvjetima Sporazuma o osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva nekretnine od 30. svibnja 2003.g. sa imena i vlasništva: TVORNICE SULFATNE CELULOZE I PAPIRA d.d. Plitvička cesta 11 (Rade Šupice 11), Plaški	ZABILJEŽBA
3.1	Primljeno 15. studeni 2006.g. broj Zp-157/06 Na temelju prijedloga predlagateljice od 15. studeni 2006.g. i zamolbe za povrat konfiscirane imovine od 13. lipnja 1997.g. zabilježuje se da je pokrenut postupak kod Ureda za imovinsko pravne poslove Karlovačke županije Ispostave Ogulin za povrat konfiscirane imovine.	ZABILJEŽBA
4.1	Primljeno 02. studeni 2015.g. broj Z-1321/15 Temeljem čl. 111. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Živković Marijana iz Zagreba, Ul. Vladimira Preloga 5 radi upisa prvenstvenog reda.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 04.12.2018.g. pod brojem Z-12500/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, PRIJEDLOG BROJ:IP-DO-256/2018 28.11.2018, predlagatelja Republike Hrvatske, radi brisanja zabilježbe u zemljišnoknjižnom uložku broj 4149 katastarske općine Plaški kč.br. 1079/1.	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4149

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.10.2021.

Elektra Karlovac

DIREKTOR
Vladka Mačeka 44, 47000 KARLOVAC

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

TELEFON • 047/661 • 111
TELEFAXS • 047/411 • 102
POŠTA • 47000 Karlovac • SERVIS
IBAN • HR9424840061400016244

NAŠ BROJ I ZNAK 4017/1950/211A

VAŠ BROJ I ZNAK St-6935/16

PREDMET Podnesak - očitovanje
dostavlja se

DATUM 18.06.2021.g.

U stečajnom postupku br. St-6935/16 koji se vodi pred naslovnim sudom, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. Ulica grada Vukovara 37, Zagreb, OIB:46830600751, zastupana po direktoru HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Karlovac, Vladka Mačeka 44, Karlovac očituje se na zaprimljeni podnesak koji se prilaže kako slijedi:

Tvornica sulfatne celuloze i papira iz Plaškog kao Kupac električne energije je bio priključen na elektroenergetsku mrežu do ljeta 1991.g. kada je isključen uslijed ratnih djelovanja, te Elektra Karlovac nije bila u mogućnosti dolaziti na to područje.

Tijekom Domovinskog rata tvornica i trafostanica su bile devastirane, te su nakon rata postojali zahtjevi za ponovnim uključanjem. U tu svrhu, Elektra Karlovac je izdavala dopise i rješenja za priključenje, ali oni nikada nisu došli niti blizu neke realizacije.

Kupac je isključen u ljeto 1991. godine, te poslije Domovinskog rata nije imao priključak. S obzirom da je toliko dugo bio bez struje, starim Općim uvjetima za korištenje mreže i opskrbu električnom energijom (NN 85/15) izgubio je pravo na priključnu snagu (isključen duže od pet godina), odnosno Elektra Karlovac mu nije niti slala Upozorenje i Obavijest s obzirom da je već tada bio isključen duže od deset godina. U našoj niti jednoj poslovnoj aplikaciji više se ne nalazi niti jedan podatak o potrošnji električne energije u toj tvornici niti je ikada kao kupac električne energije postojao stečajni dužnik Prima Aqua d.d. iz Plaškog.

Obzirom na sve prije navedeno, smatramo da su navodi iz dostavljenog podneska netočni te da stečajni dužnik nema pravo na priključnu snagu koju navodi u svom podnesku.

Ukoliko u budućnosti i dođe do zahtjeva za priključenjem, budući korisnik mreže morati će podnijeti zahtjev za EOTRP i platiti priključak kao i svaki novi korisnik mreže koji podnosi zahtjev za priključenje.

DIREKTOR ELEKTRE KARLOVAC:

Zvonko Gudić, struč.spec.ing.sec.

HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. ZAGREB

DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE
ELEKTRA KARLOVAC

CO: 1. Odjel za pravne poslove Sjever - ovdje -

ČLAN HEP GRUPE

• UPRAVA DRUŠTVA • DIREKTOR • NIKOLA ŠULENTIĆ •

• TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU • MBS 080434230 • MB 1643991 •
• OIB 46830600751 • UPLAĆEN TEMELJNI KAPITAL 690.426.000,00 HRK •
• www.hep.hr •



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br.: 1079/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 20.10.2021



CROSB (<https://www.bib.irb.hr>)

Pregled bibliografske jedinice broj: 587429

Mineraloška i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom

Šaban, Ivana

Mineraloška i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom, 2012.,
diplomski rad, Prirodoslovno-matematički fakultet, Zagreb

CROSB ID: 587429



Za ispravke kontaktirajte CROSB podršku putem web obrasca

(<https://www.bib.irb.hr/kontakt?queryType=correction-data&publication=587429>)

Naslov

Mineraloška i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom
(Mineralogical and chemical characteristics of soil and ash at the location of the former sulfate pulp factory in Plaški)

Autori

Šaban, Ivana

Vrsta, podvrsta i kategorija rada

Ocjenski radovi, diplomski rad

Fakultet

Prirodoslovno-matematički fakultet

Mjesto

Zagreb

Datum

11.07

Godina

2012

Stranica

43

Mentor

CROSB koristi kolačiće (cookies) kako bi poboljšao funkcionalnost stranice.

Slažem se



Medunić, Gordana ; Oreščanin, Višnja

Ključne riječi

pepeo; radionuklidi; tlo; torij; tvornica; ugljen
(ash; radionuclides; soil; Th; factory; coal)

Sažetak

Bivša tvornica sulfatne celuloze Simo Dimić nalazi se u Plaškom u Karlovačkoj županiji. U njoj je do prije 20 godina kao energent korišten ugljen. Ovim radom pokušalo se utvrditi da li otpadni materijal, nastao izgaranjem ugljena, pepeo i šljaka, predstavlja potencijalnu opasnost za okoliš. U tu svrhu uzeti su uzorci otpadnog pepela, tla u krugu tvornice te kontrolnog tla. Analizirani uzorci imaju sljedeći mineralni sastav: kvarc, kalcit, dolomit, gips, hematit, piroksene, plagioklase, muskovit, kaolinit, klinoklor i birnessit. Kemijskom EDXRF metodom izmjerene su koncentracije makro-, mikro- i elemenata u tragovima, te su uočene povišene vrijednosti žive, urana, torija, radija, kadmija, selen, stroncija, kalcija i nikla u uzorcima otpadnog materijala u odnosu na kontrolno tlo. Gama spektrometrijom izmjerene su aktivnosti odabranih prirodnih radionuklida: ^{40}K , ^{238}U , ^{232}Th i ^{226}Ra . U usporedbi s kontrolnim tlom, vrijednosti ^{226}Ra i ^{238}U povećane su u rasponu od 1,6 - 6,4, a vrijednosti ^{232}Th od 1,4 - 4,3. Dobiveni rezultati ukazuju na to da bi odlagalište trebalo zapečatiti sa slojem niskopropusnog materijala čime bi se spriječilo ispuštanje teških metala i radionuklida u okoliš.

Izvorni jezik

Hrvatski

Znanstvena područja

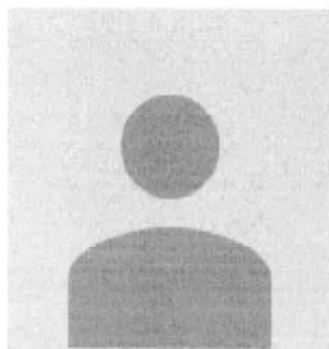
Geologija, Kemija

POVEZANOST RADA

Ustanove:

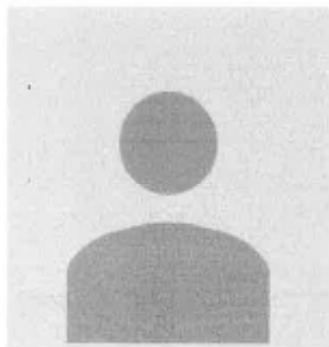
Prirodoslovno-matematički fakultet, Zagreb

Profil:



Višnja Oreščanin (<https://www.bib.irb.hr/pregled/profil/21528>) (mentor)





Gordana Medunić (<https://www.bib.irb.hr/profile/21972>) (mentor)

 [Pristup cjelovitom tekstu rada \(https://www.bib.irb.hr/587429/download/587429.diplomski_Saban.doc\)](https://www.bib.irb.hr/587429/download/587429.diplomski_Saban.doc)

Citiraj ovu publikaciju

Odaberite... 

Podijeli

G+ (<https://plus.google.com/share?url=https://www.bib.irb.hr/587429>) **f** (<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://www.bib.irb.hr/587429>) **🐦** ([https://twitter.com/intent/tweet?text=Mineraloška i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom&url=https://www.bib.irb.hr/587429&via=crosbi](https://twitter.com/intent/tweet?text=Mineraloška+i+kemijska+obilježja+tla+i+pepela+na+lokaciji+bivše+tvornice+sulfatne+celuloze+u+Plaškom&url=https://www.bib.irb.hr/587429&via=crosbi)) **in** ([https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://www.bib.irb.hr/587429&title=Mineraloška i kemijska obilježja tla i pepela na lokaciji bivše tvornice sulfatne celuloze u Plaškom&summary=&source=https://www.bib.irb.hr/](https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://www.bib.irb.hr/587429&title=Mineraloška+i+kemijska+obilježja+tla+i+pepela+na+lokaciji+bivše+tvornice+sulfatne+celuloze+u+Plaškom&summary=&source=https://www.bib.irb.hr/))

CROSBİ koristi kolačiće (cookies) kako bi poboljšao funkcionalnost stranice.

Slazem se



mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

10000 Zagreb
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175
e-mail mario.cutura@zg.t-com.hr

Zagreb, 21. listopada 2021.

**UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I
OKOLIŠ
Odsjek za prostorno uređenje i
graditeljstvo**

ISPOSTAVA OGULIN
47300 Ogulin
Bernardina Frankopana 11 a

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 4149 k.o. Plaški označenog kao k.č.br. 1079/1 k.o. Plaški (odgovara istoimenoj zk.č. upisanoj u zk.ul.br. 4149 k.o. Plaški) na lokaciji Plaški, Plitvička cesta 11.

Također vas molim podatke o urbanim pravilima te koeficijentima izgrađenosti..

U pritvku ovoga dopisa dostavljam vam preslik Posjedovnog lista broj 4149 k.o. Plaški, zk.ul.br. 4149 k.o. Plaški, kopiju katastarskog plana i 40 kn Državnih biljega (također vam dostavljam preslik Potvrde i očitovanja od 27.12.2019. godine kojim ste se očitovali o statusu, namjeni i mjeri korištenja zemljišnih čestica označenih kao k.č.br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 sve k.o. Plaški).

Napomena: sukladno telefonskom razgovoru sa gospođom Valentinom Stipetić molim vas (materijalno bitno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina) i očitovanje da li su za predmetnu nekretninu doneseni svi propisani prostorni planovi (članak 10. stavak (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) kao i podatak o mjeri korištenja.

Mario Čutura

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje

6. PRILOZI IZ ELABORATA PRETVORBE

– Situacija

– Tlocrti