

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta

3-23-4-4572

IBK

|2159984|2160111|2160119|

Opis procjenjivane
nekretnine

PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS
NA ADRESI KARLOVAČKA CESTA 127,
OZALJ, OZALJ

Svrha procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Željko Domić

Dan vrednovanja

13.09.2023.

Naručitelj

BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU
BIOGORIVA, OZALJ, KARLOVAČKA
CESTA 124



PROCJEMBENI
ELABORAT

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje	4
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	5
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	12
Provjera pravnog statusa	13
Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni kompleks	14
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)	15
Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine	15
Izračun površina prostora	16
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	18
Obrazloženje za odabir metode	22
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	23
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	24
Prilozi	29

Sažetak

BROJ PREDMETA	3-23-4-4572	SURADNIK	Kontura SP j.d.o.o.
IBK	2159984 2160111 2160119	KOORDINATOR	Jasmina Benčić voditelj područnog tima Rijeka
DAN OČEVIDA	-		
DAN VREDNOVANJA	13.09.2023.		
DAN KAKVOĆE	-		Petar Isaković voditelj službe
METODA IZRAČUNA	Troškovna metoda	PROCJENITELJ	
VERZIJA	3-23-4-4572_20230920210004		Željko Domić (11145)

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	KARLOVAČKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	OZALJ
ASELJE	OZALJ	ADRESA	KARLOVAČKA CESTA 127
ŠIFRA LOKACIJE	040400		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	11.916,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA	2.312,64 m ²
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL	OZALJ	KATASTARSKA OPĆINA	TRG
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK	1329,1456,876,1433	ZK ČESTICA	1121/2 1121/11 1122/17 1122/11 1121/8
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	1121/2; 1121/11; 1122/17; 1122/11; 1121/8, TRG
VLASNIK	ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB:23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	↓	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima
ENERGETSKI RAZRED	-		

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

958.000 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU BIOGORIVA	ADRESA	OZALJ, KARLOVAČKA CESTA 124
DATUM NARUDŽBE	14.06.2023.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu. Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o. Erste nekretnine d.o.o. i procjenitelj ne preuzimaju odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje

19



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 322/2022
Zagreb, 22. travanj 2022.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Željka Domića za ponovno imenovanje 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., 82/16., 67/18., 126/19, 130/20 i 21/22.), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Željko Domić (OIB: 89886463679) iz Zagreba, Šetalište 150. brigade Hrvatske vojske 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem 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 i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave 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. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave
3. SM/Lista
4. Registar
5. spis



22. 4. 22. *Karpeš*

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ja, ovlaštenu sudsku vještaku koji sam izradio/la ovaj procjembeni elaborat, u skladu s čl. 9, st. 1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da je isti izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

Željko Domić



Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon
- 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, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22)
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS
Ulica i kbr.:	KARLOVAČKA CESTA 127
Grad/Općina:	OZALJ
Četvrt/Naselje:	OZALJ
Županija:	KARLOVAČKA ŽUPANIJA
Zk. odjel:	OZALJ
Kat. općina:	TRG
Zk. uložak:	1329,1456,876,1433
Kč.br.:	1121/2 1121/11 1122/17 1122/11 1121/8
Identifikacija:	1121/2; 1121/11; 1122/17; 1122/11; 1121/8, TRG
Dan vrednovanja:	13.09.2023.
Dan kakvoće:	-



Slika karte 3

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 2-22-4-5637, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 28.9.2022. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 964.631 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovno proizvodni kompleks koji se sastoji od više objekata, a sveukupne bruto površine 2.312,64 m².

Prema podacima iz prethodnih procjena, sastoji se od sljedećih objekata:

POSLOVNO-UPRAVNA GRAĐEVINA

Sastoji od pogona za proizvodnju biodizela, laboratorija, uredskih prostorija sa sanitarnim čvorovima i čajnom kuhinjom, te pogona frito ulja.

KONTEJNERSKO SPREMIŠTE

Unutar objekta se nalazi manji dio koji je toplinski izoliran i grijan, te se koristi za boravak radnika, dok se ostatak koristi kao skladište ili kao prostor koji sadrži strojarску opremu.

KOLNA VAGA

Kolna vaga je elektronički mjerni uređaj za mjerenje količine sirovine ili gotovog proizvoda u autocisternama.

Vaga sadrži most čelične konstrukcije i sastoji se od tri dijela. Ukupne vanjske dimenzije su 18,00 x 3,00 m. U neposrednoj blizini vage se nalazi upravljačko mjesto dimenzija 2,68 x 3,00 m.

VELIKA BETONSKA TANKVANA

Vodonepropusna betonska kada dimenzija 33,60 x 24,60 je u funkciji uređene površine za postavljanje tehnološke opreme. Tankvana je izvedena kao podna betonska ploča omeđena betonskim zidićem.

NADSTREŠNICA

Nadstrešnica je izvedena kao samostojeća građevina trapeznog tlocrta, dužine 22,00 m i prosječne širine 12,00 m. Objekt je izveden od čeličnih profila na betonskim temeljima. Pokrov i obloga su izvedeni od profiliranog lima.

KONTEJNERSKA POSLOVNA GRAĐEVINA

Objekt se sastoji od sedam kontejnerskih jedinica povezanih u funkcionalnu cjelinu, vanjskih dimenzija 12,60 x 10,72 m. Građevina sadrži urede, laboratorij i garderobu.

PODZEMNI SPREMNICI

Na predmetnom zemljištu se nalaze podzemni spremnici za sirovine i gotove proizvode grupirani na dvije lokacije. Na prvoj lokaciji se nalazi 21 spremnik zapremine 100 m³. Druga lokacija sadrži 3 spremnika, od kojih jedan sadrži 100 m³, a preostala dva po 50 m³.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće (pretpostavka)
- objekt je proizvodno-poslovni kompleks
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu
- u blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je na vanjskim parkirnim mjestima
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena
- asfaltirana dvosmjerna ulica

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa



Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija kojom bi se mogla utvrditi legalnost nekretnine.

Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni kompleks

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	nije utvrđeno
Međukatna konstrukcija:	nije utvrđeno
Krovna konstrukcija:	nije utvrđeno;nije utvrđeno;nije utvrđeno
Pročelje:	nije utvrđeno
Pregrade:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Podne obloge:	nije utvrđeno
Obrada stropova	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	nije izvedena
Izvedene instalacije:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	2006
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	- / -
Dizalo:	nije utvrđeno
Okoliš:	asfaltiran, parcela ograđena
Orijentacija:	nije utvrđeno
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	nije utvrđeno

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

Dominantni izvor grijanja:	Nije utvrđeno
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-
Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-

Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Certifikat dostavljen:	-
Datum izdavanja certifikata:	-
Godina energetske obnove:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)) - energetski razred:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja emisija CO2 (kg/(m2a)):	-
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade Ak (m2):	-
Komentar:	-

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).



POSLOVNO-PROIZVODNI KOMPLEKS	BRUTO POVRŠINA (m ²)	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)	BRUTO VOLUMEN (m ³)
PRIZEMLJE						
proizvodno-upravna građevina	919,49	766,24	1,00	766,24	2,80	2.574,57
kontenjsko spremište	41,20	37,45	1,00	37,45	2,20	90,64
kolna vaga	62,04	56,40	1,00	56,40	-	
velika betonska tankvana	826,56	688,80	1,00	688,80	0,90	743,90
nadstrešnica (25/100 dijela)	66,00	66,00	1,00	66,00	11,20	739,20
kontenjska poslovna građevi	130,35	118,50	1,00	118,50	2,80	364,98
podzemni spremnici	267,00	267,00	1,00	267,00		2.300,00
	2.312,64	2.000,39	---	2.000,39		6.813,30
UKUPNO:	2.312,64	2.000,39	---	2.000,39		6.813,30
Izvor površina: očevid vanjski- površina preuzeta iz prethodnog elaborata br. 3-21-4-5997						

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m ²)
Trg, Ozalj	1329	1121/2	5.073
Trg, Ozalj	1329	1121/11	99
Trg, Ozalj	1456	1122/17	2.213
Trg, Ozalj	876	1122/11	3.071
Trg, Ozalj	1433	1121/8	1.460
UKUPNO:			11.916

Očevid nekretnine je vanjski, površine preuzete iz prethodnog elaborata br.3-21-4-5997

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

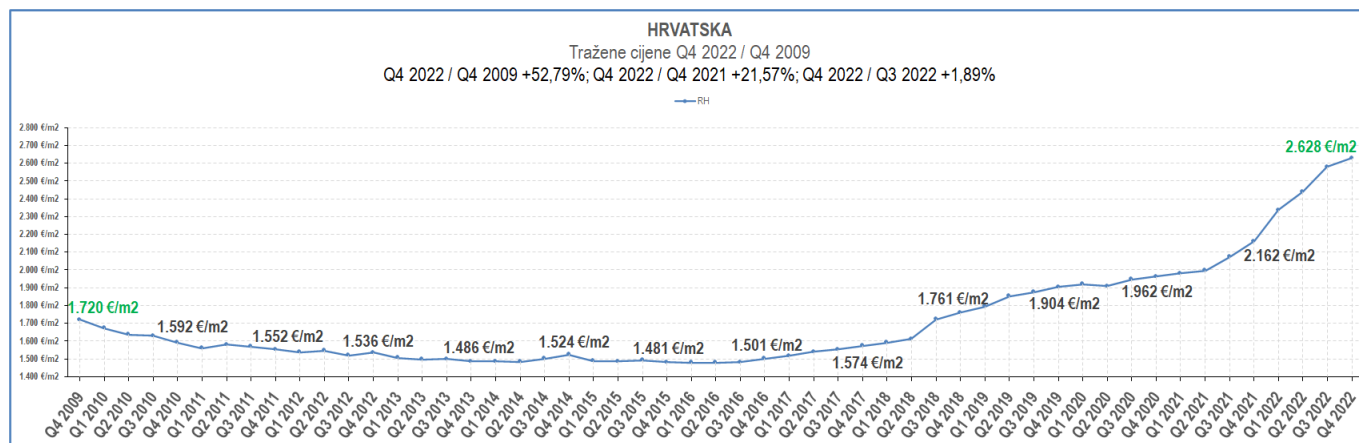
Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva.

Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Tržište stambenih nekretnina u 2023. godini

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina.

Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Tržište starije gradnje stambenih nekretnina će tijekom 2023. godine imati pritisak na snižavanje cijena. Moguće su prve korekcije traženih cijena nekretnina starije gradnje već sredinom 2023. godine.

3. Tržište

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

4. Turizam

4.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 dolazaka. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

4.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.163.954 postelja, a u 2020. bilo je ukupno 1.100.833 postelja u Republici Hrvatskoj što je povećanje od 5,7%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2021. bilo ukupno 709.924 što je 60,6% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 261.867 postelja što je 22,5% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 118.620 postelja što je 10,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2021., u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 692 hotela od kojih je 49 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,1%, 331 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 47,8%, 281 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 40,6% i 31 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,5%.

Od ukupno 56.936 smještajnih jedinica u 2021., stanje na 31.08.2021., 6.612 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 29.518 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 18.194 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 2.612 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2021.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	INDEKS 2021./20.	2020.	2021.
Hoteli i aparthoteli	101.813	118.620	116,5	9,2	10,2
Turistička naselja	26.613	27.322	102,7	2,4	2,3
Turistički apartmani	10.665	10.650	99,9	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	253.537	261.867	103,3	23,0	22,5
Privatne sobe	672.743	704.926	104,8	61,1	60,6
Lječilišta	1.679	1.559	92,9	0,2	0,1
Odmarališta	1.328	1.694	127,6	0,1	0,1
Hosteli	12.241	14.814	121,0	1,1	1,3
Ostali smještaj	764	935	122,4	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	764	935	122,4	0,1	0,1
UKUPNO	1.100.833	1.163.954	105,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2021.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2020.	2021.	2020. u %	2021. u %	INDEKS 2020./21.
Hoteli ukupno	48.308	56.936	100	100	117,9
*****	5.760	6.612	12	12	114,8
****	23.841	29.518	49	52	123,8
***	16.284	18.194	34	32	111,7
**	2.423	2.612	5	5	107,8

(izvor: Ministarstvo turizma)

4.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2021. bilo ukupno 206 luka nautičkog turizma. Od toga je 34 luke nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 56 luka nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 44 luke nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 40 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 18 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 206 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 83 sidrišta, 15 privezišta, 21 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 16 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 11 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidra i 23 odlagališta plovni objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila				
DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	2020.	2021.
UKUPNO	18.625	18.942	100,0	100,0
do 6 m	755	1.049	4,1	5,5
6 - 8 m	1.271	1.532	6,8	8,1
8 - 10 m	2.676	2.440	14,4	12,9
10 - 12 m	4.620	4.666	24,8	24,6
12 - 15 m	5.290	5.848	28,4	30,9
15 - 20 m	3.078	2.455	16,5	13,0
preko 20 m	935	952	5,0	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2021. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.643.877 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.942 vezova. Od ukupnog kapaciteta 1.049 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.532 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.440 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.666 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.848 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 2.455 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 952 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podacima DZS-a u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312, a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14.805.

Prema podacima DZS-a u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila, a u 2021. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 210.071 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2019. porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 3,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2020.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2019. povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,7% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 72,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2020. Do smanjenja u 2020. je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je broj plovila u tranzitu bio veći od broja plovila u tranzitu u 2019. prije pandemije.

5. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

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.

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 građevnih 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.

Predmetna nekretnina je gospodarska građevina koja prema svojim obilježjima nije usporediva te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana TROŠKOVNA METODA zbog nedostatka podudarnosti poredbenih nekretnina s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1303040
Datum pregleda	13.9.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4269375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2020
Površina u prometu	16.263,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.210.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	159.937,06
Datum ugovora	16.06.2020

POREZI:

NAPOМЕНА: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 1

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1832292
Datum pregleda	13.9.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4937389
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2023
Površina u prometu	1.330,77
Vrijednost nekretnine (KN)	88.530,38
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.750,00
Datum ugovora	21.02.2023

POREZI:

NAPOМЕНА: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 2

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1340833
Datum pregleda	13.9.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4364152
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.11.2020
Površina u prometu	28.897,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.968.965,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	260.000,00
Datum ugovora	27.10.2020

POREZI:

NAPOМЕНА: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
13.9.2023	Ozalj, Slapno	Ozalj	k.č. 1121/2, 1121/11, 1122/17, 1122/11, 1121/8	11.916,00	K	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	16.6.2020	IVANIĆ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	Ivanić Grad	9,83	16.263,00	I	---	1.
2	21.2.2023	BILES - GOSPODARSKO	DRAGANIĆ	8,83	1.330,77	I	---	1.
3	27.10.2020	RUGVICA - ZANATSKO 2	RUGVICA	9,00	28.897,00	I	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	9,83	Ivanić Grad	104,311	Ozalj	100,15	0,960	9,44
2	8,83	DRAGANIĆ	99,978			1,002	8,84
3	9,00	RUGVICA	100,384			0,998	8,98

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	9,44	Ostalo	16.6.2020	115,90	154,22	1,331	12,56
2	8,84		21.2.2023	154,22		1,000	8,84
3	8,98		27.10.2020	119,45		1,291	11,59

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	12,56	1.	100%	1.	100%	1,000	12,56
2	8,84			1.	100%	1,000	8,84
3	11,59			1.	100%	1,000	11,59

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	12,66	↓ 0,85 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,85
2	8,84	↓ 0,90 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,90
3	11,59	↓ 0,85 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,85

#	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 (€/m²)
1	0,85	K	Ne	---	---	1,00	0,85	10,68
2	0,90				---	1,00	0,90	7,96
3	0,85				---	1,00	0,85	9,85

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	10,68	12%	1,18	Zadovoljava			
2	7,96	-16%	1,54	Zadovoljava			
3	9,85	4%	0,35	Zadovoljava			
	9,50	prosjeak	1,97	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
9,50	↔ 1,00	↔ 1,00	↔ 1,00	↔ 1,00	↔ 1,00	↔ 1,00	9,50
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
građevinsko zemljište	9,50	11.916,00	113.163
Ukupno			113.163
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			113.000
Tržišna vrijednost (kn)			851.399

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Proizvodno-upravna građevina) TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	288,75	919,49	265.502,74	100%	265.502,74
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	84,00		77.237,16	100%	77.237,16
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	52,50		48.273,23	100%	48.273,23
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	31,50		28.963,94	100%	28.963,94
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	36,75		33.791,26	100%	33.791,26
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	31,50		28.963,94	100%	28.963,94
Ukupno:	100%	525,00	919,49	482.732,00	---	482.732,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
13.9.2023	2006	17	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	50	34,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	75%	12,5	25%	362.049,00
				37,5			

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
(kontejnerskog spremišta, nadstrešnice i kontejnerske poslovne građevine) TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m²)	Bruto izgrađena površina (m²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	137,50	237,55	32.663,13	100%	32.663,13
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	40,00		9.502,00	100%	9.502,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	25,00		5.938,75	100%	5.938,75
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	15,00		3.563,25	100%	3.563,25
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	17,50		4.157,13	100%	4.157,13
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	15,00		3.563,25	100%	3.563,25
Ukupno:	100%	250,00	237,55	59.388,00	---	59.388,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
13.9.2023	2006	17	Kontejnerske građevine	30	56,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	67%	9,9	33%	39.789,96
				20,1			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (€/m ³)	Doprinos (€)
Komunalni doprinosi	4.862,95	1,00	4.862,95	Ozalj, I. zona	2,92	14.199,34
Vodni doprinosi	4.862,95	1,00	4.862,95	Ozalj, B	0,12	580,88
Ukupno:	9.725,90		9.725,90			14.780,22

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi (%)	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	482.732,00	15,00%	72.409,80

PROCJENA ZEMLJIŠTA			
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
k.č. 1121/2, 1121/11, 1122/17, 1122/11, 1121/8	9,50	11.916,00	113.163,41

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	401.839
Komunalni doprinosi	14.199
Vodni doprinosi	581
Uzgredni troškovi	72.410
Zemljište	113.163
Vanjsko uređenje	50.000
Kolna vaga	27.918
Velika betonska tankvana	82.656
Podzemni spremnik	195.599
Ukupno	958.365
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo	958.000
Tržišna vrijednost (kn)	7.218.051

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 3
- Izvadak iz zemljišne knjige 4
- Posjedovni list 1
- Posjedovni list 2
- Posjedovni list 3
- Posjedovni list 4
- Prostorno planski uvjeti prema DPU
- Službeni glasnik Grada Ozlja-komunalni doprinosi
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnih doprinosa
- Izvod iz katastarskog plana 1
- Izvod iz katastarskog plana 2
- Izvod iz katastarskog plana 3
- Izvod iz katastarskog plana 4
- Izvod iz katastarskog plana 5



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 13.09.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321427, TRG

Broj ZK uložka: 1329

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4764/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1121/2	PARKIRALIŠTE, DVORIŠTE, 2 POMOĆNE GRAĐEVINE, INDUSTRIJSKA ZGRADA, KOLNA VAGA I PARK U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA 2 POMOĆNE GRAĐEVINE INDUSTRIJSKA ZGRADA KOLNA VAGA PARK PARKIRALIŠTE DVORIŠTE		1411 16 162 21 151 595 466	5073 56 581 75 542 2141 1678	
2.	1121/11	PARKIRALIŠTE U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA		28	99	
		UKUPNO:		1439	5172	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.330.000,00 EUR s kamatom EURIBOR + 7,00000 postotnih poena godišnje s rokom dospijeca nakon 120 mjeseci počam od 30. travnja 2011. godine sa imena i vlasništva BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU BIO GORIVA, OIB: 17525141953, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.05.2018.g. pod brojem Z-4764/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Na temelju rješenja Općinskog suda u Karlovcu od 12. rujna 2018. Z-4764/18 i čl.111 st.1 ZZZK zabilježuje se odbačeni prijedlog ovrhovoditelja PRVI FAKTOR d.o.o., u likvidaciji, OIB: 63278028623, iz Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb protiv ovršenika MODIBIT d.o.o., OIB: 51233290138, iz Ulica Sv. Ane 87, Samobor radi zabilježbe ovrhe na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 13.09.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321427, TRG

Broj ZK uložka: 1456

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1883/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1122/17	2 NADSTREŠNICE, PARK, SPREMIŠTE - PODZEMNO I PUT U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA NADSTREŠNICA NADSTREŠNICA PARK SPREMIŠTE - PODZEMNO PUT		615 2 3 259 74 277	2213 8 10 930 267 998	
		UKUPNO:		615	2213	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.330.000,00 EUR s kamatom EURIBOR + 7,00000 postotnih poena godišnje s rokom dospeljeća nakon 120 mjeseci počam od 30. travnja 2011. godine sa imena i vlasništva BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU BIO GORIVA, OIB: 17525141953, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 13.09.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321427, TRG

Broj ZK uložka: 876

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1883/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1122/11	LIVADA U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA		854	3071	
		UKUPNO:		854	3071	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.330.000,00 EUR s kamatom EURIBOR + 7,00000 postotnih poena godišnje s rokom dospjeća nakon 120 mjeseci počam od 30. travnja 2011. godine sa imena i vlasništva BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU BIO GORIVA, OIB: 17525141953, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 13.09.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321427, TRG

Broj ZK uložka: 1433

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4764/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1121/8	PUT U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA		406	1460	
		UKUPNO:		406	1460	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.330.000,00 EUR s kamatom EURIBOR + 7,00000 postotnih poena godišnje s rokom dospelja nakon 120 mjeseci počam od 30. travnja 2011. godine sa imena i vlasništva BIOTRON D.O.O. ZA PROIZVODNJU BIO GORIVA, OIB: 17525141953, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.12.2012. broj Z-943/12 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti puta od 17. prosinca 2012. uknjižuje se pravo služnosti na kčbr. 1121/8 u A u svrhu nesmetanog prolaza i provoza (pravo kolnika i prolaza pješice) u svako doba, na neodređeno doba i bez naknade, u korist kčbr. 1122/12 u zk. ul. 1537 k.o. Trg.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.05.2018.g. pod brojem Z-4764/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Na temelju rješenja Općinskog suda u Karlovcu od 12. rujna 2018. Z-4764/18 i čl.111 st.1 ZZK zabilježuje se odbačeni prijedlog ovrhovoditelja PRVI FAKTOR d.o.o., u likvidaciji, OIB: 63278028623, iz Ulica Petra Hektorovića 2, Zagreb protiv ovršenika MODIBIT d.o.o., OIB: 51233290138, iz Ulica Sv. Ane 87, Samobor radi zabilježbe ovrhe na nekretnine u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.09.2023. 10:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRG (Mbr. 321427)

Posjedovni list: 993

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	23057039320

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1121/2	U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	5073			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	581			
			2 POMOĆNE GRAĐEVINE	56			
			PARKIRALIŠTE	2141			
			KOLNA VAGA	75			
			PARK	542			
			DVORIŠTE	1678			
		1121/11	U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	99	7		
			PARKIRALIŠTE	99			
Ukupna površina katastarskih čestica				5172			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.09.2023. 10:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRG (Mbr. 321427)

Posjedovni list: 996

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	23057039320

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1122/17	U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	2213	7		
			NADSTREŠNICA, U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	10			
			NADSTREŠNICA, U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	8			
			PUT	998			
			SPREMIŠTE-PODZEMNO	267			
			PARK	930			
Ukupna površina katastarskih čestica				2213			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.09.2023. 10:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRG (Mbr. 321427)

Posjedovni list: 995

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	23057039320

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1122/11	U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	3071	7		
			LIVADA	3071			
Ukupna površina katastarskih čestica				3071			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.09.2023. 10:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRG (Mbr. 321427)

Posjedovni list: 994

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	23057039320

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1121/8	U OZLJU, KARLOVAČKA CESTA	1460	7		
			PUT	1460			
Ukupna površina katastarskih čestica				1460			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Izvršitelj:

projektirni biro **2A** d.o.o. DOMOBRANSKA 6, 47000 KARLOVAC, projektirni-biro-2a@ka.hinet.hr, www.2-a.hr
tel 047/615 711, tel/fax 047/612 949, tel 047/612 948, mob 091/537 1844, 091/798 1690

Naručitelj:



KARLOVAČKA ŽUPANIJA
GRAD OZALJ



IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA

**“ GOSPODARSKO - POSLOVNE
ZONE U OZLJU (DPU 1) “**

GRAD OZALJ
GRADSKO VIJEĆE GRADA OZLJA

studeni 2011.

KARLOVAČKA ŽUPANIJA G R A D O Z L J	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE DPU-a " GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)"	
Pravna osoba koja je izradila plan:  projektni biro d.o.o. KARLOVAC Domobranska 6, 47000 Karlovac tel. 047/615-711, tel/fax 047/612-949	
Odgovorna osoba: Vlasta Lendler-Adamec, dipl.ing.arh. Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorni voditelj: Tatjana Basar, dipl.ing.arh. Pečat odgovorne osobe:
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: Tatjana Basar, dipl.ing.arh. Vlasta Lendler-Adamec, dip.ing.arh. Davor Petračić, dipl.ing.građ. Miroslav Mišljenović, str.sc.ing.el.	
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Glasnik Grada Ozlja, broj 01/11 Gradsko vijeće Klasa: 350-02/11-01/02 Urbroj: 2133/05-01-11-2 Ozalj, 31. siječnja 2011.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Glasnik Grada Ozlja, broj 07/11 Gradsko vijeće Klasa: 350-02/11-01/02 Urbroj: 2133/05-01-11-26 Ozalj, 15. studenog 2011.
Javna rasprava (datum objave): 25.08.2011. (datum održavanja): 06.09.2011. Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Javni uvid održan: od 02.09.2011. do 19.09.2011. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: JASNA PANIJAN, dipl.ing.geod.
Predsjednik predstavničkog tijela: Predsjednik Gradskog vijeća Grada Ozlja Ivica Benković Pečat nadležnog tijela:	Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:

oznaka građevne čestice	površina građevne čestice Pparc (m ²)	najveća dozvoljena površina zemljišta pod zgradama Pgr (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti kig = Pgr /Pparc	maksimalna visina građevine V max (m)	maksimalna bruto razvijena površina zgrada, BRP = Pgr x E1 (m ²)	maksimalni koeficijent iskorištenosti, kis = BRP/ Pparc
K ₁	2.678	1.606	0,60	12,0	2.678	1,0
K ₂	10.156	6.093	0,60	od 4,0 do 12,0	10.156	1,0
K ₃	3.237	1.942	0,60	12,0	3.237	1,0
K ₄	4.127	2.476	0,60	12,0	4.127	1,0
K ₅	3.496	2.097	0,60	12,0	3.496	1,0
K ₆	8.340	5.004	0,60	12,0	8.340	1,0
K ₇	3.255	1.952	0,60	12,0	3.254	1,0
K ₈	2.855	1.713	0,60	12,0	2.855	1,0
K ₉	5.020	3.012	0,60	12,0	5.020	1,0
K ₁₀	2.237	1.342	0,60	12,0	2.237	1,0
K ₁₁	2.560	1.536	0,60	12,0	2.560	1,0
K ₁₂	5.196	3.117	0,60	12,0	5.196	1,0
K ₁₃	2.244	1.346	0,60	12,0	2.244	1,0
K ₁₄	3.306	1.983	0,60	12,0	3.306	1,0
K ₁₅	2.758	1.654	0,60	12,0	2.758	1,0
K ₁₆	1.344	806	0,60	12,0	1.344	1,0
K ₁₇	1.770	1.062	0,60	12,0	1.770	1,0
K ₃₁	58	11	0,20	3,0	11	0,20
K ₃₂	43	9	0,20	3,0	9	0,20
R	4.510	2.706	0,60	10,0	4.510	1,0
Ukupno:	69.190	41.467			69.108	

U zadnjem stavku riječi „(K₁ do K₉)“ zamjenjuju se riječima: „(K₁ do K₁₇)“.

2.3. NAMJENA GRAĐEVINA

Članak 8.

U članku 22. iza riječi: „benzinske postaje“ dodaje se: „ , elektrane na bio masu “

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 9.

U članku 25. dodaje se stavak 3:

„Na čestici poslovne namjene moguće je smjestiti i građevine komunalno-servisne namjene.“



KARLOVAČKA ŽUPANIJA

GRAD OZALJ

IZVODAK

projektna biro  d.o.o. Kaulovac

PROJEKAT: IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)

POSREDOVANJE: PROJEKAT: IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)

IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA
GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE
U OZLJU (DPU 1)

400 m²

100 m²

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

MJERILO 1:1 000

KARLOVAČKA ŽUPANIJA GRAD OZALJ	
IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)	
DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	
Naziv katastarskog prijedloga:	Mjerna katarska površina: 1 : 1000
Projevan mjeru za uređivanje stupa u prostoru Stupovi glavnog grada Ozlja 0167	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167
Zahtjev izdavanja projektnog plana uređenja posredovanje: PROJEKAT: IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167
Prijava (plan odgovara za uređivanje javne rasprave:	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167
Suglasnost na plan:	M.P.
Prijava osoba koje je izradio plan: projektna biro  d.o.o. Kaulovac	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167
Prijava osoba koje je izradio plan:	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167
Koordinator plana: - Za Grad Ozalj - Za PROJEKAT: IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)	Opis: Gradnja objekata u prostoru Stupova glavnog grada Ozlja 0167 Stupovi glavnog grada Ozlja 0167



projektirano **A** d.o.o. Karlovač

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA
GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE
U OZLJU (DPU 1)**



KARLOVAČKA ŽUPANIJA
GRAD OZALJ

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA
GOSPODARSKO - POSLOVNE ZONE U OZLJU (DPU 1)**

UVJETI GRADNJE

[illegible]



SLUŽBENI GLASNIK GRADA OZLJA

Izlazi po potrebi

Uprava i uredništvo: Ozalj, Kurilovac 1

tel: 731-400, fax: 731-172

e-mail: grad.ozalj@ozalj.hr

web adresa: www.ozalj.hr

GODINA: LIV

OZALJ, 30. siječnja 2019. godine

BROJ: 1

S a d r ž a j

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA		Stranica
ODLUKE		
1.	Odluka o donošenju I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja (UPU1)	1
2.	Odluka o prijenosu prava građenja komunalne vodne građevine javnom isporučitelju vodnih uslugama području Grada Ozlja	2
3.	Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Ozlja	3
4.	Odluka o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti trgovačkom društvu Azelija Eko d.o.o.	5
5.	Odluka o komunalnoj naknadi	6
6.	Odluka o komunalnom doprinosu	10
7.	Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu na području Grada Ozlja	15
8.	Odluka o razrješenju člana Odbora za poljoprivredu	15
9.	Odluka o imenovanju člana Odbora za poljoprivredu	15
ZAKLJUČCI		
10.	Zaključak o ponovnom raspisivanju natječaja i imenovanju vršitelja dužnosti ravnatelja Pučkog otvorenog učilišta Katarina Zrinska - Ozalj	16
11.	Zaključak o prijedlogu za imenovanje sudca porotnika za mladež Županijskog suda u Karlovcu	16
GRADONAČELNICA I ZAMJENIK GRADONAČELNICE		Stranica
ODLUKE		
12.	Odluka o provedbi postupka jednostavne nabave za uslugu izrade glavnog projekta za nogostup u Jaškovu	16
13.	Odluka o utvrđivanju konačnog Prijedloga I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja	17
PLANOWI		
14.	Plan nabave za 2019. godinu	18

- obračunska površina nekretnine
- godišnji iznos komunalne naknade,
- mjesečni iznos komunalne naknade, odnosno iznos obroka komunalne naknade ako se naknada ne plaća mjesečno i
- rok za plaćanje mjesečnog iznosa komunalne naknade, odnosno iznosa obroka komunalne naknade ako se naknada ne plaća mjesečno.

Godišnji iznos komunalne naknade utvrđuje se množenjem površine nekretnine za koju se utvrđuje obveza plaćanja komunalne naknade i iznosa komunalne naknade po m² površine nekretnine.

Ništavo je rješenje o komunalnoj naknadi koje nema propisani sadržaj.

Rješenje o komunalnoj naknadi donosi se i izvršava u postupku i na način propisan zakonom koji se uređuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima, ako Zakonom o komunalnom gospodarstvu nije propisano drugačije. Protiv rješenja o komunalnoj naknadi i rješenja o njegovoj ovrsti te rješenja o obustavi postupka, može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

U objektima koji se koriste kao stambeni i kao poslovni prostor, naknada se obračunava posebno za stambeni, a posebno za poslovni prostor.

U objektima koji se koriste kao poslovni prostor, naknada se obračunava posebno za proizvodni, a posebno za poslovni prostor za ostale namjene.

Članak 20.

Danom stupanja na snagu prestaje važiti Odluka o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Ozlja 5/06, 8/09, 6/14, 8/14 i 1/17).

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Grada Ozlja.

Predsjednik Gradskog vijeća:
Stjepan Zoretić, v.r.

6.

KLASA: 363-03/19-04/01

URBROJ: 2133/05-01-19-01

Ozalj, 29. siječnja 2019. godine

Na temelju članka 78. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", broj 68/18, 110/18) i članka 33. Statuta Grada Ozlja ("Službeni glasnik Grada Ozlja", 2/18 – pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Ozlja na svojoj 15. sjednici održanoj dana 29. siječnja 2019. godine donosi

ODLUKU **o komunalnom doprinosu**

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se:

1. zone u Gradu Ozlju za plaćanje komunalnog doprinosa
2. jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama u Gradu Ozlju (u daljnjem tekstu: jedinična vrijednost komunalnog doprinosa)
3. način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa
4. opći uvjeti i razloge zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa.

Članak 2.

(1) Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Grada Ozlja i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine.

(2) Komunalni doprinos je namjenski prihod Grada Ozlja koji se može koristiti samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture u skladu s Programom građenja komunalne infrastrukture i Programom održavanja komunalne infrastrukture koji donosi Gradsko vijeće za kalendarsku godinu.

Članak 3.

(1) Grad Ozalj ne plaća komunalni doprinos na svom području.

(2) Komunalni doprinos ne plaća se za građenje i ozakonjenje:

1. komunalne infrastrukture i vatrogasnih domova
2. vojnih građevina
3. prometne, vodne, pomorske, komunikacijske i elektroničke komunikacijske infrastrukture
4. nadzemnih i podzemnih produktovođa i vodova
5. sportskih i dječjih igrališta
6. ograda, zidova i potpomiranih zidova
7. parkirališta, cesta, staza, mostića, fontana, cisterna za vodu, septičkih jama, sunčanih kolektora, fotonaponskih

modula na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru postojeće građevine ili na postojećoj građevini, koji su namijenjeni uporabi te građevine

8. spomenika

Članak 4.

Rješenja o komunalnom doprinosu, rješenja o njegovoj ovrši, rješenja o njegovoj izmjeni, dopuni, ukidanju ili poništenju, rješenja o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja, rješenja o obustavi postupka i rješenja o oslobađanju od plaćanja komunalnog doprinosa (osim oslobađanja iz članka 25. ove Odluke) donosi Jedinствeni upravni odjel Grada Ozlja (u nastavku: Jedinствeni Upravni odjel).

II ZONE ZA PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 5.

(1) Komunalni doprinos u skladu s odredbama ove Odluke naplaćuje se na području Grada Ozlja.

(2) S obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone u Gradu Ozlju, primjenom članka 80. Zakona o komunalnom gospodarstvu utvrđuju se četiri zone za plaćanje komunalnog doprinosa prema popisu pod nazivom "Područje zona za obračun komunalnog doprinosa" koji je sastavni dio ove Odluke.

III OBVEZNICI PLAĆANJA OBRAČUN I JEDINIČNE VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 6.

Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi ili se nalazi ozakonjena građevina, odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa i osobe određene člankom 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (u nastavku: obveznik).

IV OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 7.

(1) Komunalni doprinos za zgrade obračunava se množenjem obujma zgrade koja se gradi ili je izgrađena izraženog u metrima kubnim (m³) s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se zgrada gradi ili je izgrađena.

(2) Komunalni doprinos za otvorene bazene i druge otvorene građevine te spremnike za naftu i druge tekućine s pokrovom čija visina se mijenja obračunava se množenjem tlocrtna površine građevine koja se gradi ili je izgrađena izražene u četvornim metrima (m²) s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se građevina gradi ili je izgrađena.

(3) Za izračunavanje obujma građevine primjenjuju se odredbe pravilnika kojim se propisuje način utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa.

Članak 8.

(1) Ako se postojeća zgrada uklanja zbog građenja nove zgrade ili ako se postojeća zgrada dograđuje ili nadograđuje, komunalni doprinos se obračunava na razliku obujma zgrade u odnosu na prijašnji obujam zgrade.

(2) Ako je obujam zgrade koja se gradi manji ili jednak obujmu postojeće zgrade koja se uklanja ne plaća se komunalni doprinos, a o čemu Upravni odjel donosi rješenje kojim se utvrđuje da ne postoji obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

(3) Odredbe ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na obračun komunalnog doprinosa za građevine koje nisu zgrade te na obračun komunalnog doprinosa za ozakonjene građevine.

V JEDINIČNE VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 9.

(1) Jedinичne vrijednosti komunalnog doprinosa u kunama iznose:

	I zona	II zona	III zona	IV zona
1. Javne površine	11,00	6,00	3,00	0,00
2. Nerazvrstane ceste	4,40	2,40	1,20	0,00
3. Groblja	2,20	1,20	0,60	0,00
4. Javna rasvjeta	4,40	2,40	1,20	0,00
UKUPNO:	22,00	12,00	6,00	0,00

U naseljima iz IV. zone, jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 0,00 kuna.

VI RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU I ROKOVI PLAĆANJA

Članak 10.

(1) Rješenje o komunalnom doprinosu u skladu s odredbama ove Odluke donosi se u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke.

(2) Kad se rješenje o komunalnom doprinosu donosi u postupku po službenoj dužnosti donosi se u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu koja je na snazi na dan pravomoćnosti građevinske dozvole, pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju, odnosno koja je na snazi na dan donošenja rješenja o komunalnom doprinosu ako se radi o građevini koja se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja može graditi bez građevinske dozvole.

(3) Kad se rješenje o komunalnom doprinosu donosi u postupku pokrenutim po zahtjevu stranke donosi se u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu koja je na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva stranke za donošenje tog rješenja.

(4) Rješenje o komunalnom doprinosu donosi se i ovršava u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima.

Članak 11.

(1) Rješenje o komunalnom doprinosu sadrži:

1. podatke o obvezniku komunalnog doprinosa
2. iznos sredstava komunalnog doprinosa koji je obveznik dužan platiti
3. obvezu, način i rokove plaćanja komunalnog doprinosa i
4. prikaz načina obračuna komunalnog doprinosa za građevinu koja se gradi ili je izgrađena s iskazom obujma odnosno površine građevine i jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa.

(2) Ništavo je rješenje o komunalnom doprinosu koje nema sadržaj propisan stavkom 1. ovoga članka.

Članak 12.

(1) Kada se radi o građevini za koju se građevinska dozvola donosi primjenom odredbi Zakona o gradnji ili građevini koja se ozakonjuje primjenom odredbi Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama nadležno tijelo koje je donijelo građevinsku dozvolu ili rješenje o izvedenom stanju dužno je Upravnom odjelu u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti dostaviti pravomoćnu građevinsku dozvolu ili rješenje o izvedenom stanju i podatke potrebne za izračun komunalnog doprinosa (za nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu koja je u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50,00 m² dostavlja se samo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju).

(2) Kada se radi o građevini za koju se izdaje uporabna dozvola bez građevinske dozvole u skladu s glavnim projektom ili koja se prema posebnom propisu evidentira u katastru - za koje je vlasnik ili investitor dužan prijaviti početak građenja (Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima) upravno tijelo nadležno za donošenje akata za gradnju uz prijavu početka građenja u roku od 15 dana od prijave početka građenja dužno je Jedinštvnom upravnom odjelu ostaviti podatke za izračun komunalnog doprinosa iz glavnog projekta.

(3) Ako obveznik plaćanja komunalnog doprinosa nije dostavio glavni projekt upravno tijelo nadležno za izdavanje akta za gradnju čim zaprimi prijavu početka građenja obavijestit će Upravni odjel da treba pozvati obveznika komunalnog doprinosa

da u roku od 15 dana od primitka poziva dostavi glavni projekt - podatke potrebne za obračun komunalnog doprinosa.

(3) U slučaju da obveznik ne dostavi glavni projekt - podatke potrebne za obračun komunalnog doprinosa Upravni odjel obračunat će komunalni doprinos temeljem dostupnih podataka.

(4) Ako se rješenje o komunalnom doprinosu donosi po zahtjevu stranke ista je dužna uz zahtjev priložiti pravomoćnu građevinsku dozvolu ili pravomoćno rješenje o izvedenom stanju i/ili podatke potrebne za izračun komunalnog doprinosa radi donošenja rješenja o komunalnom doprinosu.

Članak 13.

(1) Komunalni doprinos obveznici mogu platiti jednokratno ili do najviše 6 jednakih mjesečnih obroka, s tim da jedan obrok ne može biti manji od 500,00 kn.

(2) Obveznik komunalnog doprinosa koji ozakonjuje građevinu temeljem odredbi Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama može zatražiti odgodu plaćanja komunalnog doprinosa na rok od godinu dana.

(3) Prije donošenja rješenja o komunalnom doprinosu Jedinštvni upravni odjel pozvat će obveznika da se izjasni o rokovima plaćanja komunalnog doprinosa. U slučaju da se obveznik ne odazove pozivu na izjašnjavanje, Jedinštvni upravni odjel rješenjem će odrediti obvezniku jednokratno plaćanje komunalnog doprinosa.

(4) Utvrđeni iznos komunalnog doprinosa, odnosno prvi obrok komunalnog doprinosa plaća se u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu.

(5) Ako obveznik ne plati komunalni doprinos u skladu s na način određen rješenjem o komunalnom doprinosu, Jedinštvni upravni odjel provest će postupak ovrhe u skladu sa zakonom iz članka 10. stavka 4. ove Odluke.

VII IZMJENA I PONIŠTAVANJE RJEŠENJA O KOMUNALNOM DOPRINOSU

Članak 14.

(1) Jedinštvni upravni odjel izmijenit će po službenoj dužnosti ili po zahtjevu obveznika komunalnog doprinosa odnosno investitora ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu ako je izmijenjena građevinska dozvola, drugi akt za građenje ili glavni projekt na način koji utječe na obračun komunalnog doprinosa.

(2) Rješenjem o izmjeni rješenja o komunalnom doprinosu u slučaju iz stavka 1. ovoga članka obračunat će se komunalni doprinos prema izmijenjenim podacima i odrediti

plaćanje odnosno povrat razlike komunalnog doprinosa u skladu s odredbama Odluke o komunalnom doprinosu na temelju koje je rješenje o komunalnom doprinosu doneseno.

(3) Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor u slučaju iz odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka nema pravo na kamatu od dana uplate komunalnog doprinosa do dana određenog rješenjem za povrat doprinosa.

Članak 15.

(1) Jedinstveni upravni odjel poništiti će po zahtjevu obveznika komunalnog doprinosa odnosno investitora ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu ako je građevinska dozvola odnosno drugi akt za građenje oglašen ništavim ili poništen bez zahtjeva odnosno suglasnosti investitora.

(2) Rješenjem o poništavanju rješenja o komunalnom doprinosu u slučaju iz stavka 1. ovoga članka odredit će se i povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u roku koji ne može biti dulji od dvije godine od dana izvršnosti rješenja.

(3) Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor u slučaju iz odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka nema pravo na kamatu od dana uplate komunalnog doprinosa do dana određenog rješenjem za povrat doprinosa.

Članak 16.

(1) Iznos komunalnog doprinosa plaćen za građenje građevine na temelju građevinske dozvole odnosno drugog akta za građenje koji je prestao važiti jer građenje nije započeto ili građevinske dozvole odnosno drugog akta za građenje koji je poništen na zahtjev ili uz suglasnost investitora uračunava se kao plaćeni dio komunalnog doprinosa koji se plaća za građenje na istom ili drugom zemljištu na području Grada Ozlja ako to zatraži obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor.

(2) Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor nema pravo na kamatu za iznos koji je uplaćen niti na kamatu za iznos koji se uračunava kao plaćeni dio komunalnog doprinosa kojim se plaća građenje na istom ili drugom zemljištu.

Članak 17.

Odredbe članaka 14., 15. i 16. ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuju i na rješenja o komunalnom doprinosu koja su donijeta na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) i primjenom Odluka o komunalnom doprinosu donijetih na temelju tog Zakona.

VIII DJELOMIČNO ILI POTPUNO OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 18.

Gradonačelnik Grada Ozlja može u potpunosti ili djelomično osloboditi obaveze plaćanja komunalnog doprinosa investitore koji grade građevine namijenjene vjerskoj djelatnosti, zdravstvenoj djelatnosti, socijalnoj skrbi, kulturi, tehničkoj kulturi, vatrogastvu, športu, predškolskom, osnovnom i srednjem obrazovanju te građevine za potrebe javnih ustanova i trgovačkih društava koje su u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ozlja i Karlovačke županije.

Članak 19.

(1) U visini od 50% osloboditi će se plaćanja komunalnog doprinosa pravna odnosno fizička osoba za novoizgrađeni pogon u zonama proizvodne i poslovne namjene, koje su određene Prostornim planom uređenja Grada Ozlja.

(2) Pravo na 50% umanjenja komunalnog doprinosa ostvaruje obveznik komunalnog doprinosa za građenje građevina namijenjenih poljoprivrednoj djelatnosti.

(3) Pod građevinom namijenjenom isključivo poljoprivrednoj djelatnosti u smislu odredbi stavka 2. ovog članka ove Odluke smatraju se građevine: proizvodna građevina na gospodarstvu, građevina za preradu, skladištenje, doradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda, te građevina za uzgoj stoke i peradi.

(4) Pravo na 80 % umanjenja komunalnog doprinosa ostvaruje obveznik komunalnog doprinosa koji ozakonjuje zgradu rješenjem o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 i 65/17).

Članak 20.

(1) Pravo na potpuno ili djelomično oslobađanje plaćanja komunalnog doprinosa iz članka 19. stavak 1. i 2. ove Odluke ostvaruju se na temelju pisanog zahtjeva vlasnika građevine odnosno investitora na osnovu potrebne dokumentacije.

(2) Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalnog doprinosa donosi Jedinstveni upravni odjel Grada Ozlja.

Članak 21.

(1) Pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa za stambeni prostor koji grade, dograđuju, nadograđuju, rekonstruiraju ili ozakonjuju imaju osobe koje to pravo ostvaruju primjenom odredbi Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

(2) Osobe iz stavka 1. ovog članka bit će oslobođene plaćanja komunalnog doprinosa na način i u postupku

propisanim odredbama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 22.

Obveznika koji gradi ili ozakonjuje građevinu na području naselja iz IV. zone Upravni odjel će osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa u 100% iznosu za stambeni prostor i prostor koji služi funkciji stanovanja.

Članak 23.

Pravo na potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa imaju trgovačka društva koja su u 100% vlasništvu Grada Ozlja pod uvjetom da se poslovna građevina gradi ili ozakonjuje za potrebe tog trgovačkog društva ili gradi za Grad Ozalj.

IX PRAVNA ZAŠTITA

Članak 24.

Protiv rješenja o komunalnom doprinosu, rješenja o njegovoj ovrhi, rješenja o njegovoj izmjeni, dopuni, ukidanju ili poništenju, rješenja o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja, te rješenja o obustavi postupka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva

X PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o komunalnom doprinosu ("Službeni glasnik Grada Ozlja", broj 8/09 i 8/17).

Jedinstveni upravni odjel Grada Ozlja nadležno je tijelo i za postupak ovrhe za dugove nastale temeljem rješenja o komunalnom doprinosu koja su donijeta na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03. – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) i primjenom Odluka o komunalnom doprinosu donijetih na temelju tog Zakona.

Članak 26.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom glasniku" Grada Ozlja.

"Područje zona za obračun komunalnog doprinosa"

Utvrđuju se četiri (4) zone za obračun komunalnog doprinosa ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture:

I. ZONA

Cesta Zrinskih i Frankopana, Gornje Pokupje, Ilovac, Kaptol, Karlovačka cesta, Kolodvorski odvojak, Križanićeva ulica, Kolodvorska ulica, Kurilovac, Kupska ulica, Lukšići Ozaljski, Lovački put, Mali Erjavec, Podgraj, Podbrežje, Požun, Soldatići, Slapno, Trg braće Radić, Trška cesta, Ulica akademika Milana Heraka, Ulica Augusta Šenoe, Ulica Nikole Šubića Zrinskog, Ulica Nikole Tesle, Ulica Slave Raškaj, Ulica Vlatka Mačke, Vikend naselje, Vrhovački Sopot, Zajačko Selo

II. ZONA

Belošići, Boševci, Brašljevića, Bratovanci, Brezovica Žumberačka, Cerje Vivodinsko, Dančulovići, Dojutrova, Doljani Žumberački, Donji Lović, Donji Oštri Vrh Ozaljski, Dragoševci, Dučići, Durlinci, Dvorišće Ozaljsko, Dvorište Vivodinsko, Ferenci, Fratrovci Ozaljski, Furjanići, Goli Vrh Ozaljski, Gorniki Vivodinski, Gornji Lović, Gornji Oštri Vrh Ozaljski, Gorščaki Ozaljski, Grandić Breg, Grdun, Jaškovo, Kašt, Kuljaji, Levkušje, Liješće, Lović Prekriški, Lukunić Draga, Novaki Ozaljski, Obrež Vivodinski, Petruš Vrh, Pilatovci, Polje Ozaljsko, Polje Pirišće, Radatovići, Radina Vas, Sekulići, Sršići, Stojavnice, Svetice, Svetičko Hrašće, Škaljevica, Tomašnica, Treščerovac, Trg, Varaštovac, Veliki Erjavec, Vivodina, Vrbanska Draga, Vini Vrh, Vrhovac, Vrškovac, Vuketići, Zaluka, Zorkovac, Zorkovac na Kupi, Zorkovac Vivodinski

III. ZONA

Badovinci, Belinsko Selo, Brezje Vivodinsko, Breznik, Budim Vivodinski, Bulići, Galin, Galez Draga, Goleši Žumberački, Gudalji, Hodinci, Hrastovica Vivodinska, Kamenci, Keseri, Malinci, Rujevo, Šiljki, Vuksani, Zaluka Vrhovačka

IV. ZONA

Cvetišće, Kunčani, Pečarići, Popovići Žumberački, Rajakovići

Predsjednik Gradskog vijeća:
Stjepan Zoretić, v.r.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1414

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva (»Narodne novine«, br. 153/09, 90/11, 56/13, 120/16, 127/17 i 66/19), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 25. lipnja 2020. donijela

UREDBU

O IZMJENI UREDBE O VISINI VODNOGA DOPRINOSA

Članak 1.

U Uredbi o visini vodnoga doprinosa (»Narodne novine«, br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19), u članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

»Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ²	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ²	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ²	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ²	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ²	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m ²	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m ²	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m ²	2,46	1,48	0,49

«.

Članak 2.

Svi upravni postupci obračuna vodnoga doprinosa započeti do stupanja na snagu ove Uredbe, koji nisu okončani izvršnim upravnim aktom, dovršit će se po odredbama ove Uredbe.

Članak 3.

Ova Uredba stupa na snagu prvoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-03/20-03/39

Urbroj: 50301-25/27-20-5

Zagreb, 25. lipnja 2020.

Predsjednik

mr. sc. Andrej Plenković, v. r.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG

k.č.br.: 1121/2

Stanje na dan: 13.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG

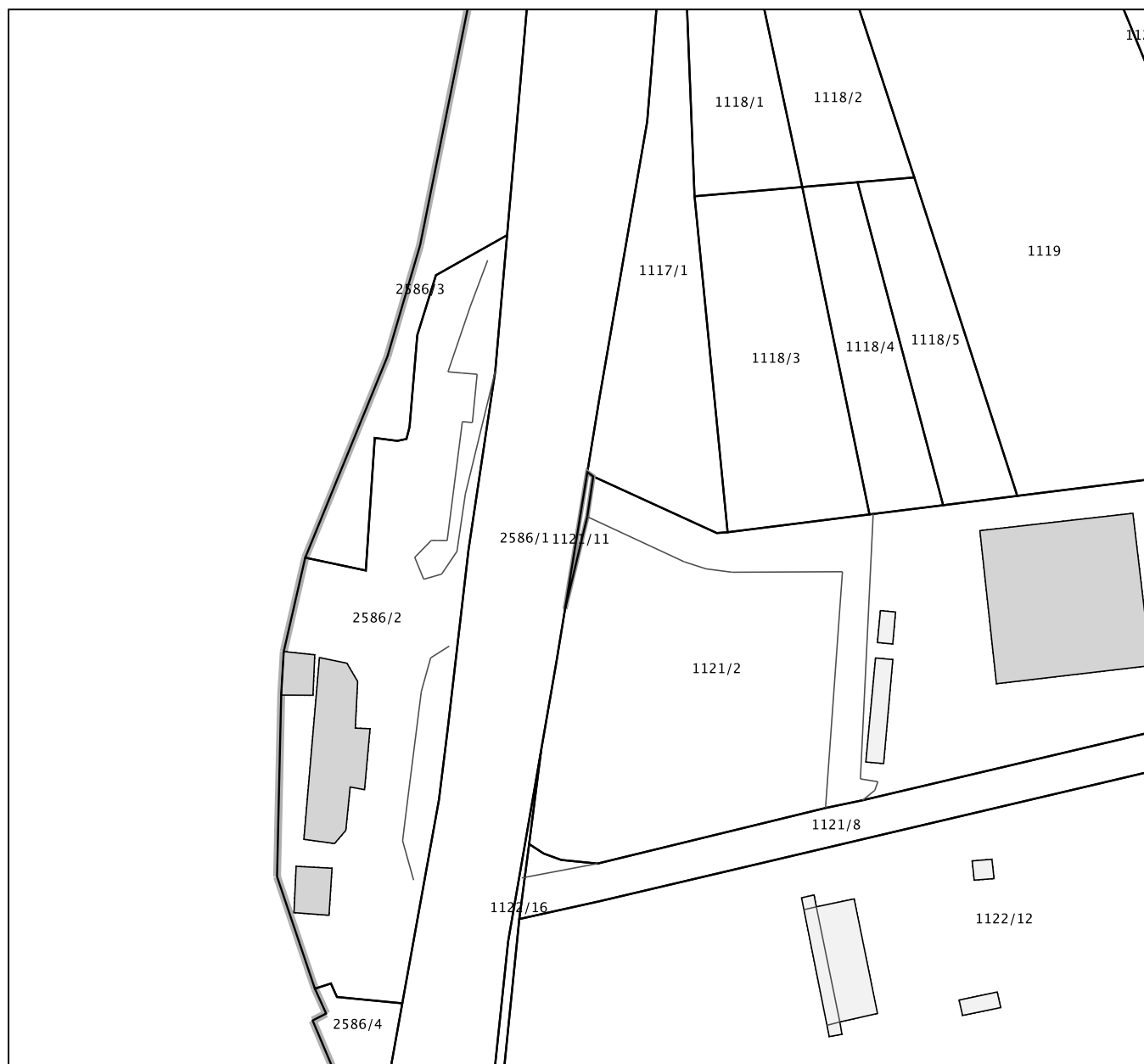
k.č.br.: 1121/11

Stanje na dan: 13.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG

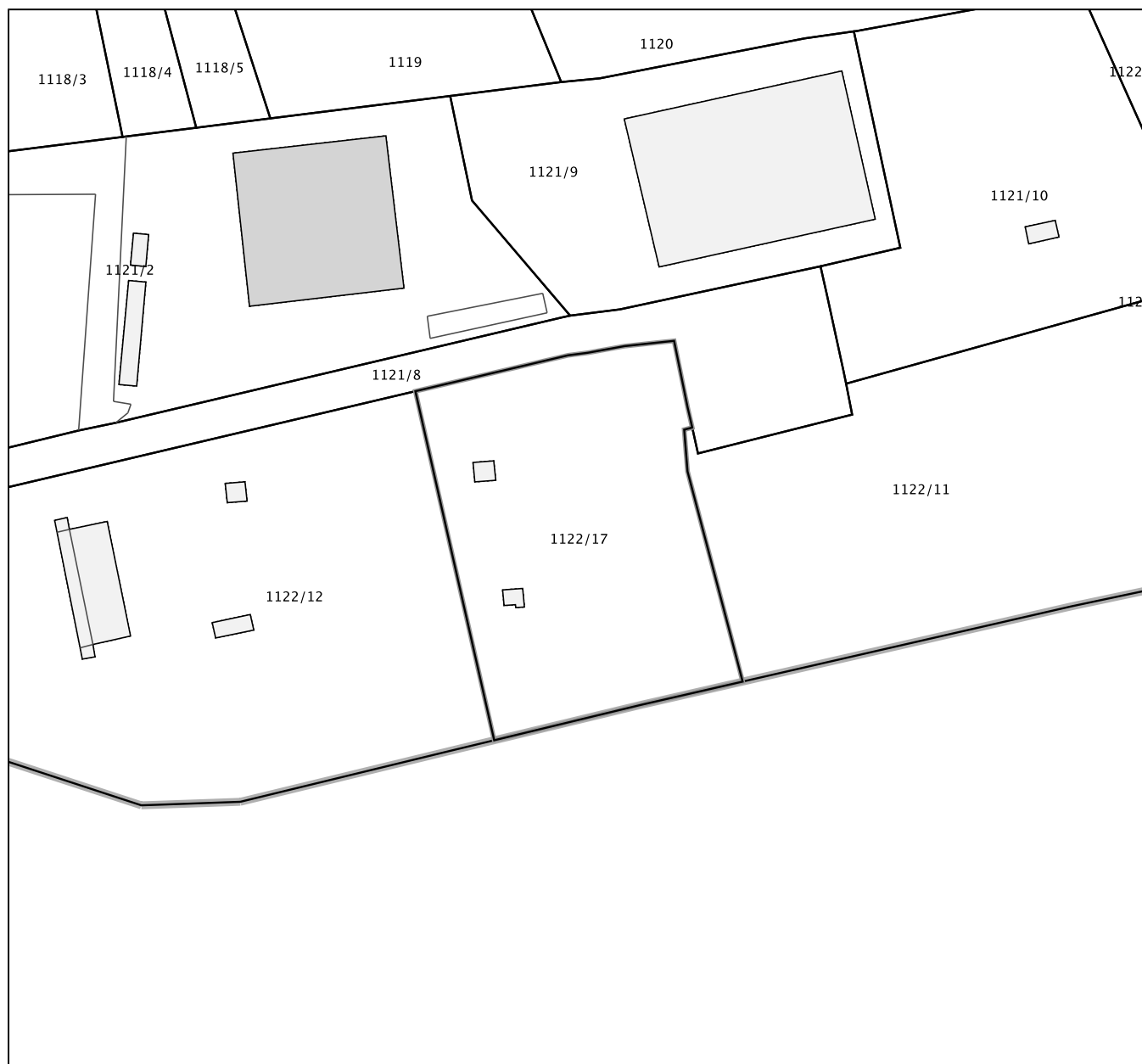
k.č.br.: 1122/17

Stanje na dan: 13.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG

k.č.br.: 1122/11

Stanje na dan: 13.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG

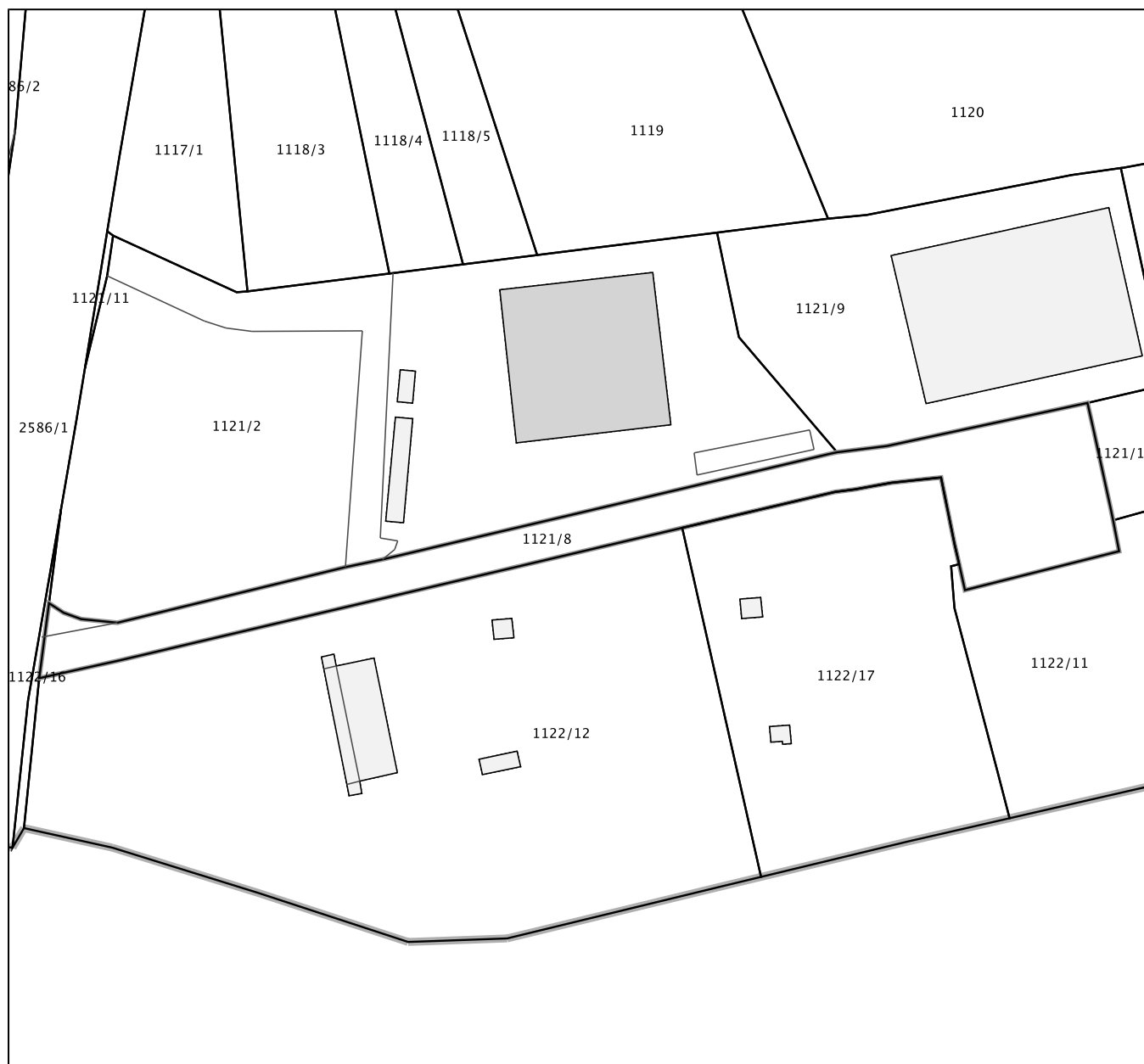
k.č.br.: 1121/8

Stanje na dan: 13.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr