



LIP PROCJENE D.O.O.

**Kraljevićeva 30**

10000 Zagreb



## PROCJEMBENI ELABORAT PRAVO GRAĐENJA

OTOK OŠTARSKI, 47300 OGULIN  
ZK.UL.BR. 1238, KČ.BR. 89/2 K.O. OTOK OŠTARIJSKI

**NARUČITELJ:**

**OTOČKI VRTOVI D.O.O. U STEČAJU,**  
OIB: 55330841820, OTOK OŠTARSKI 4E,  
47300 OGULIN

**SVRHA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja**

Zagreb, 13. prosinca 2024.

---

## SADRŽAJ

UVOD.....	2
Sažetak dužnosti .....	2
Adresa predmetne nekretnine.....	2
Predmet procjene .....	2
Vlasnik predmetne nekretnine .....	2
Svrha procjene.....	2
Standardi izvještavanja.....	3
Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju.....	3
Status procjenitelja .....	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	4
LOKACIJA.....	6
DOKAZ VLASNIŠTVA .....	8
PROSTORNO-PLANSKI STATUS.....	10
TEHNIČKI OPIS.....	13
PRAVNI STATUS.....	14
METODE PROCJENE .....	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	14
Obrazloženje za odabir metode.....	16
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NEOPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA - poredbenom metodom.....	18
PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA – prihodovnom metodom.....	22
ZAKLJUČAK .....	27
FOTODOKUMENTACIJA .....	28
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	30
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK .....	31
KATASTAR .....	34
UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA.....	35

## UVOD

### *Sažetak dužnosti*

Lana Čengija je zatražena od strane tvrtke OTOČKI VRTOVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55330841820, OTOK OŠTARSKI 4E, 47300 OGULIN, HRVATSKA (u daljnjem tekstu Naručitelj), da procjeni tržišnu vrijednost nekretnine.

### *Adresa predmetne nekretnine*

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi OTOK OŠTARSKI, OTOK OŠTARIJSKI, 47300 OGULIN.

### *Predmet procjene*

Predmetna nekretnina je PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 1238.

PRIJEDLOG KLASA: 302-01/18-01/05 UR.BROJ: 2133/02-04/1-20-12 24.03.2020, TABULARNA IZJAVA KLASA: 302-01/18-01/05 UR.BROJ: 2133/02-01/1-20-11 19.03.2020, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA OVJERENI PRIJEVOD SA SLOVAČKOG JEZIKA STALNOG SUDSKOG TUMAČA ZA ČEŠKI I SLOVAČKI JEZIK TOMISLAVA HERŠAK IZ ZAPREŠIĆA 18.03.2020, na rok od 15 godina od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja za korist Otočki Vrtovi d.o.o. OIB-55330841820, Ogulin, Otok Oštarijski 4 E.

### *Vlasnik predmetne nekretnine*

Otočki Vrtovi d.o.o. OIB-55330841820, Ogulin, Otok Oštarijski 4 E je vlasnik nekretnine koja je predmet ove procjene.

### *Svrha procjene*

Vrijednost se procjenjuje na datum 13.12.2024. Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. U procesu pripreme ove procjene mi smo:

Pregledali predmetnu nekretninu;

Koristili dokumentaciju dobivenu od klijenta;

Istražili tržišne uvjete i analizirali njihov potencijalni utjecaj na nekretninu.

## *Standardi izvještavanja*

Procjembeni elaborat je pripremljen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te priručnikom International Valuation Standards 2023.

## *Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju*

Ne postoji nikakva prethodna, sadašnja ili potencijalna buduća materijalna uključenost procjenitelja u predmetnoj nekretnini.

## *Status procjenitelja*

Procjenu po zakonu o procjenu vrijednosti nekretnina te po međunarodnim standardima vrednovanja, izradio je stani sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina - Lana Čengija, dipl.ing.građ.



Lana Čengija, dipl. ing. građ.

*Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
i procjene nekretnina*

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti prodana na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se odvija u uvjetima slobodnog tržišta, nakon primjerenog oglašavanja, pri čemu su obje strane djelovale informirano, razborito i bez prisile.

Sve činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu prezentirane su u dobroj vjeri, temeljem uvida na terenu, podataka dobivenih od naručitelja te dostupne dokumentacije. Terenski pregled bio je isključivo vizualnog karaktera, bez provođenja strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Nisu provedene analize tla, geološke studije, niti procjene vezane uz eksploataciju prirodnih resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte), kao niti posebne analize statičke ispravnosti objekta, osim u dijelu vidljivom vizualnim pregledom. Vjerodostojnost podataka dobivenih od naručitelja, kao i dostavljene dokumentacije, nije provjeravana u sklopu ovog elaborata.

Procjena obuhvaća katastarsku česticu sa svim trajno povezanim objektima na njenoj površini ili ispod nje, uključujući sve dogradnje, nadogradnje i trajno ugrađene sustave, koji čine sastavni dio nekretnine u skladu sa Zakonom o gradnji NN153/13, čl. 3, st. (14). Procjena se odnosi isključivo na nekretninu kao fizički objekt i na stvarna prava povezana s vlasništvom (npr. pravo građenja i pravo služnosti), dok oprema interijera (namještaj, uređaji i dekoracije) nije predmet procjene osim ako nije drugačije specificirano.

Pravni status nekretnine koji je analiziran u ovom elaboratu, ispitivan je samo radi provjere usklađenosti stanja u naravi s dostavljenom dokumentacijom, te nije namijenjen za bilo kakve druge pravne postupke. Provjera nije obuhvatila detaljnu analizu vlasničkih odnosa niti provjeru eventualnih pravnih tereta.

### Opće pretpostavke:

- Nekretnina koja je predmet procjene smatra se nekontaminiranom i bez značajnih ograničenja za korištenje.
- Ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno navedeno postojanje nekog stvarnog prava (poput prava prolaza, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja), smatra se da takva prava ne postoje.
- Prikazana tržišna vrijednost ne uključuje troškove prodaje i porezne obveze u slučaju prijenosa vlasništva.
- Poredbene nekretnine korištene u analizi pretpostavljaju nepostojanje posebnih defekata kao što su onečišćenje, izrazita depresija terena, poplavljenost ili druga prirodna ograničenja koja bitno utječu na mogućnost gradnje.
- Smatra se da sve poredbene nekretnine imaju status postojećih građevina sukladno Zakonu o gradnji NN153/13, čl. 3, st. (14).

### Posebne pretpostavke:

- Smatra se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima.
- Pouzdanost informacija dobivenih od naručitelja ili njegovih predstavnika nije dodatno provjeravana.
- Procjena ne obuhvaća imovinsko-pravnu provjeru dokumentacije, niti je predmet elaborata utvrđivanje vlasništva ili posjeda nad nekretninom.

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
[procjene@lip-projekt.com](mailto:procjene@lip-projekt.com), 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

- Postupak izvlaštenja, ako postoji, nije analiziran kao dio ovog elaborata.
- Prilikom pregleda na terenu, naručitelj je odgovoran za osiguranje pristupa objektu. U slučaju nemogućnosti ulaska u objekt, procjena je izvršena na temelju vanjskog vizualnog pregleda i dostupnih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i njezinih sustava uz redovno održavanje, što može značajno utjecati na pouzdanost procjene i predstavljati okvirnu tržišnu vrijednost.

Vrijednosti navedene u ovom procjembenom elaboratu mogu se interpretirati isključivo u okviru navedenih općih i posebnih pretpostavki. Svako odstupanje od njih može značajno utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi OTOK OŠTARSKI, OTOK OŠTARIJSKI, 47300 OGULIN:



Izvor: Uređena zemlja <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



Izvor: Google Maps <https://maps.app.goo.gl/pXAYBNetbrNhykHi8>

Makro lokacija:

- Položaj: Predmetna nekretnina nalazi se u industrijskoj zoni u okolici Ogulina, uz izravan pristup glavnim prometnicama i industrijskim objektima u okolici. Blizina glavne prometnice omogućava laku povezanost s regionalnim i nacionalnim cestovnim pravcima.
- Tržišni potencijal: Lokacija je značajna za industrijske aktivnosti zbog svoje strateške pozicije blizu većih gradskih centara i industrijskih područja.

Mikro lokacija:

- Okruženje: Nekretnina se nalazi u mješovitoj industrijsko-poljoprivrednoj zoni, okružena sličnim poslovnim subjektima i obradivim poljoprivrednim površinama, što nudi potencijal za razvoj specijaliziranih industrijskih ili logističkih operacija.
- Infrastruktura: Područje je opremljeno osnovnim komunalnim uslugama, što uključuje pristup vodi, električnoj energiji, i telekomunikacijama. Infrastruktura je prilagođena zahtjevima industrijskog sektora.

Prometni pristup:

- Ceste: Nekretnina ima neposredan pristup lokalnoj prometnici koja se spaja na glavne cestovne arterije, olakšavajući logističke i transportne operacije.
- Javni prijevoz: U blizini se nalaze opcije javnog prijevoza koje olakšavaju pristup radne snage.

Okolne nekretnine:

- Tipovi nekretnina: U okolici dominiraju industrijske hale, skladišta, i poljoprivredna zemljišta, što odražava industrijsku prirodu područja.
- Konkurencija: Ograničena je zbog specifične prirode industrijske zone, što može povećati atraktivnost lokacije za specifične industrijske korisnike.

Potencijal za razvoj:

- Daljnji razvoj: Postoji mogućnost daljnjeg razvoja i prilagodbe infrastrukture za specifične potrebe industrijskih korisnika, što može dodatno povećati vrijednost nekretnine.

Specifični faktori:

- Stanje nekretnine: Teren je primarno neuređen i zahtijeva investicije u infrastrukturu i razvoj za optimalno iskorištavanje.
- Ciljna publika: Idealno za investitore i korporacije u potrazi za prostorom za industrijski razvoj ili skladištenje.
- Turistički potencijal: Nizak, s obzirom na industrijsku prirodu lokacije i udaljenost od urbanih turističkih atrakcija.

## DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj je za potrebe procjene dostavio ZK izvadak u kojem je upisano pravo građenja:

ZK Uložak: 1238

1. **Katastarska općina:** 319384, Otok Oštarski
2. **Broj ZK uložka:** 1238

Posjedovnica (PRVI ODJELJAK):

- **Broj katastarske čestice:** Pravo građenja, u zk.ul 928
- **Adresa katastarske čestice / Način uporabe:** Pravo građenja

Vlastovnica (DRUGI ODJELJAK):

- **Udio prava građenja:** 1/4
  - Ime: Otočki vrtovi d.o.o. u stečaju, OIB: 55330481420, Adresa: Otok Oštarski 4e, 47300 Ogulin, Hrvatska

Katastarska općina: 319384, OTOK OŠTARIJSKI

Broj ZK uložka: 1238

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14876/2023  
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

## 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/Pravo građenja	Površina/m2	PPR
1.			PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 928		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Udio prava građenja: 1/1</b>		
<b>OTOČKI VRTOVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55330841820, OTOK OŠTARSKI 4E, 47300 OGULIN, HRVATSKA</b>		
1.3	Zaprimljeno 21.11.2023.g. pod brojem Z-14876/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 32 ST-1734/2023-15 20.11.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 32 St-1734/2023 nad dužnikom OTOČKI VRTOVI d.o.o. OIB: 55330841820, Otok Oštarski 4 E, Otok Oštarijski, Ogulin.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

Dostavljen je i ZK izvadak vlasništva nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja:

ZK Uložak: 928

1. **Katastarska općina:** 319384, Otok Oštarski
2. **Broj ZK uložka:** 928

Posjedovnica (PRVI ODJELJAK):

- **Broj katastarske čestice:** 891/2
- **Adresa katastarske čestice / Način uporabe:** Praja, Oranica
- **Površina:** 30099 m<sup>2</sup>

Vlastovnica (DRUGI ODJELJAK):

- **Vlasnički dio:** 1/1
  - Ime: Grad Ogulin, OIB: 58264108511, Bernardina Frankopana 11, 47300 Ogulin

Teretovnica (TREĆI ODJELJAK):

- Zabilježba o zaprimljenoj prijavi 04.02.2020. pod brojem Z-4056/2020
  - **Zabilježba:** UKNJIŽBA, Pravo građenja u zk.ul 1238, Prijedlog klase: 302-01/18-01/05 ur.broj: 2133/02-01/14-2 20.04.23.2020, Tabularna izjava klase: 302-01/18-01/05 ur.broj: 2133/02-01/11-19 03.2028, Ugovor o osnivanju prava građenja ovjeren prijevod sa slovačkog jezika stalnog sudskog tumača Češki i slovački jezik Tomislava Heršak zapriječena 18.03.2020, na rok od 15 godina od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja za korist: Otočki vrtovi d.o.o., OIB: 55330481420, Ogulin, Otok Oštarski 4e.

Katastarska općina: 319384, OTOK OŠTARIJSKI

Broj ZK uložka: 928

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4056/2020  
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 <sup>2</sup>	PPR
1.	89/2	19	PRAJA ORANICA	30099 30099	
			UKUPNO:	30099	

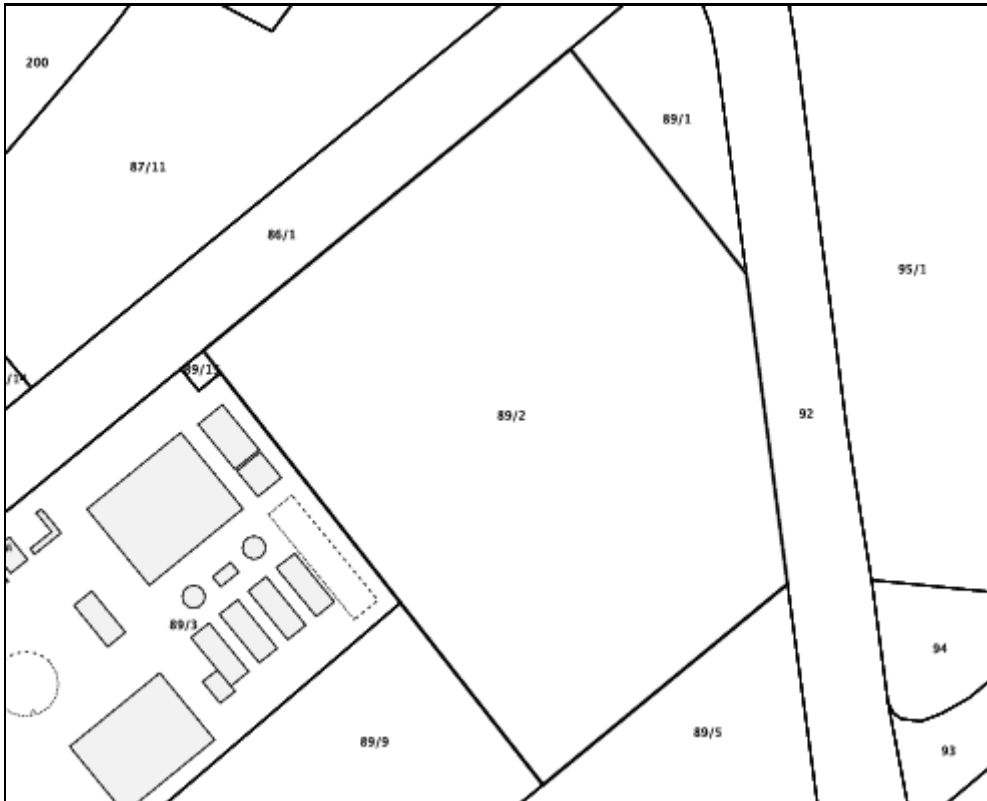
B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD OGULIN, OIB: 58264108511, BERNARDINA FRANKOPANA 11, 47300 OGULIN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	4.1 Zaprimljeno 02.04.2020.g. pod brojem Z-4056/2020		
	UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 1238, PRIJEDLOG KLASA: 302-01/18-01/05 UR.BROJ: 2133/02-04/1-20-12 24.03.2020, TABULARNA IZJAVA KLASA: 302-01/18-01/05 UR.BROJ: 2133/02-01/1-20-11 19.03.2020, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA OVJERENI PRIJEVOD SA SLOVAČKOG JEZIKA STALNOG SUDSKOG TUMAČA ZA ČEŠKI I SLOVAČKI JEZIK TOMISLAVA HERŠAK IZ ZAPREŠIČA 18.03.2020, na rok od 15 godina od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja za korist: Otočki Vrtovi d.o.o. OIB-55330841820, Ogulin, Otok Oštarijski 4 E		

Stanje u naravi je usklađeno sa stanjem u ZK kao i u katastarskom operatu:



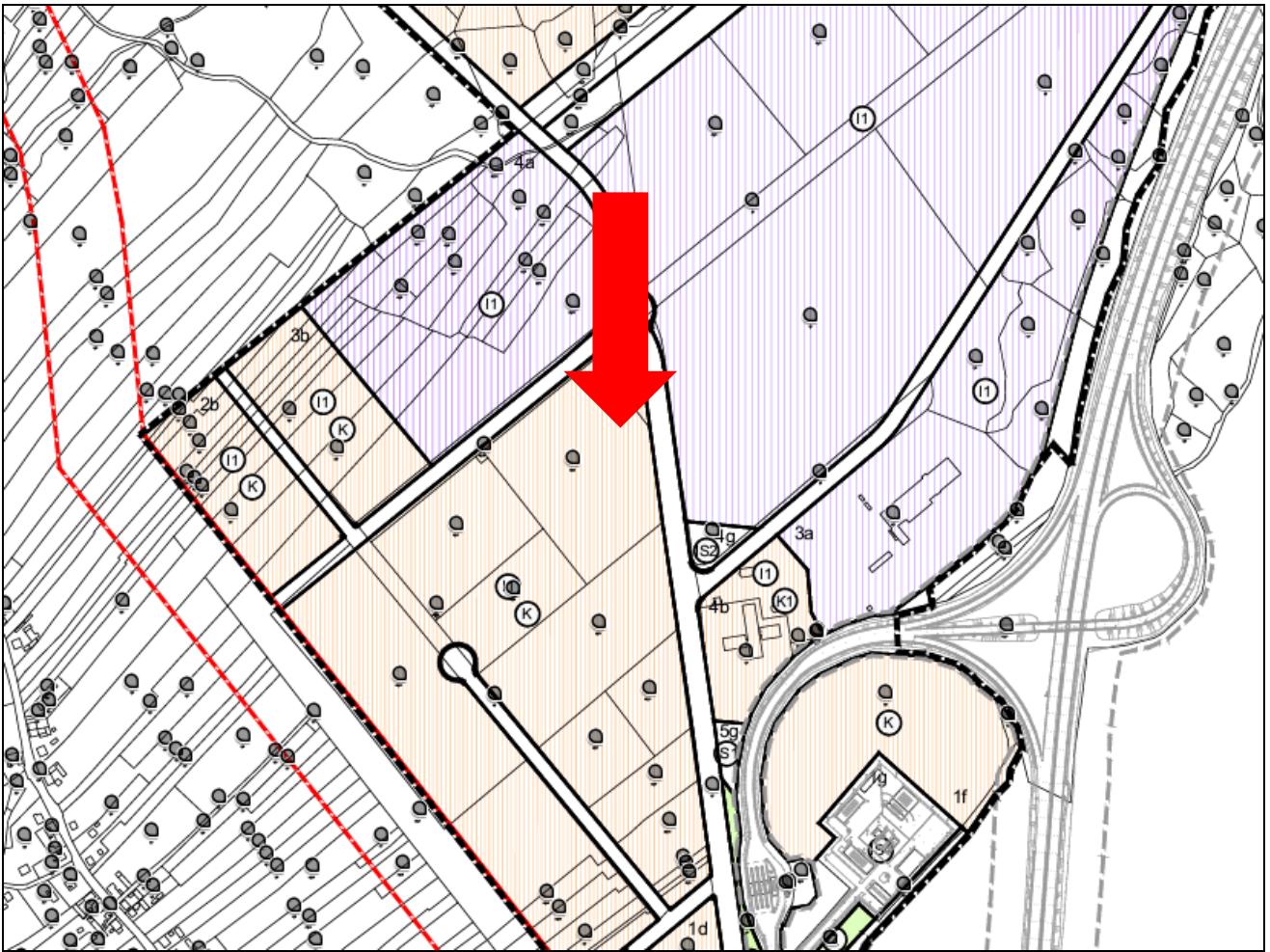
Nekretnina ima izravan pristup na ulicu Otok Oštarski, k.č.br. 92 k.o. Otok Oštarski koja je javna cesta – javno dobro u 1/1 vlasništvu Grada Ogulina.

## **PROSTORNO-PLANSKI STATUS**

Procjenjivana nekretnina je smještena u obuhvatu plana URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODUZETNIČKE ZONE OGULIN (UPU 6) – II IZMJENE I DOPUNE

[https://www.ogulin.hr/wp-content/uploads/2021/03/UPU-6\\_II-ID\\_usvojeno.pdf](https://www.ogulin.hr/wp-content/uploads/2021/03/UPU-6_II-ID_usvojeno.pdf)

[https://www.ogulin.hr/wp-content/uploads/2021/03/UPU-6\\_II-ID\\_usvojeno\\_1.pdf](https://www.ogulin.hr/wp-content/uploads/2021/03/UPU-6_II-ID_usvojeno_1.pdf)



**II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
PODUZETNIČKE ZONE OGULIN - UPU 6**

**1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

**TUMAČ ZNAKOVA**

	<b>GRANICA OBUHVATA PLANA</b>
	ZAŠTITNI POJAS AUTOCESTE
	GRANICA KORIDORA OBILAZNICE
	GRANICA KORIDORA CESTE
	<b>NAMJENA POVRŠINA</b>
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA</b>
	<b>ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</b>
	<b>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA</b>
	<b>OZNAKA DIJELA ZONE</b>

**GOSPODARSKA NAMJENA**  
 I1-PROIZVODNA NAMJENA - INDUSTRIJSKA  
 K - POSLOVNA NAMJENA  
 K1-POSLOVNA NAMJENA - USLUŽNA  
**ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**  
 IS1, IS2 - JAVNI PRIJEVOZ PUTNIKA  
 IS3 - KAMIONSKI PROMET U MIROVANJU  
 IS4 - CENTAR ZA ODRŽAVANJE AUTOCESTA I KONTROLU PROMETA (COKP)  
 IS5 - ŽELJEZNIČKO - CESTOVNI TERMINAL (RRT TERMINAL)

**Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti (proizvodnih pretežito industrijskih, poslovnih pretežito uslužnih, poslovnih pretežito trgovačkih)**

U Članku 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. iako je to i do sada bilo omogućeno jasnije su definirani uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti i to:

- na površinama za gradnju sadržaja gospodarske namjene – poslovne djelatnosti dozvoljena je gradnja sadržaja i poslovne pretežno uslužne i poslovne pretežno trgovačke namjene
- na građevnim česticama gospodarskih djelatnosti može se graditi jedna ili više građevina sukladno potrebi namjene i njegovom tehnološkom procesu
- uz osnovne građevine, u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine (građevine u sklopu funkcija osnovne građevine – prateće, pomoćne građevine (kotlovnica, skladište, alatnica, garaža, radionica, servisi i sl.), nadstrešnice, prometne i manipulativne površine i parkirališta te zelene površine, potporni zidovi, ogradni zidovi i sl., komunalne građevine i uređaji, druge građevine, uređaji i oprema prema zahtjevima tehnološkog procesa
- oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina gospodarske namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane gospodarske djelatnosti (osnovnu građevinu, sve prateće i pomoćne građevine u njejoj funkciji, interne prometnice, parkirališni prostor, komunalno – tehničku infrastrukturu i sl.)

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODUZETNIČKE ZONE OGULIN (UPU 6)  
II IZMJENE I DOPUNE

- umjesto podruma omogućena je gradnja suterena
- nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad unutar građevnih čestica gospodarske djelatnosti mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima
- sadržaji ostalih djelatnosti koji upotpunjuju osnovnu djelatnost mogu se smjestiti unutar građevina osnovne djelatnosti i/ili u pratećim i pomoćnim građevinama, koje s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu, te ne smiju svojim načinom korištenja ometati osnovnu funkciju
- u obuhvatu Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu, tj. zemljištu opremljenom za gradnju što podrazumijeva priključak na elektronički komunikacijski sustav, elektroenergetski sustav, sustav vodoopskrbe, sustav odvodnje otpadnih voda, izravan kolni pristup s površine javne namjene minimalne širine kolnika 8,5 m (kolnik 7 m i pješački trak 1,5 m) te propisan broj parkirališnih mjesta
- potrebe za parkirališnim mjestima rješavati će se na vlastitoj građevnoj čestici. Potrebe za parkirališnim mjestima moguće je riješiti i na zasebnoj građevnoj čestici izvan građevne čestice osnovne namjene i unutar zelenog pojasa u koridoru prometnice uz uvjet da se njihovim uređenjem ne sprječava normalno odvijanje prometa i preglednost. Pješačke površine i parkirališna mjesta na parcelama treba, u pravilu, popločiti, dok kolnike te manipulativne površine treba urediti sa završnim asfaltnim slojem. S ciljem poticanja aktivnih oblika prometovanja i sukladno načelima održivog prometno – prostornog planiranja poželjno je na građevnim česticama gospodarskih djelatnosti urediti parkiralište za bicikle
- maksimalni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig} = 0,6$
- maksimalni koeficijent iskorištenosti  $K_{is} = 1,5$
- minimalna udaljenost građevina od regulacione linije prometnice je 8,0 m.

**TEHNIČKI OPIS**

Predmet procjene je pravo građenja osnovano na k.č.br. 89/2 k.o. Otok Oštarijski. Zemljište je površine 30.099 m<sup>2</sup> i relativno pravilnog oblika. Teren je ravan i obrastao niskom i visokom vegetacijom.

- okoliš je industrijska zona
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na okruženje
- zvučno onečišćenje je sukladno očekivanjima s obzirom na okruženje
- do predmetnog zemljišta vodi prometnica, električni vod, vodovod i odvodnja

**Kakvoća zemljišta**

Vrsta zemljišta	građevinsko
Teren	ravan
Navodnjavanje	ne
Odvodnjavanje	ne
Namjena (prema GUP-u)	K (poslovna)
Formirana zona	da
Pravac Pružanja	SZ-JI
Kultura, sorte, vrste objekta	niska i visoka vegetacija
Održavanje	ne
Infrastruktura	u profilu pristupne prometnice
Izvedene komunalije	ne
Uvjeti izgradnje	Kis=1,5
Opći dojam	prosječno

## PRAVNI STATUS

Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 25. travnja 2018. godine donijelo je odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Ogulin, Klasa: 023-01/18-01/41, Urbroj: 2133/02-02-18-1.

Predmet javnog natječaja bio je osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu u vlasništvu Grada Ogulina,

U otvorenom natječajnom roku pristigla je ponuda trgovačkog društva OTOČKI VRT OVI d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330481420 i to za osnivanje prava građenja na nekretnini br. 89/2, površine 30099 m<sup>2</sup>, K.O. Otok Oštarski,

Stjecatelj prava građenja podnošenjem ponude prihvatio je sve uvjete javnog natječaja iz točke 10. ovog članka i ponudio sukladno uvjetima javnog natječaja osnivanje prava građenja za naknadu od 0,10 Euro za 1 m<sup>2</sup> zemljišta godišnje, odnosno 3.009,90 Eura godišnje u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za Euro na dan uplate.

Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 07. lipnja 2018. godine donijelo je Odluku o prihvatu ponude trgovačkog društva Otočki vrtovi d.o.o. za osnivanje prava građenja u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu, Klasa: 023-01/18-01/50, Urbroj: 2133/02-02-18-1.

Osnivač prava građenja opterećuje pravom građenja svoje nekretnine koje su prema novoj izmjeri označene kao zkč. br. 165/2, površine 38762 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 935, K.O. Otok Oštarski i zkč. br. 89/2, površine 30099 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 928, K.O. Otok Oštarski. Pravo građenja temeljem ugovora osniva se na rok od 15 godina od dana zaključenja, 13.02.2019. g.

## METODE PROCJENE

### **Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina**

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježi kontinuirani rast od 2016. godine, s izraženijim rastom u urbanim sredinama koje su fleksibilnije reagirale na promjene tržišnih okolnosti. Inflacija, povijesno niske kamatne stope te državne subvencije pridonijeli su povećanju potražnje i posljedičnom rastu cijena stambenih nekretnina, kako u Hrvatskoj, tako i u većem dijelu Europe. Stambene nekretnine ostaju među najpoželjnijim investicijama zbog stabilnosti koju nude investitorima.

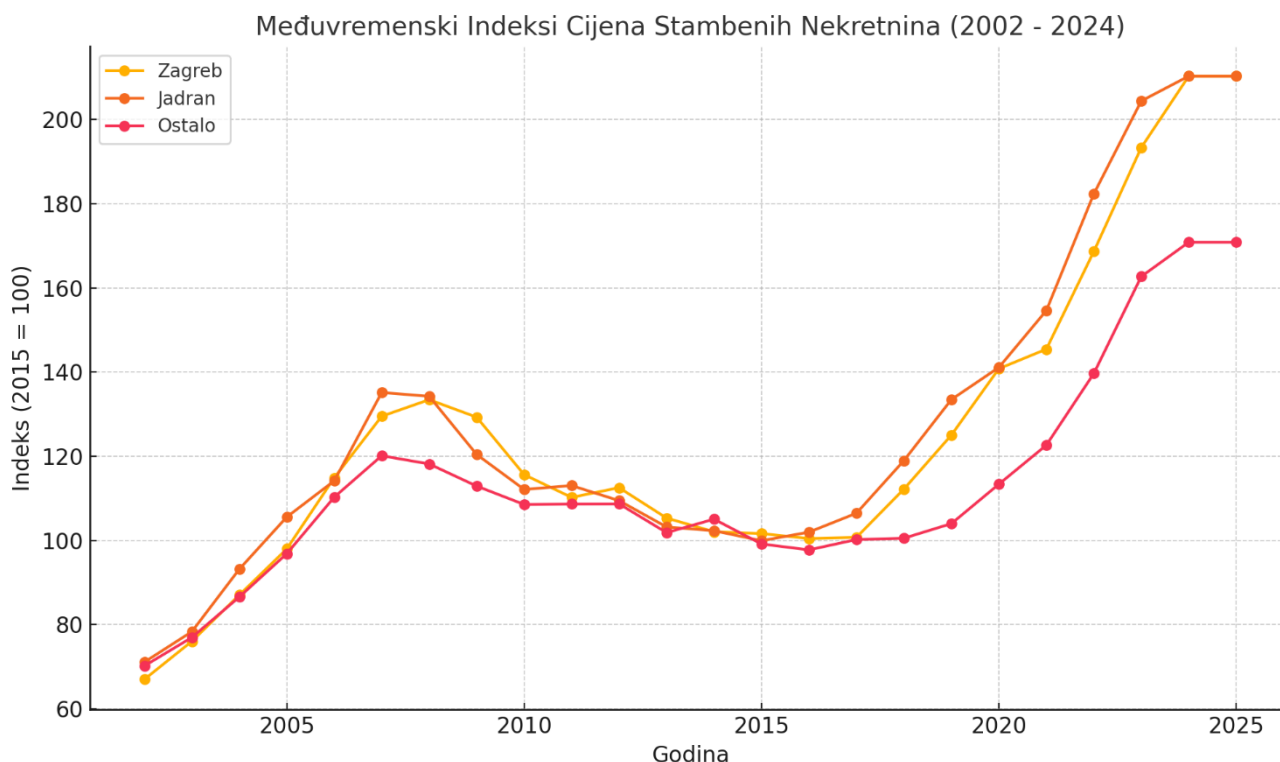
Tijekom 2022. godine zabilježen je nagli porast traženih cijena stambenih nekretnina, koji je potaknut manjkom ponude, novim krugom državnih subvencija te povijesno niskim kamatnim stopama. U kombinaciji s inflacijom izazvanom pandemijom COVID-19 i poremećajima u globalnim lancima opskrbe, cijene energenata i građevinskog materijala dodatno su rasle. Zbog povećanih troškova gradnje, novogradnja, osobito na atraktivnim lokacijama, postala je teško dostupna velikom dijelu stanovništva.

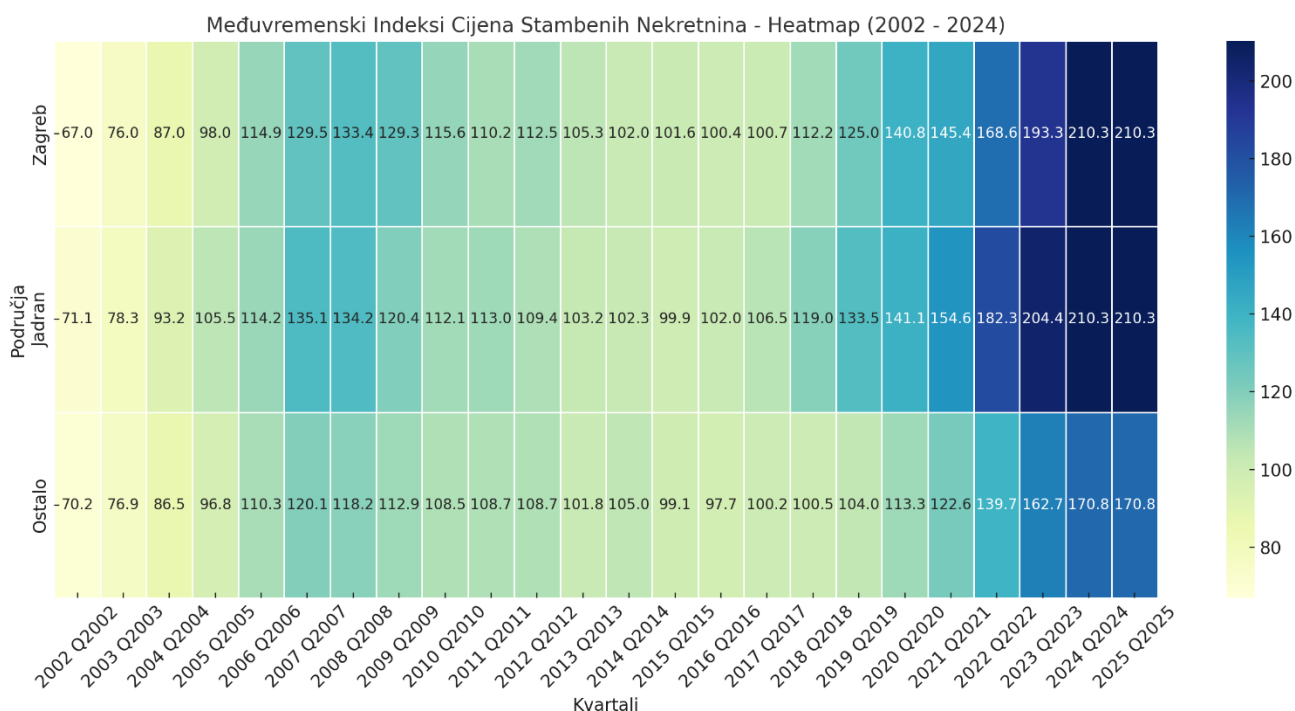
Ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura početkom 2023. godine također je značajno utjecao na tržište. Uvođenje eura smanjilo je valutne rizike, ali je ujedno povećalo atraktivnost tržišta za strane investitore. U

narednom periodu očekuje se da će tržište novogradnje ciljati na kupce s visokom platežnom moći, što bi moglo dovesti do zasićenja tog segmenta. S druge strane, postoji nedostatak ponude za nekretnine namijenjene kupcima niže i srednje platežne moći, što otvara prostor za potencijalne investicije u pristupačnije nekretnine.

Tijekom 2024. godine tržište starije gradnje pokazuje znakove stagnacije, s mogućim korekcijama cijena prema dolje, posebno u manje atraktivnim i ruralnim područjima. Očekuje se da će se starija gradnja, koja ne nudi energetska učinkovitost i moderan dizajn, teže natjecati s novim projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina





## Nova saznanja i trendovi

### 1. Energetska učinkovitost kao ključni faktor

U 2024. godini raste interes za nekretnine s većom energetske učinkovitošću, posebno u kontekstu sve viših cijena energenata. Nekretnine koje ne zadovoljavaju moderne standarde (npr. Energetski certifikat B i više) suočavaju se s dodatnim pritiskom na snižavanje cijena.

### 2. Povećana potražnja za ruralnim i suburbanim nekretninama

Nakon pandemije, raste potražnja za nekretninama izvan gradskih središta, posebice za obiteljske kuće s okućnicom. Ovaj trend se nastavlja, osobito kod kupaca srednje platežne moći koji traže povoljnije i prostranije stambene opcije.

### 3. Oporavak komercijalnih nekretnina

Tržište komercijalnih nekretnina, posebno u segmentu maloprodaje i logistike, pokazuje znakove oporavka nakon pandemije. Porast e-trgovine potiče potražnju za skladišnim i logističkim prostorima, dok se u maloprodaji vide promjene u strukturi najma.

## Obrazloženje za odabir metode

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

**Kao što je u uvodu navedeno, predmet ove procjene tržišne vrijednosti je pravo građenja nekretnine na cjelini koju će činiti k.č.br. 89/2 k.o. Otok Oštarijski, neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište planirano za gospodarsku namjenu - poslovnu - uslužnu.**

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
[procjene@lip-projekt.com](mailto:procjene@lip-projekt.com), 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

U okviru iste će se procijeniti početna:

- tržišna vrijednost (neizgrađenog) građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja na dan sklapanja Ugovora o pravu građenja (15.02.2019. godine)
- kamata na nekretninu
- kamata na pravo građenja (naknada za pravo građenja je Ugovorom definirana)
- tržišna vrijednost prava građenja
- tržišna vrijednost (neizgrađenog) građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja

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

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine, **Članak 24. ZOPVN-a**::

### **1. za građevinsko zemljište na kojem je osnovano pravo građenja**

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### **2. za pravo građenja**

(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NEOPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA - poredbenom metodom


Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom 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<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti prihodovnom metodom su podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

### Transakcija 1

Dana 20.06.2018., prodano je građevinsko zemljište površine 100.000,00 m<sup>2</sup> po cijeni od 800.000,00 EUR.

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1098802
Datum pregleda	8.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3830960
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	100.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.897.386,40
Vrijednost nekretnine (EUR)	800.000,00
Datum ugovora	20.06.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



## Transakcija 2

Dana 20.03.2017., prodano je građevinsko zemljište površine 25.920,00 m<sup>2</sup> po cijeni od 215.000,00 EUR.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	735120	
Datum pregleda	8.1.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	3551919	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	25.920,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.596.197,62	
Vrijednost nekretnine (EUR)	215.000,00	
Datum ugovora	20.03.2017	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25	
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

## Transakcija 3

Dana 14.05.2015., prodano je građevinsko zemljište površine 7.641,00 m<sup>2</sup> po cijeni od 61.128,00 EUR.


Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	680160	
Datum pregleda	8.1.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	3188026	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	7.641,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	462.515,04	
Vrijednost nekretnine (EUR)	61.128,00	
Datum ugovora	14.05.2015	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25	
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
15.2.2019	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	Ogulin	89/2 Otok Oštarijski	30.099,00	građev insko	1,5	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	20.6.2018	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	Ogulin	8,00	100.000,00	građev insko	1,5	1.
2	20.3.2017	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	Ogulin	8,29	25.920,00	građev insko	1,5	1.
3	14.5.2015	OTOK OŠTARIJSKI - INDUSTRIJSKO	Ogulin	8,00	7.641,00	građev insko	1,5	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	8,00	Ogulin	102,052	Ogulin	102,05	1,000	8,00
2	8,29	Ogulin	102,052			1,000	8,29
3	8,00	Ogulin	102,052			1,000	8,00

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Izvor: DZZS

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	8,00	Ostalo	20.6.2018	98,94	100,59	1,017	8,13
2	8,29		20.3.2017	95,53		1,053	8,73
3	8,00		14.5.2015	100,50		1,001	8,01

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	8,13	1.	100%	1.	100%	1,000	8,13
2	8,73			1.	100%	1,000	8,73
3	8,01			1.	100%	1,000	8,01

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
[procjene@lip-projekt.com](mailto:procjene@lip-projekt.com), 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	8,13	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	8,73	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	8,01	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	građevinsko	Ne	1,5	1,50	1,00	1,00	8,13
2	1,00				1,50	1,00	1,00	8,73
3	1,00				1,50	1,00	1,00	8,01

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	8,13	-2%	0,16	Zadovoljav a			
2	8,73	5%	0,44	Zadovoljav a			
3	8,01	-3%	0,28	Zadovoljav a			
	<b>8,29</b>	<b>prosje k</b>	<b>0,55</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
8,29	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	8,29
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
89/2 Otok Oštarijski	8,29	30.099,00	249.568
<b>Ukupno</b>			<b>249.568</b>

Obzirom da su pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti gotovo u potpunosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina i stanje odnosno kakvoća procjenjivane i poredbenih nekretnina, jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA – prihodovnom metodom

Prihodovna metoda iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koristi se za određivanje vrijednosti nekretnina koje ostvaruju prihod, najčešće kroz najam ili druge oblike redovitih novčanih tokova. Ova metoda temelji se na procjeni budućih očekivanih prihoda koje nekretnina može generirati tijekom vremena. Ključni elementi ove metode su procjena prihoda od najma i operativni troškovi povezani s nekretninom, kao što su troškovi održavanja, upravljanja i ostali izdaci koji utječu na neto prihod. Zatim se koristi kapitalizacijska stopa, koja omogućuje da se budući prihodi diskontiraju na sadašnju vrijednost, tj. trenutnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine. Viša kapitalizacijska stopa ukazuje na veći rizik ulaganja, a time i nižu procijenjenu vrijednost, dok niža stopa znači manji rizik i višu vrijednost. Ova metoda je osobito korisna za procjenu komercijalnih nekretnina, poput uredskih zgrada, trgovačkih centara ili najamnih stambenih zgrada, jer omogućuje investitorima da razumiju potencijalne prihode koje mogu očekivati od svojih ulaganja.

Kamatnu stopu nekretnine smo utvrdili temeljem orijentacijskih kamatnih stopa na nekretninu propisanih u Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

**Poslovna namjena: poslovne zgrade 5,0 – 6,0%**

- orijentacijska kamatna stopa na nekretninu 5,0%
- položaj vrlo dobar, ograničeni rizici - 0,0%
- kvaliteta građevine prosječna - 0,0%
- gospodarska situacija dobra - 0,5%
- razvojni potencijal nekretnine uočljiv - 0,5%
- procijenjena kamatna stopa na nekretninu ..... 4,0%

<b>Vrijednost pravom građenja neopterećene nekretnine na dan sklapanja Ugovora:</b>	<b>249.567,72 €</b>
Trajanje prava građenja:	15 g.
Ostatak trajanja prava građenja (na današnji dan):	9 g.
Kamatna stopa nekretnine (Prilog 13.):	4,00%
Kamatna stopa prava građenja (definirano Ugovorom – 3.009,90 EUR godišnje):	1,21%

4% kamate na nekretninu:	9.982,71 €
1,42% kamate na pravo građenja:	3.009,90 €
Razlika:	6.972,81 €
Multiplikator za 9 godina OOVK i pripadajuće kamatne stope na nekretninu (Prilog 14.):	7,44
<b>Tržišna vrijednost prava građenja na dan sklapanja Ugovora:</b>	<b>51.877,70 €</b>

**Izračun revalorizirane vrijednosti za 6. godinu:**

Faktor diskontiranja za 9 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i pripadajuće kamatne stope nekretnina (Prilog 8.):	0,7903
<b>Diskontirana vrijednost prava građenja:</b>	<b>40.998,94 €</b>

Godišnja kamata na pravo građenja:	3.009,90 €
Multiplikator za 9 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i pripadajuće kamatne stope nekretnina (Prilog 14.):	7,44
<b>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</b>	<b>22.393,66 €</b>

Ukupna vrijednost kamate za preostalih 9 godina prava građenja, diskontirana prema trenutnoj kamatnoj stopi od 1.42%, iznosi otprilike 22.393,66 EUR.

Ovaj iznos predstavlja sadašnju vrijednost ukupnih kamatnih plaćanja za period od sedme do petnaeste godine korištenja prava građenja.

Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	219.627,02 €
Utvrđeni koeficijent pripadnosti za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>219.627,02 €</b>

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

### **Područje procjene vrijednosti nekretnina**

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina  
(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju  
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji  
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama  
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama  
(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade  
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama  
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja  
(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina  
(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi  
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina  
(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina  
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade  
(„Narodne novine“ broj 93/17)

Zakonodavstvo EU

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010  
Tekst značajan za EGP

(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

### Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike  
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembanih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvaćanje procjembanih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

**Prijava u Informacijski sustav eNekretnine**  
Geoportal ISPU-a

**ZAKLJUČAK**

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost kako slijedi:

<i>Ukupna tržišna vrijednost zemljišta po neopterećenom pravom građenja:</i>	<b>249.567,72 €</b>
<i>Diskontirana vrijednost prava građenja:</i>	40.998,94 €
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	197.233,37 €
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	22.393,66 €
<i>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</i>	<b>219.627,02 €</b>
<i>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</i>	<b>219.627,02 €</b>

Procijenjena tržišna vrijednost ne uzima u obzir troškove potencijalnog kupca, nisu uračunati troškovi prodaje, koji mogu biti znatni, niti porezne obveze na promet nekretninama (uključujući i PDV) koje mogu nastati prilikom prodaje. Ne uzimaju se u obzir nikakve naknade za troškove prijenosa pri prodaji nekretnina (bilo da ih plaća prodavač ili kupac), jer oni često ovise o strukturi kupoprodaje, niti se uzimaju bilo kakve kamate koje bi kupac ili prodavatelj bio dužan platiti.

Zagreb, 13. prosinca 2024



Izradila i ovjerila:

**Lana Čengija, dipl. ing. građ.**

*Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
i procjene nekretnina*

FOTODOKUMENTACIJA





## RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika - Predsjednika suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –425/2021 -7  
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

## RJEŠENJE

**Lana Čengija** (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

## Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

## Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:  
1. vještak  
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave  
Nino Radić

## ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

### NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN  
Stanje na dan: 04.03.2024. 23:25

Katastarska općina: 319384, OTOK OŠTARIJSKI

Broj ZK uložka: 1230

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14876/2023  
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

#### 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/Pravo građenja	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.			PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 1140		

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 1/1		
OTOČKI VRTOVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55330841820, OTOK OŠTARSKI 4E, 47300 OGULIN, HRVATSKA		
1.3	Zaprimljeno 21.11.2023.g. pod brojem Z-14876/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 32 ST-1734/2023-15 20.11.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 32 St-1734/2023 nad dužnikom OTOČKI VRTOVI d.o. o. OIB: 55330841820, Otok Oštarski 4 E, Otok Oštarijski, Ogulin.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-7836/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE KOD OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU POSL. BR. OVR-340/2023 14.06.2023, PRIJEDLOG ZA UPIS 14.06.2023, zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja posl. br. Ovr-340/2023 kod Općinskog suda u Karlovcu predlagatelja osiguranja Urbančić Vedrana, vl. obrta Istra-Tim, OIB: 06781091643, Borut 65, Borut, Pazin protiv protivnika osiguranja OTOČKI VRTOVI d.o.o. za proizvodnju i usluge, OIB: 55330841820, Otok Oštarski 4 E, Ogulin.		ZABILJEŽBA
2.			

Izvadak iz BZP-a  
 Katastarska općina: 319384, OTOK OŠTARIJSKI

Broj ZK uložka: 1230  
 PRAVO GRAĐENJA

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-7845/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL.BR:OVR-340/2023, OPĆINSKI SUD KARLOVAC 15.06.2023, na pravu građenja ovlaštenika prava građenja (kč.br. 89/9) OTOČKI VRTOVI d.o.o. za proizvodnju i usluge, OIB: 55330841820, Otok Oštarski 4 E, Otok Oštarski, 47300 Ogulin radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 9.718,63 € / 73.225,02 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos od 296,97 € / 2.237,52 kuna teče od 19.08.2022.g., a na iznos od 9.421,66 € / 70.987,50 kuna od dana 16.09.2022., po kamatnoj stopi koja je jednaka referentnoj stopi uvećanoj za osam postotnih poena, te radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 312,26 € / 2.352,72 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, tekućom od 03.02.2023.g. pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovog ovršnog postupka u iznosu 639,85 EUR / 4.820,95 kuna za korist:  <b>URBANČIĆ VEDRAN, OIB: 06781091643, BORUT 65, 52402 BORUT</b>	9.718,63 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-7845/2023  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1238 k.o OTOK OŠTARIJSKI		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-7845/2023  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1239 k.o OTOK OŠTARIJSKI		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-7845/2023  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE POSL.BR:OVR-340/2023, OPĆINSKI SUD KARLOVAC 15.06.2023, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.09.2023.g. pod brojem Z-12001/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U KARLOVCU BROJ: O-DO-305/2023 20.09.2023, RJEŠENJE O OVRSI POREZNE UPRAVE PODRUČNOG UREDA KARLOVAC KLASA: UP/I-415-02/2023-00100563 URBROJ: 513-007-04/2023-02 10.07.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU STALNE SLUŽBE U OGULINU BROJ: 7 OVR-612/2023-2 25.09.2023, uknjižuje se založno pravo na pravu građenja ovlaštenika prava građenja OTOČKI VRTOVI d.o.o. za proizvodnju i usluge, OIB: 55330841820, Otok Oštarski 4 E, Otok Oštarski, 47300 Ogulin radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 6.404,57 eura/ 48.255,23 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 11. srpnja 2023. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je objavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta uvećanoj za tri postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom koja teče po istoj stopi od dana donošenja ovog rješenja pa do isplate (članak 14. stavak 4. i 8. u svezi s članka 290. OZa), za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587</b>	6.404,57 EUR	

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 319384, OTOK OŠTARIJSKIBroj ZK uložka: 1230  
PRAVO GRAĐENJAC  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 26.09.2023.g. pod brojem Z-12001/2023  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, na temelju istih isprava zabilježu se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena uz zabilježbu da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a).		ZABILJEŽBA na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.03.2024.



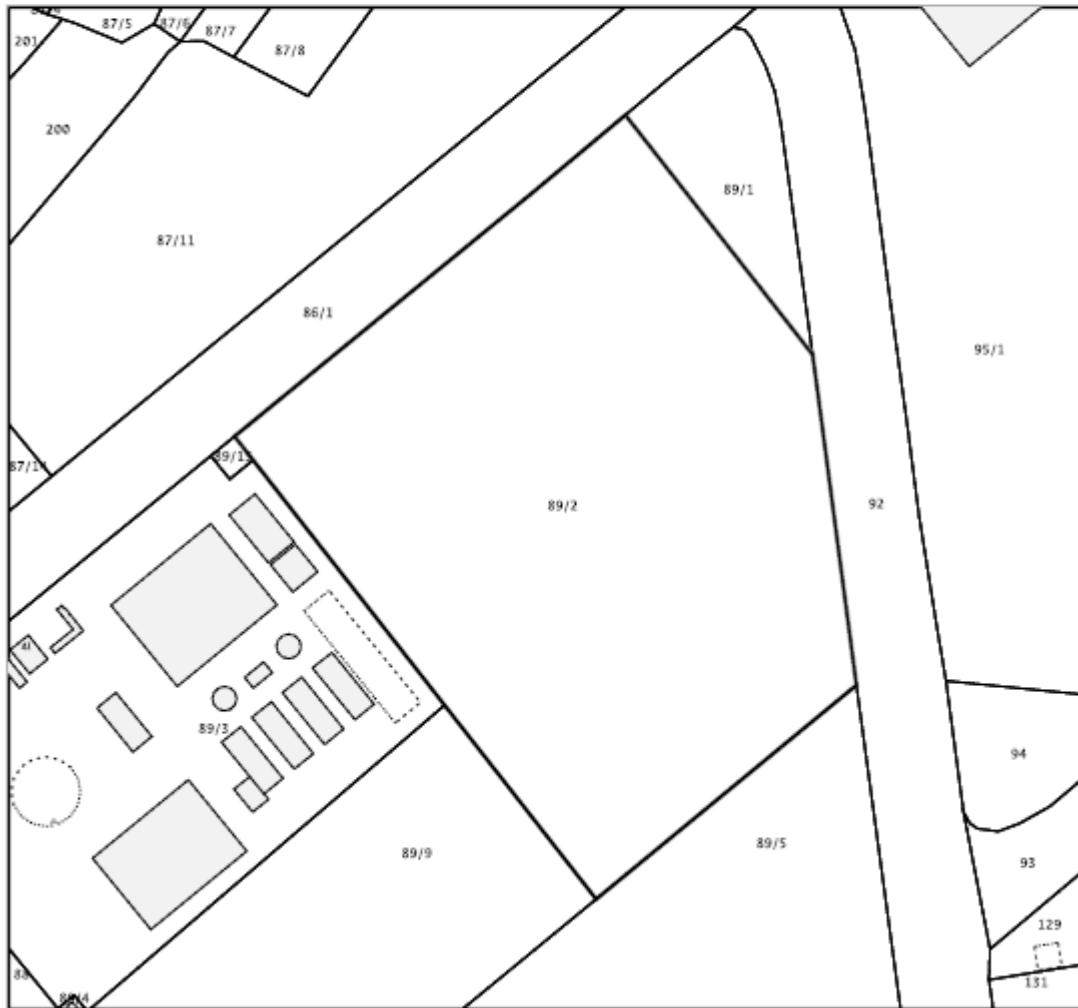
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OTOK OŠTARIJSKI  
k.č.br.: 89/2

Stanje na dan: 13.12.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:1000



**UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA**

**GRAD OGULIN**, Bernardina Frankopana 11, Ogulin, OIB 58264108511, zastupan po gradonačelniku Daliboru Domitroviću, ing.

i

**OTOČKI VRTOVI d.o.o.**, Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330841820 zastupano po direktoru Janu Mužiku

zaključuju slijedeći

## **UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**

### **Članak 1.**

#### **Uvodne odredbe**

Grad Ogulin, Bernardina Frankopana 11, Ogulin, OIB 58264108511, zastupan po gradonačelniku Daliboru Domitroviću, ing. (u daljnjem tekstu: osnivač prava građenja) i OTOČKI VRTOVI d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330841820 zastupano po Janu Mužiku (u daljnjem tekstu: stjecatelj prava građenja) utvrđuju slijedeće:

1. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 01. prosinca 2015. godine donijelo Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Ogulin, Klasa: 023-01/15-01/123, Urbroj: 2133/02-02-15-1.
2. U otvorenom natječajnom roku pristigla je ponuda trgovačkog društva OTOČKI VRTOVI d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330841820 i to za osnivanje prava građenja na nekretninama privremenih oznaka Z - 20, površine 7400 m<sup>2</sup> i Z - 21, površine 8160 m<sup>2</sup> i Z - 22, površine 9100 m<sup>2</sup>, K.O. Otok Oštarijski.
3. Da je stjecatelj prava građenja podnošenjem ponude prihvatio sve uvjete javnog natječaja iz točke 1. ovog članka i ponudio sukladno uvjetima javnog natječaja osnivanje prava građenja, za naknadu od 0,10 Eura za 1 m<sup>2</sup> zemljišta godišnje, odnosno 2.466,00 Eura godišnje u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za Euro na dan uplate.
4. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 11. travnja 2017. godine donijelo Odluku o prihvatu ponude trgovačkog društva Otočki vrtovi d.o.o. za osnivanje prava građenja u poduzetničkoj zoni u Ogulinu, Klasa: 023-01/17-01/40, Urbroj: 2133/02-02-17-1.
5. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 05. rujna 2017. godine donijelo Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Ogulin, Klasa: 023-01/17-01/108, Urbroj: 2133/02-02-17-1.
6. Predmet javnog natječaja je bilo osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu u vlasništvu Grada Ogulina,
7. U otvorenom natječajnom roku pristigla je ponuda trgovačkog društva OTOČKI VRTOVI d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330841820 i to za osnivanje prava građenja na nekretnini privremene oznake Z - 19, površine 14097 m<sup>2</sup>, K.O. Otok Oštarijski,

8. Da je stjecatelj prava građenja podnošenjem ponude prihvatio sve uvjete javnog natječaja iz točke 5. ovog članka i ponudio sukladno uvjetima javnog natječaja osnivanje prava građenja za naknadu od 0,10 Eura za 1 m<sup>2</sup> zemljišta godišnje, odnosno 1.409,70 Eura godišnje u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za Euro na dan uplate.
9. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 30. listopada 2017. godine donijelo Odluku o prihvatu ponude trgovačkog društva Otočki vrtovi d.o.o. za osnivanje prava građenja u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu, Klasa: 023-01/17-01/108, Urbroj: 2133/02-02-17-1.
10. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 25. travnja 2018. godine donijelo Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Ogulin, Klasa: 023-01/18-01/41, Urbroj: 2133/02-02-18-1.
11. Predmet javnog natječaja je bilo osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu u vlasništvu Grada Ogulina,
12. U otvorenom natječajnom roku pristigla je ponuda trgovačkog društva OTOČKI VRTOVI d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin, OIB 55330841820 i to za osnivanje prava građenja na nekretnini kč. br. 89/2, površine 30099 m<sup>2</sup>, K.O. Otok Oštarijski,
13. Da je stjecatelj prava građenja podnošenjem ponude prihvatio sve uvjete javnog natječaja iz točke 10. ovog članka i ponudio sukladno uvjetima javnog natječaja osnivanje prava građenja za naknadu od 0,10 Eura za 1 m<sup>2</sup> zemljišta godišnje, odnosno 3.009,90 Eura godišnje u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za Euro na dan uplate.
14. Da je Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana 07. lipnja 2018. godine donijelo Odluku o prihvatu ponude trgovačkog društva Otočki vrtovi d.o.o. za osnivanje prava građenja u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu, Klasa: 023-01/18-01/50, Urbroj: 2133/02-02-18-1.

## **Članak 2.**

### **Predmet osnivanja prava građenja**

- 1) Osnivač prava građenja i stjecatelj prava građenja utvrđuju da je Grad Ogulin, Bernardina Frankopana 11, Ogulin stvarni i zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina koje su prema novoj izmjeri označene kao zkč. br. 165/2, površine 38762 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 935, K.O. Otok Oštarijski i zkč. br. 89/2, površine 30099 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 928, K.O. Otok Oštarijski.
- 2) Osnivač prava građenja opterećuje pravom građenja svoju nekretnine koje su prema novoj izmjeri označene kao zkč. br. 165/2, površine 38762 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 935, K.O. Otok Oštarijski i zkč. br. 89/2, površine 30099 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 928, K.O. Otok Oštarijski.
- 3) Pravo građenju temeljem ovog ugovora osniva se na rok od 15 godina od dana zaključenja ovog ugovora.

### **Članak 3.**

#### **Naknada za osnivanje prava građenja**

1) Osnivač prava građenja i stjecatelj prava građenja utvrđuju da naknada za osnivanje prava građenja iznosi 0,10 Eura za 1 m<sup>2</sup> zemljišta iz članka 2. ovog ugovora, odnosno ukupno 6.886,10 Eura godišnje u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za Euro na dan plaćanja pojedinog iznosa naknade.

2) Prva godišnja naknada za osnivanje prava građenja određena ovim ugovorom umanjuje se za ukupni iznos jamčevina od 3.000,00 Eura koju je stjecatelj prava građenja uplatio sukladno uvjetima Odluka o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni u Ogulinu.

3) Stjecatelj prava građenja se obvezuje prvi godišnji iznos naknade određen stavkom 1. ovog članka ugovora umanjen za iznos određen stavkom 2. ovog članka ugovora uplatiti u roku od 60 dana od dana zaključenja ovog ugovora na žiro račun Grada Ogulina broj HR 09 2340009-1829700009 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., poziv na broj 68 7757 - OIB.

Svaki slijedeći godišnji obrok naknade za osnivanje prava građenja stjecatelj prava građenja se obvezuje uplatiti osnivaču prava građenja najkasnije do 01. travnja svake godine u kojoj dospijeva pojedini iznos naknade.

4) Osnivač prava građenja ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora ako stjecatelj prava građenja ne uplati pojedini iznos naknade određen ovim člankom ugovora po dospijeću pojedinog obroka naknade za osnivanje prava građenja, pod uvjetom da je prethodno dostavio pismenu opomenu stjecatelju prava građenja kojom je isti poziva na uplatu dugovanog iznosa. Obveza stjecatelja prava građenja isplatiti naknadu osnivaču prava građenja po dospijeću pojedinog iznosa naknade predstavlja bitan sastojak ovog ugovora.

5) Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuju i suglasne su, da stjecatelj prava građenja može izvršiti prijeboj bilo koje svoje obveze po ovom Ugovoru prema osnivaču prava građenja. O izvršenoj kompenzaciji stjecatelj prava građenja će u pisanom obliku obavijestiti osnivača prava građenja.

### **Članak 4.**

#### **Jamstva i izjave**

1) Osnivač prava građenja jamči da u trenutku zaključenja ovog ugovora predmet osnivanja prava građenja nije opterećen knjižnim, izvanknjižnim teretima ili pravima trećih osoba.

2) Osnivač prava građenja jamči da predmet osnivanja prava građenja nije predmet građanskog ili upravnog postupka povodom kojih bi mogla biti umanjena prava stjecatelja prava građenja na predmetu osnivanja prava građenja.

3) Osnivač prava građenja jamči stjecatelju prava građenja da predmet osnivanja prava građenja nema nikakvih ekoloških nedostataka.

4) Stjecatelj prava građenja izričito izjavljuje da je osnivač prava građenja ispunio sve obveze predviđene javnim natječajem za osnivanje prava građenja.

5) Stjecatelj prava građenja izričito izjavljuje da je nekretninu predmet osnivanja prava građenja pregledao te da je u potpunosti upoznat sa stvarnim stanjem nekretnine predmeta osnivanja prava građenja u trenutku zaključenja ovog ugovora.

## **Članak 5.**

### **Uknjižba prava građenja**

1) Osnivač prava građenja suglasan je da se nakon isplate prvog iznosa naknade za osnivanje prava građenja, pravo građenja iz članka 2. ovog ugovora upiše kao teret u istom zemljišnoknjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška u korist stjecatelja prava građenja, te da se stjecatelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

## **Članak 6.**

### **Predaja posjeda**

1) Osnivač prava građenja se obvezuje da će nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora predati stjecatelju prava građenja u posjed u roku od 8 dana od dana isplate prvog godišnjeg obroka naknade za osnivanje prava građenja.

## **Članak 7.**

### **Pravo na raskid ugovora i ostali pravni odnosi**

1) Stjecatelj prava građenja se obvezuje u roku od 1 godine od dana zaključenja ovog ugovora započeti radove na izgradnji objekata predviđenim ponudom za osnivanje prava građenja podnešenoj osnivaču prava građenja u postupku javnih natječaja određenim člankom 1. ovog ugovora.

Ova obveza stjecatelja prava građenja predstavlja bitan sastojak ovog ugovora.

2) Ako stjecatelj prava građenja protekom roka od 1 godine od dana zaključenja ovog ugovora ne započne na nekretninama predmetu osnivanja prava građenja radove za obavljanje gospodarske djelatnosti određene prethodnim stavkom ovog članka ugovora, osnivač prava građenja ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora bez odgovornosti za eventualnu štetu stjecatelju prava građenja.

3) Stjecatelj prava građenja se obvezuje u roku od 2 godine od dana zaključenja ovog ugovora započeti obavljanje gospodarske djelatnosti prema ponudi stjecatelja prava građenja podnešenoj osnivaču prava građenja u postupku javnih natječaja određenim člankom 1. ovog ugovora.

Ova obveza stjecatelja prava građenja predstavlja bitan sastojak ovog ugovora.

4) Ako stjecatelj prava građenja protekom roka od 2 godine od dana zaključenja ovog ugovora ne započne na nekretninama predmetu osnivanja prava građenja obavljanje gospodarske djelatnosti određene prethodnim stavkom ovog članka ugovora, osnivač prava građenja ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora bez odgovornosti za eventualnu štetu stjecatelju prava građenja.

5) Nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, osnivaču prava građenja prelazi pravo vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora, slobodno od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste stjecatelju prava građenja.

6) Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom stjecatelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati stjecatelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku stjecatelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

7) Ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ovaj ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora te osnivač prava građenja ima pravo ukoliko utvrdi da stjecatelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete raskinuti ovaj ugovor.

## **Članak 8.**

### **Otuđenje prava građenja**

1) Stjecatelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka iz članka 2. stavka 3. ovog ugovora samo uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja.

2) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu Ogulinu kao osnivaču prava građenja uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz članka 2. ovoga ugovora, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.

3) Ukoliko stjecatelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka, ugovor se raskida.

4) Osnivač prava građenja može prenijeti svoja prava na predmetu osnovanog prava građenja i/ili jedno ili više prava i obaveza koje ima po ovom Ugovoru, samo uz pisanu suglasnost stjecatelja prava građenja, u suprotnom osnivač prava građenja odgovara stjecatelju prava građenja za svu prouzrokovanu štetu.

## **Članak 9.**

### **Oslobođenje od plaćanja propisanog komunalnog doprinosa i umanjenje plaćanja propisane komunalne naknade**

- 1) Osnivač prava građenja se obvezuje stjecatelja prava građenja, na njegov zahtjev, a sukladno uvjetima natječaja iz članka 1. ovog ugovora osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa u cijelosti.
- 2) Osnivač prava građenja se obvezuje komunalnu naknadu za nekretnine koja su predmet osnivanja prava građenja iz članka 2. ovog ugovora umanjiti stjecatelju prava građenja i to u 1. godini rada u iznosu od 75% propisane naknade, u 2. godini rada u iznosu od 50% propisane naknade i u 3. godini rada u iznosu od 25% propisane naknade.

## **Članak 10.**

- 1) Osnivač prava građenja će razmotriti svaki zahtjev stjecatelja prava građenja za kupnju nekretnina iz članka 2. ovog ugovora.
- 2) Konačnu odluku o prodaji nekretnina iz članka 2. ovog ugovora donijeti će ovlašteno tijelo osnivača prava građenja sukladno pozitivnim zakonskim propisima.

## **Članak 11.**

### **Troškovi**

Trošak zemljišnoknjižne provedbe i provedbe u drugim javnim knjigama, trošak javnobilježničke ovjere, trošak izrade parcelacijskog elaborata kao i sve ostale troškove u svezi sklapanja i realizacije ovog ugovora snosi stjecatelj prava građenja.

## **Članak 12.**

### **Dostave**

Između stranaka ovog ugovora kao pravno valjane vrijede samo one dostave koje se izvrše preporučenom pismovnom pošiljkom na adresu sjedišta naznačenu u ovom ugovoru.

## **Članak 13.**

### **Salvatorna odredba**

- 1) Ako je neka odredba ovog ugovora ništava ili postane ništava, to neće imati utjecaj na valjanost ugovora u cijelini.

2) Ništava odredba zamijenit će se drugom odredbom koja je najbliža gospodarskom sadržaju ništave odredbe.

3) Eventualne tehničke griješke neće imati utjecaj na valjanost ovog ugovora, bilo u kojem njegovom dijelu ili u cjelini.

#### **Članak 14.**

##### **Sporovi**

Ugovorne strane su suglasne da sve sporove koji proizlaze iz ovog ugovora rješavaju sporazumno.

U slučaju spora utvrđuje se nadležnost Općinskog suda u Karlovcu.

#### **Članak 15.**

Ovaj ugovor je sačinjen u dva originalna istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak zadržava javni bilježnik, a drugi primjerak stjecatelj prava građenja.

#### **Članak 16.**

U znak prihvatanja prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora, ugovorne strane ga putem svojih ovlaštenih predstavnika vlastoručno potpisuju.

#### **Članak 17.**

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana.

**OSNIVAČ PRAVA GRAĐENJA  
GRAD OGULIN  
Gradonačelnik**



**Dalibor Domitrović, ing.**

KLASA: 302-01/18-01/05  
URBROJ: 2133/02-01/1-18-3  
Ogulin, 10. 12. 2018.

**STJECATELJ PRAVA GRAĐENJA  
OTOČKI VRTOVI d.o.o.  
Direktor**

**Jan Mužik**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Mužik', written over a horizontal line.




## OSVEDČENIE

o pravosti podpisu


Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Ing. Ján Mužik**, dátum narodenia **15.6.1966**, r.č. **660615/6832**, bytom **Bratislava - Ružinov, Trenčianska 701/44**, ktorého(ej) totožnosť som zistil (a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: **EA700444**, ktorý(á) listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo **O 124875/2019**.

Bratislava dňa 13.2.2019



  
JUDr. Katarína Žiaková  
notárka

**Upozornenie!** Notár legalizáciu neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

APOSTILLE	
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)	
1. Štát/Country:	SLOVENSKÁ REPUBLIKA/SLOVAK REPUBLIC
Táto verejná listina/This public document	
2. bola podpísaná has been signed by	JUDr. KATARÍNA ŽIAKOVÁ
3. konajúcim vo funkcii acting in the capacity of	NOTÁRKA
4. je opatrená pečaťou/odliacok pečiatky bears the seal/stamp of	NOTÁR BRATISLAVA
Osvedčené/Certified	
5. v/at Bratislava	6. dňa/the 15.02.2019
7. (kým)/by	KRAJSKÝ SÚD V BRATISLAVE
8. č./No	KVO 944/2019
9. Pečať/odliacok pečiatky Seal/stamp:	10. Podpis: Signature: 



Správny poplatok 10,- €  
uhradený v zmysle zákona



