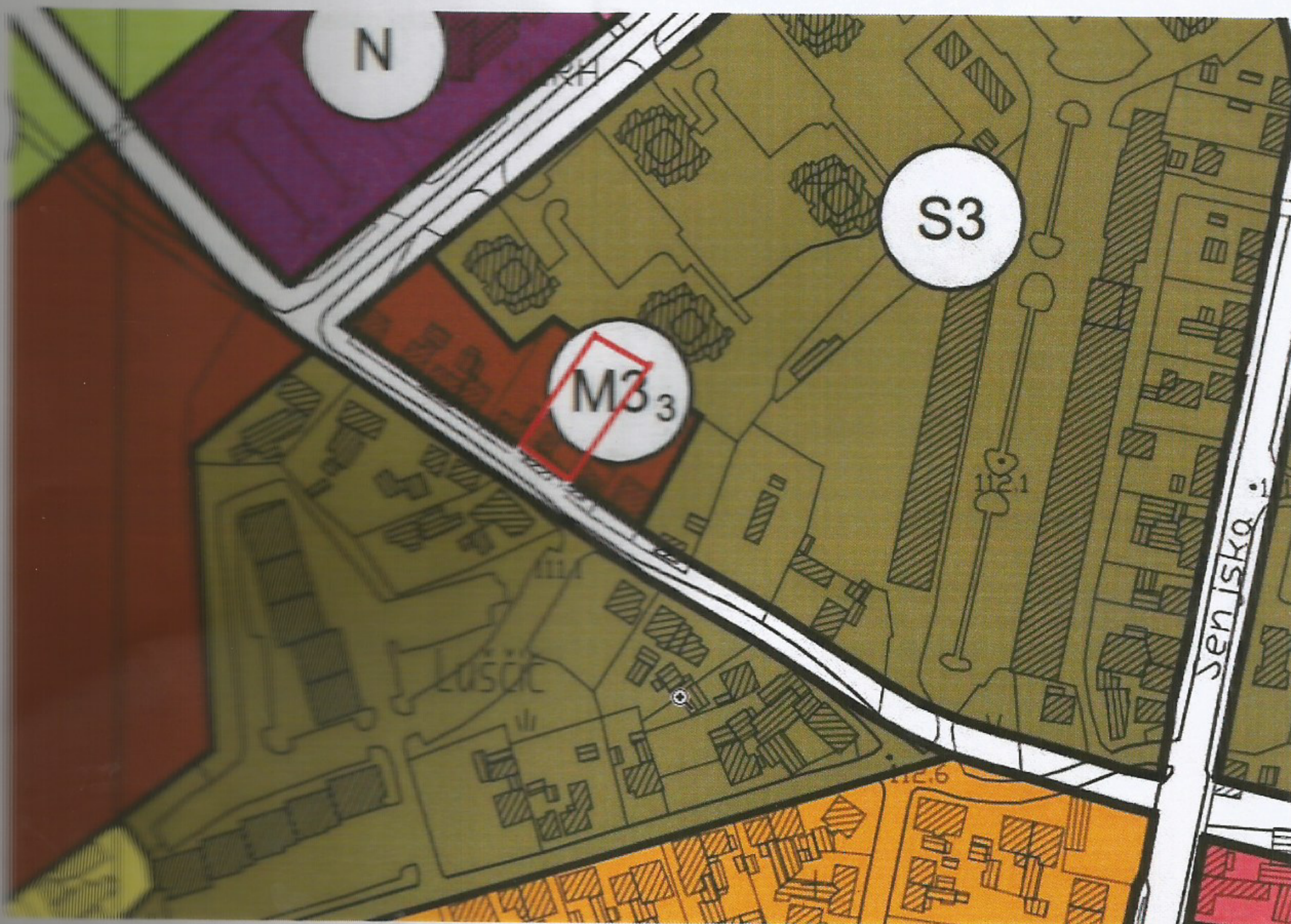


4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dana 13.09.2016. godine izvršen je očevid na licu mjesta uz utvrđivanje činjenica, fotografiranje i ostale radnje potrebne za utvrđivanje tržišne vrijednosti iste te se isti dan uzima za dan kakvoće i dan vrednovanja nekretnine. Izračun vrijednosti bazira se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik.

Predmetna se nekretnina nalazi u Karlovcu u gradskoj četvrti Novi centar. Sastoji se od stambeno-poslovnog zgrade i pripadajućeg zemljišta. Smještena je na adresi Luščić 22/a i udaljena je cca 1.5 km od središnjeg gradskog trga, trga bana Josipa Jelačića. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju – GUP grada Karlovca – utvrđeno je da se predmetna čestica nalazi u predjelu M3₃, zoni mješovite namjene pretežito stambeno-javne.



Izvod iz GUP-a grada Karlovca sa označenom predmetnom česticom

Čestica na kojoj je zgrada s predmetnim poslovnim prostorom, k.č.br. 2165/1, k.o. Karlovac II, površine je 1646 m², ima direktan pristup na ulicu Luščić. Zgrada je izgrađena 2010. godine.

Poslovni se prostor sastoji od dvije cjeline, prizemne i podrumске. Prema upisu u zemljišne knjige, predmetnom prostoru pripada i 13 parkirališnih mjesta koja su smještena u sklopu parcele na kojem je smještena zgrada.

Ukupna korisna površina unutarnjih prostora, kako je upisano u elaboratu etažiranja odnosno zemljišnoj knjizi, iznosi 488,84 m² dok je površina koju zauzimaju spomenuta parkirališna mjesta 172,20 m².

U prizemnom dijelu smješten je poslovni prostor ukupne korisne površine 297,95 m² koji je u jednom dijelu u funkciji (cca. 170 m²), dok je preostali, sjeveroistočni trenutno prazan i ne koristi se.