

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

PROČJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnine:

Zemljište, Karlovac, z.k.č.br. 4269/1, k.o. KARLOVAC II

Naručitelj procjene: TRANSPORTNO OSVJEŽENJE d.o.o. u

stečaju, Zagrebačka ulica 258, Slavonski Brod

Svrha: Stečajni postupak – određivanje vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost:

101.000,00 kn

Karlovac, 22. kolovoza 2020.

S A D R Ź A J

1.	Preslika ovlaštenja.....	3
2.	Popis primijenjenih propisa.....	4
3.	Dan kakvoće i dan vrednovanja.....	4
4.	Zadatak.....	4
5.	Opis procjenjivanje nekretnine.....	5
6.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	16
7.	Metoda procjene	17
8.	Zaključak.....	19
9.	Izjava o neovisnosti i nepristranosti	20

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

1. Preslika ovlaštenja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4 Su 759/2012

U Karlovcu, 08. prosinca 2016. godine

Županijski sud u Karlovcu po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 08. prosinca 2016.

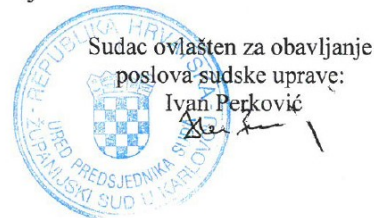
riješio je

Marko Marković, dipl. ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Marko Marković, dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 759/2012 od 12. prosinca 2012. ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva te je rješenjem od 3. listopada 2014. ovlašten i za procjene nekretnina.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.



Dostavljeno:

1. Marko Marković, Karlovac, Bohinjska 17
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

2. Popis primijenjenih propisa

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 151/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3. Dan kakvoće i dan vrednovanja

Dan kakvoće jednak je jednim dijelom danu pregleda predmetne nekretnine

a. Dan vrednovanja jednak je danu izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4. Zadatak

Za naručitelja: **TRANSPORTNO OSVJEŽENJE d.o.o. u stečaju, Zagrebačka ulica 258, Slavonski Brod**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to zemljišta, Zemljišno-knjižni odjel Karlovac, Općinskog suda u Karlovcu, k.o. KARLOVAC II.

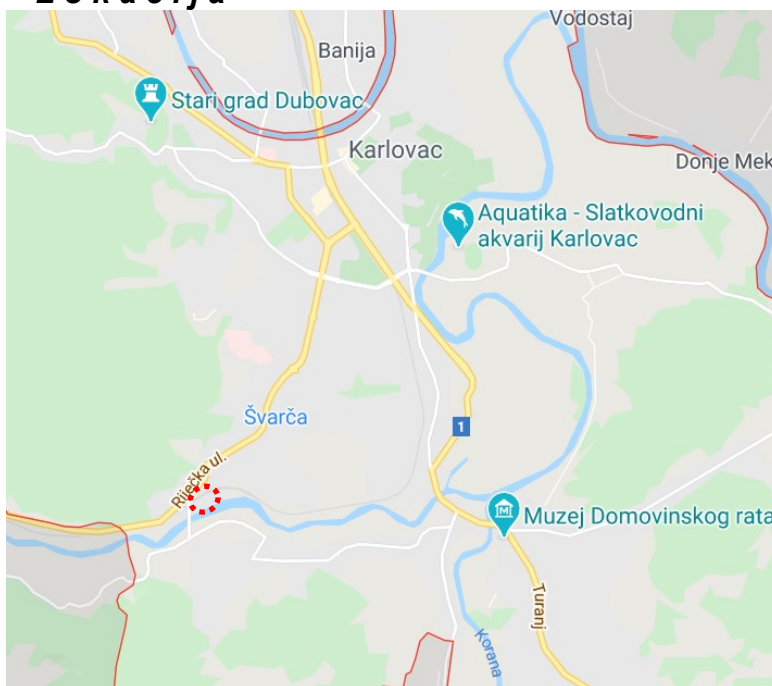
ZEMLJIŠTE	Površina obuhvata m ²	Prostorni plan GUP Karlovac Namjena	Prostorni plan UPU Poduzetnička zona Mrzlo Polje Karlovac Namjena
k.o. KARLOVAC II			
4269/1	952,00	I2 i V2	I2
UKUPNO:	952,00		

TO_2020_08_21_1

Elaborat procjene vrijednosti izrađen je temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 20. kolovoza 2020. godine.

5. Opis procjenjivanje nekretnine

- Lokacija



- **Komentar legaliteta i stanje u Zemljišnim knjigama i Katastru**

Predmetna ZK čestica nije izgrađena. Stanje u ZK i Katastru je usklađeno. Predmetna ZK čestica ima direktan pristup na javnu površinu.

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

e_ZK (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC

Stanje na dan: 11.08.2020. 23:35

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 6400

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5764/2020

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/ m2	PPR
1.	4269/1	137	MRZLO POLJE ORANICA	952 952	
		UKUPNO:		952	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/5		
TRANSPORTNO OSVJEŽENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 40525621545, ZAGREBAČKA ULICA 258, 35000 SLAVONSKI BROT		
2.1	Zaprimljeno 09.10.2014. broj Z-4811/14 Na temelju rješenja Fina, Regionalni centar Zagreb od 06. listopada 2014.g. Klasa: UP-I/110/07/14-01/7133 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom RENATO P.P. d.o.o. za transport, trgovinu i usluge, Zagreb, Zeleni trg 2 u A.	
1.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017, Na temelju ovog rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297 st. 2 OZ-a) uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298 st.1 OZ-a)	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 4/5		
LOLA RIBAR D.D. ZA PROIZVODNJU SANITETA, OIB: 96809077214, RIJEČKA 97, KARLOVAC		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1/5)			

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uloška: 6400

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6400 prenosi se sljedeći upis: PRIMLJENO. 28. RUJNA 2004. Z-3834/04</p> <p>NA TEMELJU UGOVORA O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJA HIPOTEKOM NA NEKRETNINAMA BR. ES 574/04 OD 5 SRPNJA 2004. PUNOMOĆI OD 4. VELJAČE 2003. IZJAVE OD 22. SRPNJA 2004. IZJAVE OD 21. SRPNJA 2004. UKNJIŽUJE SE ZAJEDNIČKO ZALOŽNO PRAVO (SIMULTANA HIPOTEKA) NA NEKRETNINAMA U A, A RADI OSIGURANJA TRAŽBINE BANKE PREMA DUŽNIKU RENATO P.P. D.O.O. ZAGREB, ZELENI TRG BR. 2, ZASTUPAN PO DIREKTORU PREDRAGU PAVLIĆU, SLUNJ, RAKOVICA 46/A, JMBG 0909965340708, ZA IZNOS OD EUR-A 300.000,00 U KUNSKOJ PROTUVRIJEDNOSTI PO SREDNJEM TEČAJU BANKE, UVEĆANO ZA UGOVORENE KAMATE, KAMATE KORISNIKA GARANCIJE, UGOVORENE KAMATE ZA ZAKAŠNENJE U PLAĆANJU ODNOSNO ZATEZNE KAMATE UKOLIKO BUDU VIŠE, TE PROVIZIJE NAKNADE I TROŠKOVE PRISILNE NAPLATE BILO SUDSKE ILI IZVANSUDSKE PRIRODE ZA KORIST:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3/A, RIJEKA</p>	0,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 1 (1/5)			
2.1	<p>Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-10028/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1510/17 26.09.2017. Na temelju ovog rješenja br. OVR-1510/17 od 26. rujna 2017. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, a radi osiguranja ukupne novčane tražbine u iznosu od 68.035,00 KN zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i radi troškova ovog postupka osiguranja nastalih u iznosu od 1.030,00 KN (koji se odnose na plaćenu sudsku pristojbu na prijedlog i rješenje o osiguranju), sa zakonskim kamatama tekućim na trošak po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist:</p> <p>GRAD KARLOVAC, OIB: 25654647153, IVANA BANJAVČIĆA 9, 47000 KARLOVAC</p>	68.035,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.08.2020.

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

e_Katastarski plan (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

8/12/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARLOVAC II, 313181
k.č. br.: 4269/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.08.2020

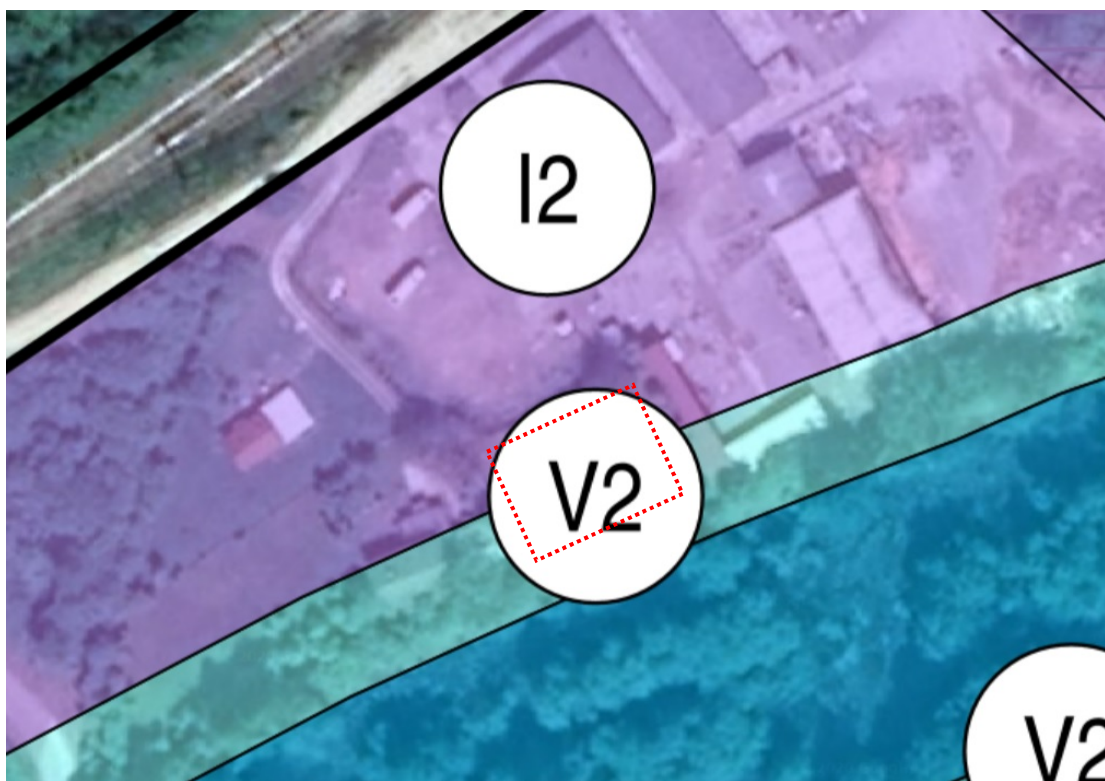
TO_2020_08_21_1

- Prostorno-planski uvjeti




Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podatci na www.karlovac.hr.

Generalni urbanistički plan Grada Karlovca (GGK br. 06/11, 08/14, 13/19 i 15/19) – (podaci preuzeti s www.karlovac.hr)

Namjena – I2 i V2



GOSPODARSKA NAMJENA (I, K i T)

	PROIZVODNA (I) I1- pretežito industrijska I2- pretežito obrtnička
	POSLOVNA (K) K1- pretežito uslužna K2- pretežito poslovno-prodajna (trgovačka) K3- pretežito komunalno-uslužna (servisna) K4- gradska vrtlarija
	TURISTIČKA (T) T1- protožno turističko-ugostiteljska (hoteli, moteli i dr.) T2- turističko naselje T3- kamp

TO_2020_08_21_1

VODNE POVRŠINE (V)



...

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - IZMJENE I DOPUNE

GRAD KARLOVAC

KNJIGA 1

SVIBANJ 2011.

CILJANE IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA KARLOVCA

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Na temelju članaka 34. i 97. Statuta Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca, broj 07/09, 08/09, 03/13 i 06/13), te članaka 102. i 346. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) a u svezi s člankom 198. Zakona o prostornom uređenju (NN br.137/13), Gradsko vijeće Grada Karlovca na 14. sjednici održanoj dana 02. prosinca 2014. godine donijelo slijedeću

ODLUKU O DONOŠENJU CILJANIH IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA KARLOVCA

...

CILJANE IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA KARLOVCA

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

U članku 13. stavak (1) se mijenja i glasi:

(1) Planirane su sljedeće vrste gospodarskih namjena:

- proizvodna (I):
 - o pretežito industrijska (I1) - za gradnju svih vrsta proizvodnih zgrada (industrijskih, obrtničkih, zanatskih i sl.), skladišta, ugostiteljsko-turističkih (bez smještajnih kapaciteta), kogeneracijskih energetske postrojenja (proizvodnja električne i toplinske energije) za potrebe zone i svih vrsta poslovnih zgrada (trgovačkih, uredskih, upravnih i sl.), a preporuča se da ugostiteljske i poslovne zgrade funkcijom nadopunjuju proizvodne zgrade.
 - o pretežito obrtnička (I2) - za gradnju svih vrsta proizvodnih zgrada osim industrijskih (obrnitičkih, zanatskih i sl.), skladišta, ugostiteljsko-turističkih (bez smještajnih kapaciteta) i svih vrsta poslovnih zgrada (trgovačkih, uredskih, upravnih i sl.), a preporuča se da ugostiteljske i poslovne zgrade funkcijom nadopunjuju proizvodne zgrade.

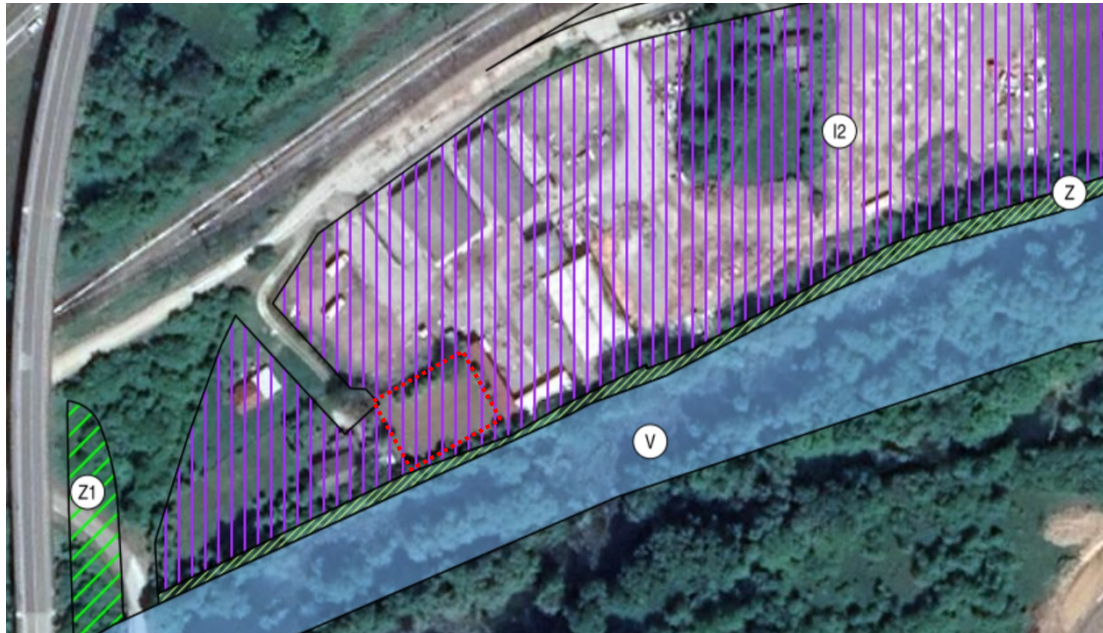
...

TO_2020_08_21_1

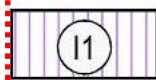
Urbanistički plan uređenja – Poduzetnička zona Mrzlo Polje Karlovac

(GGK – 10/16, podaci preuzeti s www.karlovac.hr)

Namjena – I2



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA:



GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA
I1 - PRETEŽNO INDUSTRIJSKA, I2 - PRETEŽNO ZANATSKA



JAVNE ZELENE POVRŠINE



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



VODNE POVRŠINE



JAVNE PROMETNE POVRŠINE



OSTALE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

...

TO_2020_08_21_1

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

Unutar obuhvata Plana, određene su sljedeće namjene javnih i drugih površina:

1. gospodarska namjena - proizvodna:
 - I. pretežno industrijska (**I1**)
 - II. pretežno zanatska (**I2**)
2. javne zelene površine (**Z1**)
3. zaštitne zelene površine (**Z**)
4. površine infrastrukturnih sustava:
 - I. javne prometne površine
 - II. ostale infrastrukturne građevine (**IS**)
5. vodne površine (**V**).

1.1. Gospodarska namjena

Članak 6.

- (1) Površine gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske (**I1**) namijenjene su gradnji svih proizvodnih građevina i poslovnih građevina te skladišta.
- (2) Površine gospodarske namjene - proizvodne, pretežno zanatske (**I2**) namijenjene su gradnji proizvodnih građevina koje nisu industrijskog karaktera, poslovnih građevina te skladišta.
- (3) Površine gospodarske namjene su namijenjene i gradnji građevina komunalne i ostale infrastrukturne mreže za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže.

...

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Vrsta radova

Članak 11.

- (1) Dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina u skladu s ostalim uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određenima ovim Planom.
- (2) Postojeće građevine koje nisu u skladu s uvjetima iz stavka (1) ovog članka smiju se rekonstruirati u okviru lokacijskih uvjeta postojeće građevine, ali tako da se dalje ne prekoračuju uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.
- (3) Građevina gospodarskih djelatnosti se može graditi kao složena građevina.

TO_2020_08_21_1

Namjena građevine

Članak 12.

- (1) Građevina gospodarskih djelatnosti može biti:
 1. proizvodna građevina
 2. skladište
 3. poslovna građevina.
- (2) Proizvodna građevina je pretežno ili u cijelosti namijenjena smještaju djelatnosti industrijske proizvodnje i/ili kogeneracijskog postrojenja.
- (3) Proizvodna građevina industrijskog karaktera je ona proizvodna građevina koja je namijenjena smještaju gospodarskih djelatnosti:
 1. kojima se mogu prouzročiti emisije kojima se onečišćuju tlo, zrak, vode i more, u smislu posebnog propisa o okolišnoj dozvoli
 2. za koje su potrebni zahvati za koje je posebnim propisom neposredno propisana obavezna procjena utjecaja zahvata na okoliš
 3. uzgoja stoke, peradi i ostalih životinja
 4. klaonica
 5. kafilerija (obrada životinjskih trupala i otpada životinjskog podrijetla).
- (4) Skladište je građevina pretežno ili u cijelosti namijenjena smještaju djelatnosti skladištenja i/ili pratećih djelatnosti u prijevozu.
- (5) Poslovna građevina je pretežno ili u cijelosti namijenjena smještaju stručnih, znanstvenih i tehničkih djelatnosti, informacija i komunikacija, prijevoza i skladištenja, komunalnih djelatnosti, administrativnih i pomoćnih uslužnih djelatnosti, trgovine, ostalih uslužnih djelatnosti, pripreme i usluživanja hrane te uredskih i pratećih prostora potrebnih drugim gospodarskim djelatnostima.
- (6) Građevina gospodarske djelatnosti smije na najviše 45% svoje površine sadržavati i druge gospodarske djelatnosti osim onih određenih u stavcima (2) do (5) ovog članka, kao i društvene, kulturne, rekreacijske i druge sadržaje koji nadopunjuju osnovne gospodarske djelatnosti.
- (7) Ne ograničava se broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice u građevini gospodarske djelatnosti.

Članak 13.

- (1) Proizvodna građevina se smije graditi unutar površina gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske (**I1**) i pretežno zanatske (**I2**).
- (2) Proizvodna građevina industrijskog karaktera kao i ona pretežno ili u cijelosti namijenjena smještaju kogeneracijskog postrojenja, smije se graditi samo unutar površine gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske (**I1**).
- (3) Skladište se smije graditi unutar površine gospodarske namjene - proizvodne (**I1**) i pretežno zanatske (**I2**).
- (4) Poslovna građevina se smije graditi unutar površina gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske (**I1**) i pretežno zanatske (**I2**).

TO_2020_08_21_1

Veličina građevine

Članak 14.

- (1) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,6, a najmanje 0,1.
- (2) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se ne propisuje.
- (3) Najveća dozvoljena visina građevine je 20 m, a iznimno od navedenog:
 1. ne može biti veća od postojeće za građevinu odnosno dio građevine koji nije smješten na građevnoj čestici u skladu s uvjetima članka 17. ovog Plana
 2. nije ograničena za dio proizvodne građevine namijenjen smještaju postrojenja odnosno za postrojenje u sklopu proizvodne građevine, kojem tehnološki zahtjevi proizvodnog postupka uvjetuju veću visinu.
- (4) Građevina smije imati najviše 5 nadzemnih etaža, a broj podzemnih se ne ograničava. Iznimno od navedenog, unutar površine zone poplavnog područja, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, podzemne etaže se mogu graditi samo ako se grade kao vodonepropusne, zaštićene od prodora podzemnih voda, izljeva i prodora kanalizacije te ako im je ulaz s kote terena koja je na visini najmanje 114,50 m nadmorske visine.
- (5) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti se izračunava zajednički za sve građevine na građevnoj čestici.

Uvjeti za oblikovanje građevine

Članak 15.

- (1) Pročelje građevine prema Mrežnici mora biti oblikovano reprezentativno.
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka, unutar površine namjene (II) pročelje može zadržati postojeći karakter.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 16.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 1000 m².

Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 17.

- (1) Građevina se može graditi kao samostojeća, poluugrađena ili ugrađena.
- (2) Poluugrađena ili ugrađena građevina se može smjestiti na granici prema susjednoj čestici tamo gdje je na toj granici postojeća ili istovremeno planirana građevina.
- (3) Najmanja dozvoljena udaljenost građevine, odnosno dijela građevine koji se ne gradi kao poluugrađen ili ugrađen, od granice građevne čestice iznosi:
 1. pola ukupne visine građevine odnosno dijela građevine, ali ne manje od 5 m
 2. 15 m od regulacijskog pravca koji graniči sa zaštitnim zelenim površinama (Z) uz rijeku Mrežnicu.
- (4) Postojeća građevina to jest dio te građevine na udaljenosti manjoj od propisane u stavku (3) ovog članka, može se rekonstruirati i zamjenjivati, ali bez povećanja visine.

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

- (5) Stavak (3) ovog članka se ne primjenjuje na kolne i pješačke površine, jednostavne građevine koje nisu zgrade ni na podzemne građevine odnosno dijelove građevine.
- (6) Unutar površine zone poplavnog područja, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, pod prizemlja građevine ne može biti na visini manjoj od 114,50 m nadmorske visine.

Uvjeti za uređenje građevne čestice


Članak 18.

- (1) Dio građevne čestice između zgrade i regulacijskog pravca je potrebno promišljeno arhitektonski i krajobrazno oblikovati.
- (2) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, a iznimno od navedenog: pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine odnosno gradnji nove građevine na mjestu postojeće, može se zadržati postojeći manji postotak prirodnog terena.
- (3) Najmanje 50% površine dijela građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa širine 15 m od regulacijskog pravca koji graniči sa zaštitnim zelenim površinama (**Z**) uz rijeku Mrežnicu, mora biti prirodni teren, i uz taj regulacijski pravac mora biti uređen drvodred autohtonih biljnih vrsta, a iznimno od navedenog:
 1. pri rekonstrukciji, zamjeni ili gradnji nove građevine na mjestu postojeće, može se zadržati postojeći manji postotak prirodnog terena
 2. drvodred se ne mora urediti tamo gdje položaj postojeće građevine to onemogućava.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, a koristiti će se indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Trenutno se koristi bazni indeks iz I. tromjesečja 2020. godine i iznosi 109,31.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

7. Metoda procjene

- **Poredbena metoda**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i/ili su trenutno u ponudi 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 koliko 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 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Temeljem čl. 24., st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

Korišteni podatci o ugovorenim kupoprodajama prikupljeni u sustavu eNekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>).

Napomena:

Kod poredbe zemljišta korišteni su orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15) – članak 10. i prilogu br.4 navedenog pravilnika.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Odabrana je 2. kategorija zemljišta jer je ukupna površina predmetnog zemljišta manja od prostornim planom definirane minimalne površine od 1.000,00 m².

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO 2020_08_21_1

POREDBENA METODA - zemljište								
	Predmetna nekretnina	Usporedba Nr. 1	Usporedba Nr. 2	Usporedba Nr. 3	Usporedba Nr. 4	Usporedba Nr. 5	Usporedba Nr. 6	Usporedba Nr. 7
Kategorija zemljišta	2.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
ID ZKC		845353	551977	664248	1102929	1117573	1103170	1064043
z.k.č.		17179/1 i 17182/2	1165	1164/1	781/4	1203	2534/2	1218/1
k.o.		Draganić	Karlovac I	Karlovac I	Karlovac I	Karlovac I	Karlovac I	Karlovac I
OSNOVNI ULAZNI PODACI								
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	67.000,00	19.000,00	40.000,00	350.000,00	170.000,00	1.500,00	1.580.000,00
površina zemljišta	952,00	7.383,00	1.436,00	1.797,00	13.839,00	7.632,00	94,00	28.667,00
Cijena u EUR/m2	--	9,07	13,23	22,26	25,29	22,27	15,96	55,12
EKONOMSKI ASPEKTI								
Vrsta transakcije	--	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	67.000	19.000	40.000	350.000	170.000	1.500	1.580.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	9,07	13,23	22,26	25,29	22,27	15,96	55,12
Datum transakcije	--	16.1.2018	31.3.2016	10.11.2016	18.4.2019	27.9.2018	7.2.2018	18.12.2018
Bazni indeks - dan vrednovanja	--	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31	109,31
Bazni indeks - kvartal kupoprodaje	--	99,57	100,21	98,26	102,24	100,51	99,57	102,00
Prilagodba - vremensko izjednačavanje	--	1,10	1,09	1,11	1,07	1,09	1,10	1,07
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	9,96	14,43	24,76	27,04	24,22	17,52	59,07
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	9,96	14,43	24,76	27,04	24,22	17,52	59,07
FIZIČKI ASPEKTI								
Zona prema planskoj dokumentaciji	I2	I	I,K	I,K	I,K	I,K	K	I,K
Kis	3	1,2	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
Prilagodba	1,84	1,10	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	1,68	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	16,70	10,73	18,41	20,10	18,01	13,02	43,90
Kategorija zemljišta	2.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
2. kategorija								
50 - 80% vrijednosti 1. kategorije								
3. kategorija	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25 - 60% vrijednosti 1. kategorije (tablica 4 priloga pravilnika)								
Prilagodba	--	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Pojašnjenje / napomene	--							
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	12,52	8,05	13,80	15,07	13,50	9,77	32,93
ULAZI U IZRAČUN (DA/NE)		NE	NE	DA	DA	DA	DA	DA
Pojašnjenje / napomene		Izračun kroz Kis daje povećanje vrijednosti preko 40%.	Transakcija starija od 4 godine.					
Prilagođena prodajna cijena po m2	17,01			13,80	15,07	13,50	9,77	32,93
Dvostruka standardna devijacija	22,82			3,21	1,94	3,51	7,25	15,91
Pravilo 2 sigma				prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Prosječna vrijednost	17,01							
Apsolutno odstupanje				-3,21	-1,94	-3,51	-7,25	15,91
Prosječno odstupanje (±30%)				-18,88%	-11,41%	-20,64%	-42,62%	93,54%
Prosječno odstupanje (±30%)				prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	nije prihvatljivo	nije prihvatljivo
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	17,01			13,80	15,07	13,50	9,77	32,93
Ulazi u izračun (DA / NE)	--			DA	DA	DA	NE	NE
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	14,13			13,80	15,07	13,50		
POREDBENA METODA - ZAKLJUČAK								
Usklađena vrijednost po m2	14,13 €	106,34 kn						
Tržišna vrijednost nekretnine	13.451,76 €	101.232,13 kn						

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,

e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

8. Zaključak

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine i to zemljišta, Zemljišno-knjižni odjel Karlovac, Općinskog suda u Karlovcu, k.o. KARLOVAC II.

ZEMLJIŠTE	Površina obuhvata m²	Jc izračunata poredbenom metodom	Ukupno
k.o. KARLOVAC II			
4269/1	952,00	106,34 kn	101.232,13 kn
UKUPNO	952,00		101.232,13 kn
UKUPNO - zaokruženo			101.000,00 kn
(/m²) - zaokruženo			106,09 kn

Napomena:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i same nekretnine).

Karlovac, 22. kolovoza 2020.**I z r a d i o i o v j e r i o :****Marko Marković, dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč,
e-mail: info@2mpro.hr, mob: +385 98 36 37 36

TO_2020_08_21_1

9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je stručno, neovisno, nepristrano, sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

**Procjenitelj:
Marko Marković d.i.g.**

