

MARINA TERČEK DRAŠKOVIĆ, ing.grad.

Ostale specijalizirane građevinske djelatnosti, Odobrenje 6394,

M. Kovačevića 4, 10000 ZAGREB,

OIB 75555100945, IBAN HR2323600003117577434 ZABA

Tel: 098/231-655

» Pismohrana br.: 15/20; Zagreb, 23.10.2020. g. «

P.N.

KRAJ BALKANA j.d.o.o. u stečaju

Gajeva 18

Karlovac

Vještačenje - procjena sadašnje tržišne vrijednosti objekata i zemljišta u Karlovcu, ul. Dragojle Jarnević 1 i 3



kn	€
459,000.00	61,100.00

S A D R Ź A J

1. UVOD	5
1.1. Osnovni podaci	5
1.2. Zadatak vještačenja	5
2. NALAZ.....	6
2.1. Lokacija.....	6
2.2. Opis i obilježje nekretnine.....	7
2.3. Korištenje objekata	8
2.4. Namjena zemljišta.....	9
2.5. Zemljišno knjižni podaci	11
2.6. Katastarske oznake.....	12
2.7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13
3. PROCJENA	15
3.1. Metoda procjene.....	15
3.2. Zemljište.....	15
3.2.1. Poredbene nekretnine	15
3.2.2. Međuvremensko izjednačavanje	16
3.2.3. Kategorija zemljišta	16
3.2.4. Interkvalitativno izjednačavanje	16
3.2.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine	17
3.2.6. Procijenjena jedinična vrijednost.....	17
3.2.7. Procijenjena vrijednost zemljišnih čestica	17
3.3. Objekt.....	18
3.3.1. Dimenzije objekta	18
3.3.2. Komunalni doprinos (Kd).....	19
3.3.3. Vodni doprinos (Vd)	19
3.3.4. Doprinosi ukupno (Du)	20
3.4. Rekapitulacija procijenjenih vrijednosti nekretnina.....	20
3.5. Porezna i druga davanja	20
4. SAŽETAK	Error! Bookmark not defined.
5. FOTOGRAFIJE.....	22



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
 Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A
 PREDsjedNIK SUDA

Broj: 4 Su-96/17-4
 Velika Gorica, 10. veljače 2017.

RJEŠENJE

Zamjenica predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici, Aleksandra Holjevac, odlučujući u povodu zahtjeva Marine Terček Drašković, ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, dana 10. veljače 2017.

riješio je

Marina Terček Drašković, ing. građ., iz Zagreba, M. Kovačevića 4, OIB: 75555100945, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Marina Terček Drašković, ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja, certifikat Hrvatskog društva sudskih vještaka, potvrđnicu Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, certifikat Hrvatske udruge za mirenje i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu 4 Su-225/13 od 7. veljače 2013. na vrijeme od četiri godine, obavljala je vještačenja te ima zaključenu policu osiguranja.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15-dalje u tekstu Pravilnik) valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

1. Marina Terček Drašković
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

1. UVOD

1.1. Osnovni podaci

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine, i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
- Zakon o tajnosti podataka
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
- Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir –/B.Majčica)
- Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
- Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
- E-nekretnine
- Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku

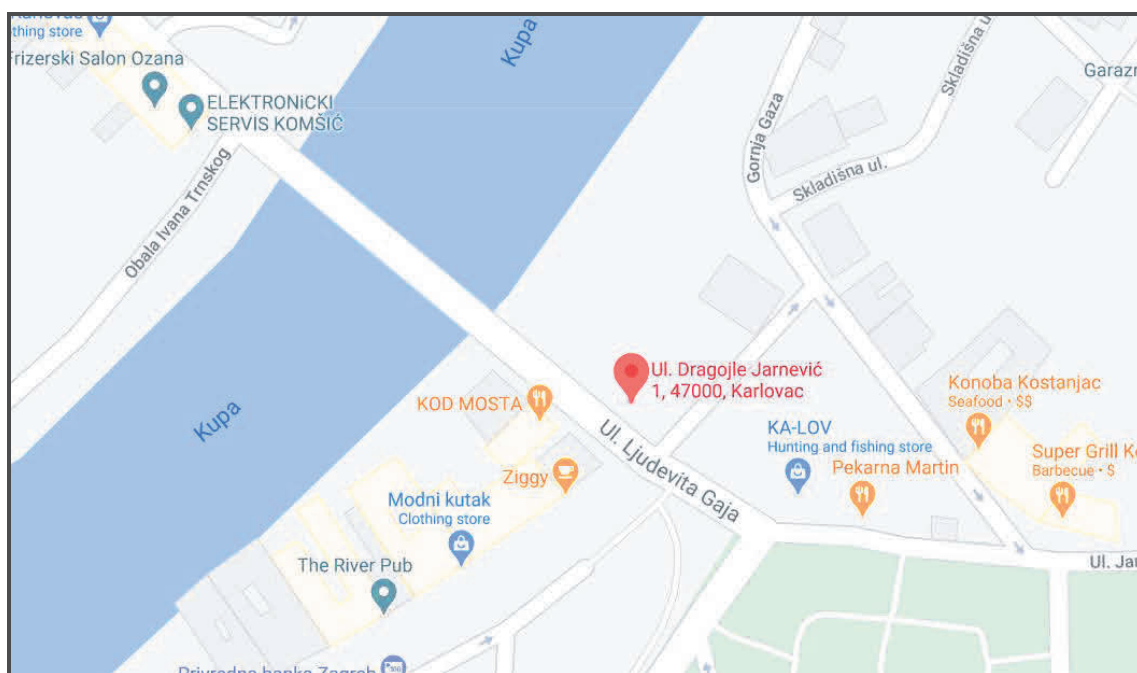
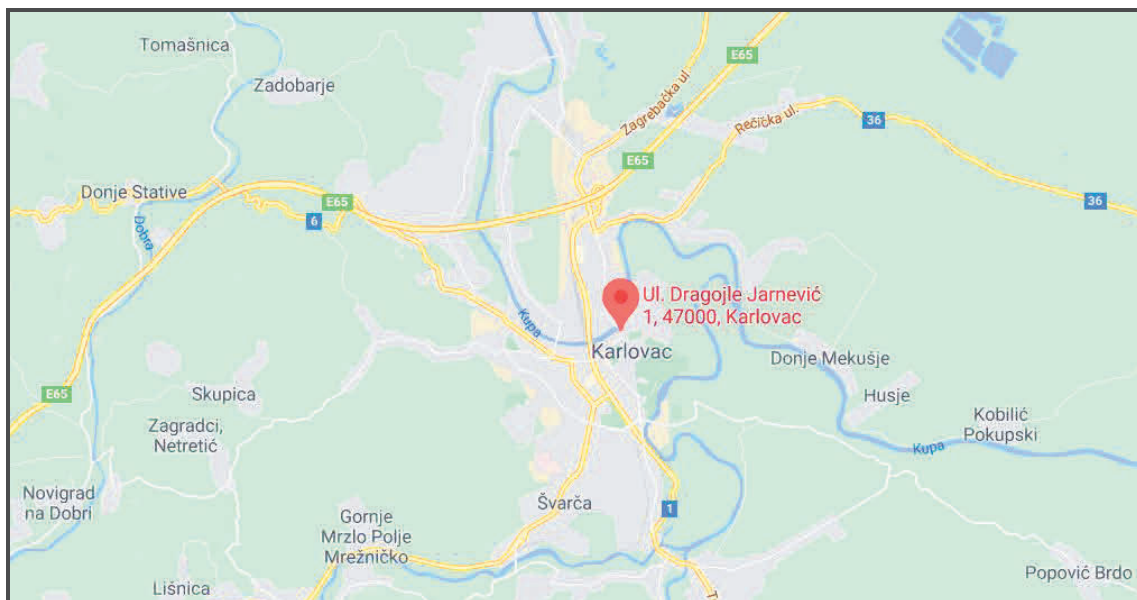
1.2. Zadatak vještačenja

Vašom narudžbom zatražili ste vještačenje - procjena sadašnje tržišne vrijednosti objekata i zemljišta u Karlovcu, ul. Dragojle Jarnević 1 i 3.

Dan vrednovanja: 05.11.2020.g.
 Dan kakvoće: 05.11.2020.g.
 Dan očevida: 05.11.2020.g.
 Razlog procjene: stečajni postupak

2. NALAZ

2.1. Lokacija



Predmetna nekretnina se nalazi u starom dijelu grada Karlovca, neposredno uz rijeku Kupu.

Prilaz je moguć pješice i osobnim vozilom.

2.2. Opis i obilježje nekretnine

Predmet procjene su dvije zemljišne čestice, te objekti na jednoj čestici.

Nekretnine se nalaze u povijesnoj jezgri grada Karlovca i upisane su u Registar kulturnih dobara RH Rješenjem UP/I-612-08/06-06/0470 od 23. listopada 2009. god.

Zbog starosti i trošnosti bilo je potrebno srušiti objekt na čestici 626 k.o. Karlovac II.

Na čestici 628 k.o. Karlovac II nalaze se tri objekata različite starosti, svi su građeni u 19. i početkom 20. stoljeću. U stanove se ulazi kroz dvorište, dok se u poslovne prostore ulazi sa ulice.

Postojeći objekti se nalaze u neposrednoj blizini rijeke Kupe, na udaljenosti od cca 50 m. Kako u vrijeme gradnje objekata nije rađena hidroizolacija, svi objekti su znatno oštećeni temeljnom vlagom. Nadalje, neodržavanje objekata dovelo je do općeg propadanja. Krov procuruje na nekoliko mjesta. Stropovi izvedeni od drvenih grednika popuštaju, tako da je opasno po njima hodati, žbuka i trstika otpadaju. Strop prolaza u dvorište je poduprijet radi opasnosti od urušavanja.

Na nekim vratima su trake koje priječe prolaz i upozoravaju na ugrozu.

Dijelovi pročelja padaju na nogostup i ugrožavaju prolaznike. Tako da je 17.10.2019. g. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo grada Karlovca pod klasom UP/I-363-34/19-02/01 donio Rješenje kojim se naređuje suvlasnicima predmetne nekretnine otklanjanje oštećenja pročelja koji nisu nosiva konstrukcija. Slijedom toga, stečajna upraviteljica postavlja na ulične objekte oznaku:



Instalacije odvoda su u lošem stanju. Korištenje strujnih instalacija je opasno radi vlage koja se uvukla u zidove. Dva stana još imaju priključak na niskonaponsku strujnu mrežu, dok je u ostalim prostorima isključena. Instalacije vode su u tako lošem stanju, da kada je potrebno koristiti vodu, otvori se glavni ventil te ga nakon korištenja vode opet treba zatvoriti. U suprotnom voda izlazi iz puknutih instalacija u drugim dijelovima objekata.

U prizemlju uličnih objekata nalaze se poslovni prostori koji su prije više godina uređeni, ali to su bili kozmetički radovi, a ne radovi koji bi sanirali postojeća oštećenja nastala djelovanjem vlage. Poslovni prostori se godinama ne koriste. Pet od sedam stanova se ne koristi, ta informacija je dobivena prilikom očevida.

Gledajući ulična pročelja, objekt prema Gajevoj ulici je u nešto boljoj kondiciji, no svi objekti predstavljaju ugrozu za ljude i stvari.

Objekt u koji se ulazi iz ulice Dragojle Jarnević i dvorišni objekt, ne koriste se zbog lošeg stanja. Prema informaciji dobivenoj prilikom očevida, u objektu okrenutom prema Gajevoj ulici koriste se dva stana. Jedan se koristi bespravno, dok je u drugom stanu korisnik.

2.3. Korištenje objekata

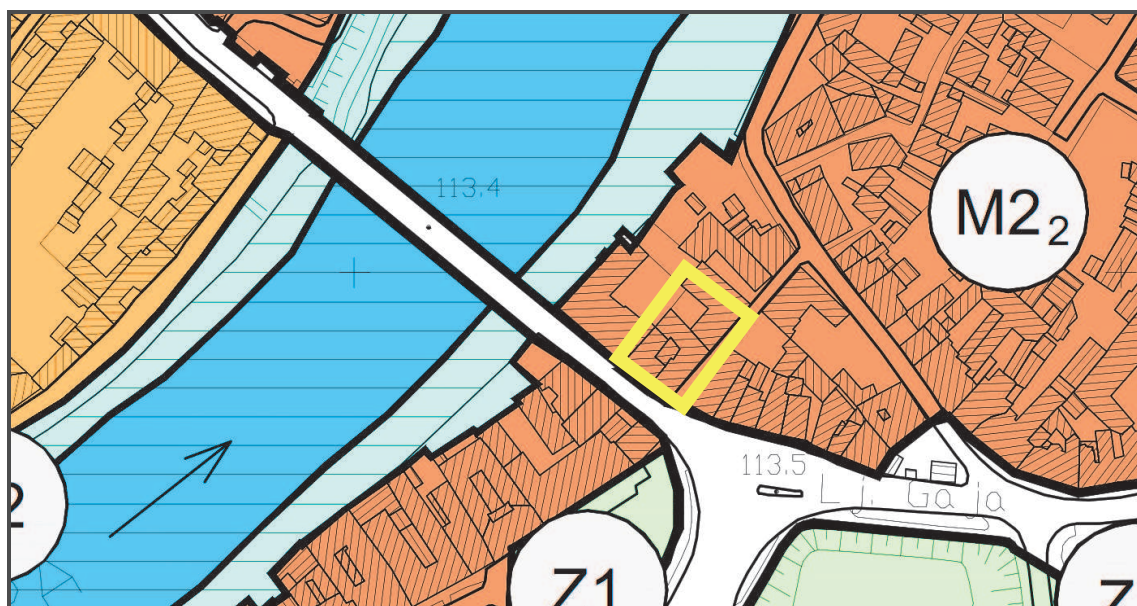
U predmetnim objektima se nalazi 7 (sedam) stanova i 3 (tri) poslovna prostora. Od toga se, prema navodima prilikom očevida koriste samo 2 (dva) stana. Ostalo se ne koristi zbog ruševnog stanja.

U zemljišnom knjižnom izvatku navodi se kako etažno vlasništvo E-9 - stan na II katu površine 28.52 m² privremeno koristi Pave Delač, te da etažno vlasništvo E-10 - stan na II katu površine 94.11 m² koristi Petar Pastuović.

Vještakinji prilikom očevida nije prezentirana dokumentacija koja bi potvrdila ili osporila korištenje stanova. Također, prilikom očevida nije viđena niti jedna osoba, niti da je upaljeno niti jedno rasvjetno tijelo. Rublje koje se sušilo u hodniku, evidentno tamo stoji duže vrijeme.

Kako su predmetni objekti u izuzetno lošem stanju, nije sigurno da li se navedena dva stana koriste. Stoga će se u daljnjem tijeku procjene ovi stanovi tretirati kao da su prazni.

2.4. Namjena zemljišta



Na gornjem grafičkom prikazu, predmetne nekretnine su označene žutim pravokutnikom

MJEŠOVITA NAMJENA (M)



MJEŠOVITA NAMJENA
PRETEŽITO STAMBENA



MJEŠOVITA NAMJENA
PRETEŽITO POSLOVNA



MJEŠOVITA NAMJENA
PRETEŽITO STAMBENO - JAVNA (GRADSKI PROJEKTI)

INDEKS KOD MJEŠOVITE NAMJENE OZNAČUJE VISINU KOJA SE PLANIRA GUP-om, A UPUĆUJE NA VISINU POJEDINE STAMBENE NAMJENE, ODNOSNO NA PLANIRANU GUSTOĆU STANOVANJA UKOLIKO JE UTVRĐENA OBVEZA IZRADE PODROBNIJEG PLANA

Županija:	KARLOVAČKA		
Grad:	KARLOVAC		
Naziv prostornog plana:	CILJANE IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA KARLOVCA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 10000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana:		
"Glasnik Grada Karlovca", broj 08/13.	"Glasnik Grada Karlovca", broj 08/14.		
Objava javne rasprave:	Javni uvid održan:		
"24 sata", od 10.07.2014.	od : 17.07.2014.		
"Karlovački tjednik", od 10.07.2014.	do : 24.07.2014.		
"Glasnik Grada Karlovca", broj 05/14.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P.	Irena Kajfež-Pavlović, dipl.ing.arh.		
Pravna osoba koja je izradila plan:			
ARHEO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb			

Članak 10.

MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

- (1) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi, rekonstruirati i održavati sljedeće zgrade na zasebnim građevnim česticama i uređivati sljedeće površine:
- stambene zgrade - prema brojčanoj oznaci (indeksu) pridruženoj pojedinoj oznaci mješovite namjene;
 - poslovne zgrade - pretežito uslužne namjene (K1) i pretežito poslovno-prodajne (trgovačke) namjene (K2) odnosno pošte, banke, zastupstva, gradske robne kuće s podzemnim parkiralištima i sl. te samo rekonstruirati i održavati postojeće zgrade pretežito komunalno-uslužne (servisne) namjene (K3);
 - ugostiteljsko-turističke zgrade;
 - proizvodne zgrade - samo rekonstruirati i održavati postojeće zgrade pretežito obrtničke namjene (I2), jer ih ovaj Plan ne smatra protivnima planiranoj namjeni; ali ne i graditi nove;
 - javne i društvene zgrade - socijalno zbrinjavanje (D2), kultura (D7), vjerske građevine (D8) i sl.;
 - sportsko-rekreacijske građevine - s građevinama u funkciji korištenja (R1₂), bez građenja zgrada (R1₃) i gradsko kupalište (R3);
 - prometne i komunalne građevine - stambene ulice, javne garaže, javna parkirališta, trafostanice, benzinske postaje bez i s pratećim servisnim uslugama (maloprodaja auto-pribora, hrane i pića te manje auto-praonice) bez mogućnosti gradnje trgovačkih, hotelskih i drugih smještajnih kapaciteta, skladišta i proizvodnih radiona) i sl.;
 - perivojne i pejzažne površine - perivoji, šetališta, dječja igrališta i sl.
- (2) Postojeći sadržaji i zgrade koje nisu sukladne s namjenama iz prethodnog Stavka mogu se

- održavati ili prenamijeniti u sukladnu namjenu.
- (3) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ne mogu se graditi kao zgrade osnovne namjene:
- skladišta,
 - opskrbni centri s otvorenim parkiralištima,
 - zgrade za preradu mineralnih sirovina,
 - proizvodne zgrade.
- (4) Poslovni sadržaji na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ne smiju režimom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja u okolnom prostoru.
- (5) Najveći koeficijent izgrađenosti (k_g) građevne čestice na kojoj se planira gradnja zgrade (stambene, poslovne i sl.) je 0,6 ili manji ako je tako utvrđeno uvjetima gradnje za tu vrstu zgrada.

Prema GUP-u grada Karlovca, predmetne nekretnine se nalaze u M2₂ zoni - mješovita, pretežito poslovna namjena. Indeks ₂ označava mogućnost izgradnje viših zgrada (₁ - niže zgrade, ₃ - visoke zgrade).

2.5. Zemljišno knjižni podaci

U Zemljišno knjižnom odjelu Karlovac, Općinskog suda u Karlovcu, predmetna čestica se vodi pod slijedećim oznakama:

- zk.ul.br. 1969
- k.o. Karlovac II
- zk.č.br. 628 - dvorište, zgrada mješovite uporabe
- površina - 438 m²

i

- zk.ul.br. 1968
- k.o. Karlovac II
- zk.č.br. 626 - dvorište, kuća
- površina - 561 m²

2.6. Katastarske oznake



Sve u k.o. Karlovac II

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
628	1969	99	UL.DRAGOJLE JARNEVIĆ	438
			DVORIŠTE	48
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, UL.DRAGOJLE JARNEVIĆ	390

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
626	1968	99	UL.DRAGOJLE JARNEVIĆ	561
			DVORIŠTE	296
			KUĆA, UL.DRAGOJLE JARNEVIĆ	265

Iako je u katastarskom operatu ucrtana kuća i upisana u zemljišne knjige, u naravi je nema. Naime, zbog starosti i trošnosti je bila u takovom stanju da ju je bilo potrebno srušiti radi sigurnosti za prolaznike i vozila kao i radi sigurnosti za susjedne objekte.

2.7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Portal Burza nekretnina ovako opisuje stanje tržišta nekretnina:

"BN Komentar 23.09.2019.

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. Ulagači 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."



3. PROCJENA

3.1. Metoda procjene

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, Zakon nalaže da je u prvom redu primjerena poredbene metode, stoga će se primijeniti poredbena metoda kako je propisano Zakonom.

Na čestici 628 k.o. Karlovac II nalazi se objekt koji je u tako lošem stanju da predstavlja opasnost za ljude i stvari. Stoga će se njegova vrijednost izračunom komunalnog i vodnog doprinosa.

Na čestici 626 k.o. Karlovac II zgrada je srušena, jer je predstavljala opasnost.

Na očevidu nije vještakinji prezentirano rješenje o rušenju, stoga će se procijeniti samo zemljište.

3.2. Zemljište

3.2.1. Poredbene nekretnine

ID ZKČ	kn	Lokacija	m2	kn/m2	Dat.ug.
1330051	24,400.00	O.V.Mažuranića 23	101.33	240.80	16.3.2020
1210626	152,437.34	Franca Prešerna 13	135.00	1,129.17	2.12.2019
1137223	59,252.68	Ivana Šimunića 17	211.00	280.82	14.6.2019
818538	118,000.00	Dragojle Jarnević 1	388.00	304.12	19.12.2017
776093	25,100.00	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017
775351	25,100.00	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017
774818	25,100.00	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017
605050	74,000.00	V.Karasa (iza br 4)	340.00	217.65	6.7.2016
531174	12,770.00	O.V.Mažuranića uz 24a	120.00	106.42	21.9.2015

3.2.2. Međuvremensko izjednačavanje

ID ZKČ	Lokacija	m2	kn/m2	Dat.ug.	ICSNU	ICSNP	MIC kn/m2
776093	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017	108.67	115.90	117.41
775351	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017	108.67	115.90	117.41
774818	I.Tkalca (iza br 9A i B)	228.00	110.09	26.10.2017	108.67	115.90	117.41
531174	O.V.Mažuranića uz 24a	120.00	106.42	21.9.2015	100.01	115.90	123.32
1330051	O.V.Mažuranića 23	101.33	240.80	16.3.2020	115.90	115.90	240.80
605050	V.Karasa (iza br 4)	340.00	217.65	6.7.2016	101.80	115.90	247.79
1137223	Ivana Šimunića 17	211.00	280.82	14.6.2019	102.24	115.90	318.34
818538	Dragojle Jarnević 1	388.00	304.12	19.12.2017	108.67	115.90	324.36
1210626	Franca Prešerna 13	135.00	1,129.17	2.12.2019	109.64	115.90	1,193.64

Tumačenje tabele:

ICSNU	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan ugovora (DZS)
ICSNP	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene (DZS)
MIC	Međuvremensko izjednačavanje cijena

Za daljnji tijek procjene upotrijebit će se kupoprodajne cijene čestica koje su po karakteristikama najbližnije predmetnoj.

3.2.3. Kategorija zemljišta

Čestice 626 i 628 k.o. Karlovac II se ubrajaju u I kategoriju zemljišta.

3.2.4. Interkvalitativno izjednačavanje

Sve poredbene čestice se nalaze na vrlo sličnim lokacijama i terenu, kao i predmetna, stoga se neće raditi interkvalitativno izjednačavanje, te se usvaja faktor interkvalitativnog izjednačavanja 1.

3.2.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine

R.br.	Lokacija	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	ICSNU	ICSNP	MIC kn
1	O.V.Mažuranića 23	101.33	240.80	16.3.2020	115.90	115.90	240.80
2	Ivana Šimunića 17	211.00	280.82	14.6.2019	102.24	115.90	318.34
3	Dragojle Jarnević 1	388.00	304.12	19.12.2017	108.67	115.90	324.36
	Prosječna kupoprodajna cijena						294.50

3.2.6. Procijenjena jedinična vrijednost

R.br.	Adresa	kn/m2	% od prosjeka
1	O.V.Mažuranića 23	240.80	-18.23
2	Ivana Šimunića 17	318.34	8.10
3	Dragojle Jarnević 1	324.36	10.14
	Prosječno	294.50	

3.2.7. Procijenjena vrijednost zemljišnih čestica

k.č.br.	m2	kn	€	kn/m2	€/m2
626	561.00	165,213.14	22,028.42	294.50	39.27
628	438.00	128,989.94	17,198.66	294.50	39.27
Ukupno	999.00	294,203.08	39,227.08		

3.3. Objekt

3.3.1. Dimenzije objekta

U Zemljišno knjižnom izvatku upisane su slijedeće samostalne cjeline sa pripadajućim površinama:

R.br.	Lokacija	Površina (m2)
1	I kat stan	40.50
2	I kat stan	81.00
3	Priz PP	80.00
4	Priz PP	52.24
5	Priz PP	55.00
6	I kat stan	47.48
7	I kat stan	40.74
8	I kat stan	7.50
9	II kat stan	28.52
10	II kat stan	94.11
	Ukupno	527.09

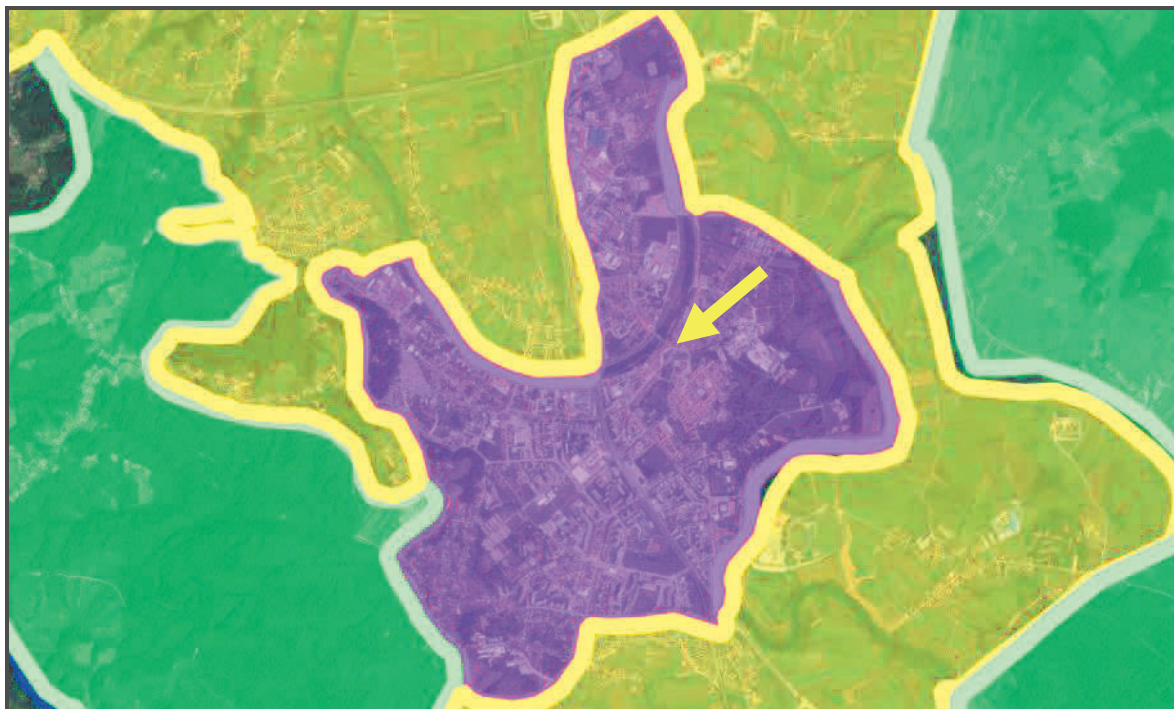
Netto građevinska površina (m2)	527.09
Brutto razvijena površina (m2)	685.22
Obujam (m3)	2,055.65

Kako zbog sigurnosnih razloga nije bilo moguće izmjeriti sve dimenzije, za dobivanje brutto razvijene površine koristi se faktor 1.30 (debeli zidovi), te prosječni faktor 3 za izračun obujma.

3.3.2. Komunalni doprinos (Kd)

Dana 21.12.2018. god. objavljen je Nacrt Odluke o komunalnom doprinosu - savjetovanje sa zainteresiranom javnošću. U zadanom roku od 20 dana nije bilo očitovanja.

Tom Odlukom o komunalnom doprinosu, predmetna nekretnina se nalazi u I zoni, a jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 76.00 kn/m³.



Na gornjem prikazu su komunalne zone, a žutom strelicom je označena lokacija predmetne nekretnine.

3.3.3. Vodni doprinos (Vd)

U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, Uredba o visini vodnog doprinosa područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone: Zonu A, Zonu B i Zonu C.

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Takova podjela smještava grad Karlovac u B zonu

Prema zadnjoj izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020), vodni doprinos iznosi 3.94 kn/m³ za ostale građevine za stalno stanovanje.

3.3.4. Doprinosi ukupno (Du)

$$Kd + Vd = 76.00 + 3.94 = 79.94 \text{ kn/m}^3$$

$$Du = 2,055.65 \text{ m}^3 \times 79.94 \text{ kn/m}^3 = \underline{164,328.66 \text{ kn}}$$

3.4. Rekapitulacija procijenjenih vrijednosti nekretnina

k.č.br.	kn	€
626	165,213.14	22,028.42
628	128,989.94	17,198.66
Objekt	164,328.66	21,910.49
Ukupno	458,531.74	61,137.57

3.5. Porezna i druga davanja

U ovom procjembenom elaboratu, nije obračunat niti uračunat porez po niti jednoj osnovi.

Posebno se napominje da:

- je procjena stručno mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, pravilima struke i u dobroj vjeri,
- vještak ne odgovara za posljedice pravne, financijske i dr., nastale temeljem korištenja procjene,
- je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja i iz javno dostupnih izvora,
- vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine.
- je procjena izvršena bez uključivanja ikakvih tereta

4. SAŽETAK

Naručitelj: KRAJ BALKANA j.d.o.o. u stečaju, Gajeva 18, Karlovac

Adresa nekretnine: Dragojle Jarnević 1 i 3 (objekt je srušen)

Vrsta nekretnine: objekt i zemljište

Procijenjena vrijednost nekretnina:

kn	€
459,000.00	61,100.00

(tečaj: 1.00 € = 7.50 kn)

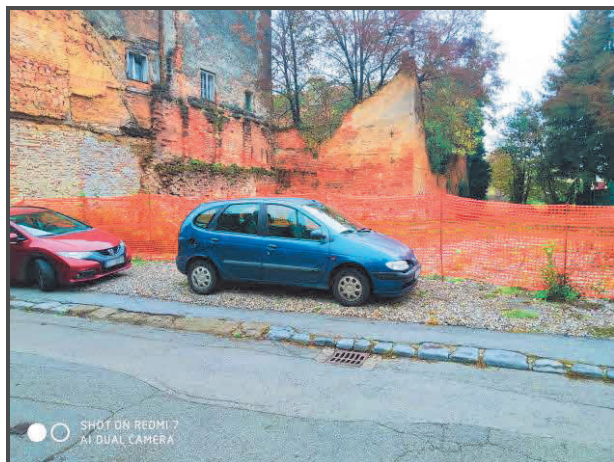


Vještakinja:

(Marina Terček Drašković, inž. građ)

4. FOTOGRAFIJE

k.č.br. 626 k.o. Karlovac II (D.Jarnević 3, Karlovac)



k.č.br. 628 k.o. Karlovac II (D.Jarnević 1, Karlovac)



Južno pročelje



Istočno pročelje



Zapadno pročelje - iz Gajeve ulice



Ulazni prolaz

Dvorišna pročelja



Poslovni prostori



1 PP prema ulici D.Jarnević



Blokiran ulaz u 2 PP

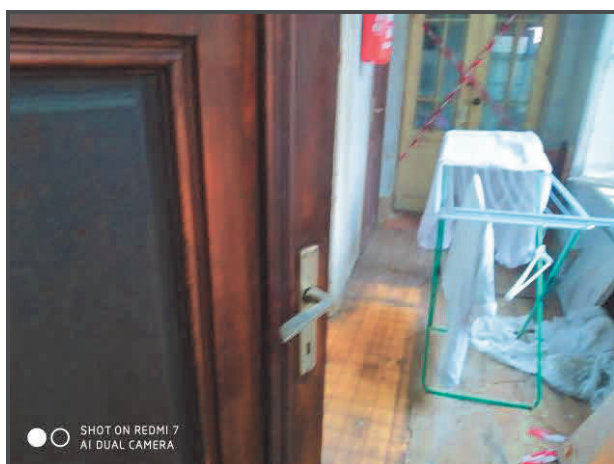


3 PP - ulaz iz Gajeve - uređeni zidovi



realno - vlaga do stropa

Stambeni dio



Crvena traka blokira ulaz u stan



Zidovi stubišta - vlaga do stropa



Stubište - pristup iz dvorišta



Stubište - pogled sa I kata - vlaga