



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Proizvodno-poslovna, proizvodna zgrada te nadstrešnica i pripadajuće zemljište
Lokacija:	Varaždinska ulica 21, HR-42250 Lepoglava Varaždinska županija
Naručitelj:	HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja OIB: 09863811309
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	310/21

Čakovec, rujan 2021.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrade
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
 - 8.1. Zakupnina za proizvodni dio
 - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
 - 8.3. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**
OIB: 09863811309
 Lokacija: **Varaždinska ulica 21, HR-42250 Lepoglava**
 Nekretnina: **Proizvodno-poslovna, proizvodna zgrada te nadstrešnica i pripadajuće zemljište**

Vlasništvo i identifikacija čestice:

Sve zgrade su upisane i ucrtane u ZK i Katastar uz pozitivnu zabilježbu.

zk.ul.br.	k.o.
4051	Lepoglava

Vlasništvo: HODALJ d.o.o. podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21 (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola: Ima
 ~uporabna dozvola: Ima
 ~energetski certifikat: Nije predložen
 ~površina nekretnine u ZK: Usklađena s upisom u katastar
 ~opis nekretnine u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 29. rujna 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu
Tržišna vrijednost iznosi:

403.000,00 €

odnosno

3.020.000,00 kn

prema srednjem tečaju HNB
na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina



MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
 Ruđera Boškovića 16, Čakovec
 OIB: 58604606434

"M-INVESTA" d.o.o.

ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-270/2020-7
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještace – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

2

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom, preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda
Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom, preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

rev
Recognised European Valuer

1. UVOD

Naručitelj: **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**
 Nekretnina: **Proizvodno-poslovna, proizvodna zgrada te nadstrešnica i pripadajuće zemljište**
 Lokacija: **Varaždinska ulica 21, HR-42250 Lepoglava**
Varaždinska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2021.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2021.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2021.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Varaždinske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njezine izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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.

Datum očevida: **16.09.2021.**
 Dan kakvoće: **16.09.2021.**
 Dan vrednovanja: **16.09.2021.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin																				
ZK odjel:	Ivanec																				
Katastarska općina:	Lepoglava																				
Uložak broj:	4051																				
Čestica:	683/1																				
Opis nekretnine:	<table><tr><td>- poslovna zgrada br. 21 Varaždinska</td><td>208,00 m2</td></tr><tr><td>- industrijska zgrada Varaždinska</td><td>857,00 m2</td></tr><tr><td>- industrijska zgrada Varaždinska</td><td>613,00 m2</td></tr><tr><td>- nadstrešnica Varaždinska</td><td>636,00 m2</td></tr><tr><td>- dvorište Varaždinska</td><td>9.992,00 m2</td></tr><tr><td colspan="2"><hr/></td></tr><tr><td>Sveukupno:</td><td>12.306,00 m2</td></tr></table>			- poslovna zgrada br. 21 Varaždinska	208,00 m2	- industrijska zgrada Varaždinska	857,00 m2	- industrijska zgrada Varaždinska	613,00 m2	- nadstrešnica Varaždinska	636,00 m2	- dvorište Varaždinska	9.992,00 m2	<hr/>		Sveukupno:	12.306,00 m2				
- poslovna zgrada br. 21 Varaždinska	208,00 m2																				
- industrijska zgrada Varaždinska	857,00 m2																				
- industrijska zgrada Varaždinska	613,00 m2																				
- nadstrešnica Varaždinska	636,00 m2																				
- dvorište Varaždinska	9.992,00 m2																				
<hr/>																					
Sveukupno:	12.306,00 m2																				
Vlasništvo:	HODALJ d.o.o. podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21 (1/1)																				
Katastar:	<table><tr><td>k.o.</td><td>Lepoglava</td></tr><tr><td>kat.čest.br.</td><td>683/1</td></tr><tr><td>- poslovna zgrada, Lepoglava, Varaždinska ulica 21</td><td>208,00 m2</td></tr><tr><td>- industrijska zgrada, Varaždinska ulica</td><td>613,00 m2</td></tr><tr><td>- nadstrešnica, Varaždinska ulica</td><td>636,00 m2</td></tr><tr><td>- industrijska zgrada, Varaždinska ulica</td><td>857,00 m2</td></tr><tr><td>- dvorište</td><td>9.992,00 m2</td></tr><tr><td colspan="2"><hr/></td></tr><tr><td>Sveukupno:</td><td>12.306,00 m2</td></tr></table>			k.o.	Lepoglava	kat.čest.br.	683/1	- poslovna zgrada, Lepoglava, Varaždinska ulica 21	208,00 m2	- industrijska zgrada, Varaždinska ulica	613,00 m2	- nadstrešnica, Varaždinska ulica	636,00 m2	- industrijska zgrada, Varaždinska ulica	857,00 m2	- dvorište	9.992,00 m2	<hr/>		Sveukupno:	12.306,00 m2
k.o.	Lepoglava																				
kat.čest.br.	683/1																				
- poslovna zgrada, Lepoglava, Varaždinska ulica 21	208,00 m2																				
- industrijska zgrada, Varaždinska ulica	613,00 m2																				
- nadstrešnica, Varaždinska ulica	636,00 m2																				
- industrijska zgrada, Varaždinska ulica	857,00 m2																				
- dvorište	9.992,00 m2																				
<hr/>																					
Sveukupno:	12.306,00 m2																				
	<i>Površine u ZK i Katastru su usklađene!</i>																				
Teret:	<p>Ima, vidjeti u Izvratku iz ZK.</p> <p>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></p>																				
Legalitet:	<p>- Sve zgrade su upisane i ucrtane u ZK i Katastar uz pozitivnu zabilježbu.</p> <p>* Za zgrade su izdani sljedeći akti za gradnju i uporabu:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gradjevna dozvola od 17.10.1994. godine,- Uvjerenje za uporabu građevine od 11.7.2012. godine i- Rješenje o izvedenom stanju od 10.10.2012. godine, izvršno od 16.10.2012. godine uz pripadajući Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade <p>- Zgrade su izvedene sukladno izdanim dozvolama u pogledu vanjskih gabarita i namjene (osim što je kat proizvodno - poslovne zgrade prenamijenjen u stambeni prostor) te su legalne.</p>																				

- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu na kat.čest.br. 2076/1, k.o. Lepoglava, Varaždinska ulica u vlasništvu RH (1/1)
- Energetski certifikat nije predložen.

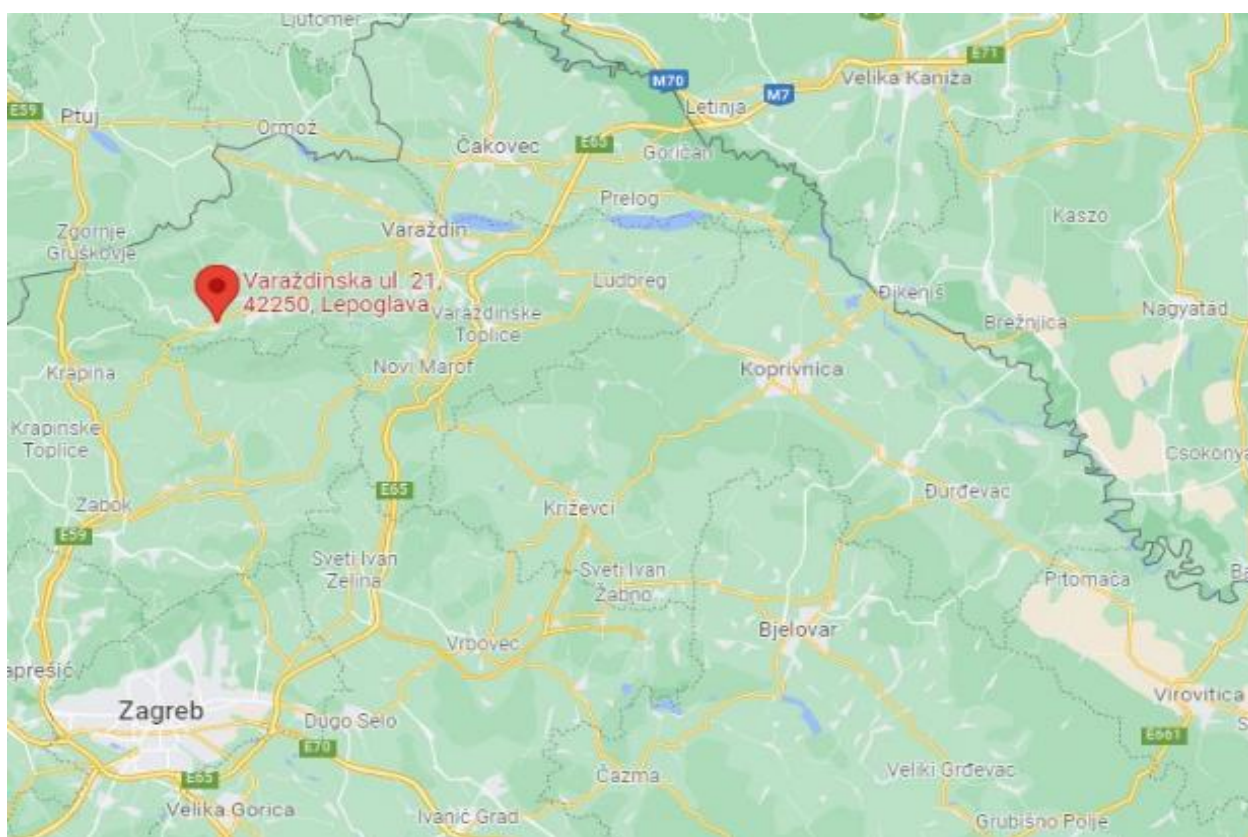
Ostale napomene: Na dan očevida zgrade se koriste, dok je održavanje proizvodne zgrade i nadstrešnice smanjeno.

Posebne pretpostavke:

Zk.čest.br. 679/1, 680/1 i 714 koje su upisane u zk.ul.br. 4261 te zk.čest.br. 678/1 koja je upisana u zk.ul.br. 4353 više ne postoje u katastarskom operatu, odnosno pripojene su sadašnjoj kat.čest.br. 683/1 koja je predmet ovog procjemenog elaborata. Postupak spajanja u zemljišnoj knjizi nije proveden.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Varaždinska ulica 21, HR-42250 Lepoglava*
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su proizvodne i poslovne namjene. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Proizvodno-poslovna zgrada					
Prizemlje - poslovni dio					
trijem	15,00	0,50	7,50		
hodnik i stubište	22,87	1,00	22,87		
izložbeni salon	41,44	1,00	41,44		
ured	10,29	1,00	10,29		
sanitarni čvor	4,04	1,00	4,04		
spremište	3,94	1,00	3,94		
čajna kuhinja	13,23	1,00	13,23		
spremište	2,20	1,00	2,20		
hodnik	8,06	1,00	8,06		
ured	10,25	1,00	10,25		
ured	13,38	1,00	13,38		
ured	14,96	1,00	14,96		
ured	10,87	1,00	10,87		
arhiva	5,93	1,00	5,93	k =	h =
sanitarni čvor	6,30	1,00	6,30	1,20	3,10 m
Ukupno:	182,76		175,26	201,31	639,06
Prizemlje - proizvodni dio					
brusionica	86,55	1,00	86,55		
spremište	43,53	1,00	43,53		
spremište	78,90	1,00	78,90		
spremište piljevine	19,05	1,00	19,05		
pilana	525,98	1,00	525,98		
kotlovnica	13,40	1,00	13,40	k =	h =
garderoba i sanitarni čvor	28,06	1,00	28,06	1,08	4,30 m
Ukupno:	795,47		795,47	859,11	3.694,17

Kat - stambeni dio					
stepenice i podest	9,26	1,00	9,26		
kuhinja, blagovaonica i izba	29,96	1,00	29,96		
dnevni boravak	16,90	1,00	16,90		
hodnik	8,58	1,00	8,58		
soba	8,31	1,00	8,31		
soba	8,35	1,00	8,35		
soba	12,45	1,00	12,45		
soba	12,78	1,00	12,78		
soba	7,13	1,00	7,13		
kupaonica	6,65	1,00	6,65		
soba	42,27	1,00	42,27		
balkon	7,60	0,25	1,90		
balkon	7,60	0,25	1,90	k =	h =
balkon	11,70	0,25	2,93	1,20	3,00 m
Ukupno:	189,54		169,37	195,17	585,51
Sveukupno:	1.167,77		1.140,10	1.255,59	4.918,74
<i>Proizvodna zgrada</i>					
Prizemlje					
nadstrešnica	604,75	1,00	604,75	k =	prosječno h =
				0,00	1,00 m
Ukupno:	604,75		604,75	0,00	604,75
<i>Nadstrešnica</i>					
Prizemlje					
nadstrešnica	635,45	1,00	635,45	k =	prosječno h =
				1,10	1,00 m
Ukupno:	635,45		635,45	0,00	635,45
SVEUKUPNO:	2.407,97		2.380,30	1.255,59	6.158,94

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	2.380,30	m²
------------	----------	-----------------	----------------------

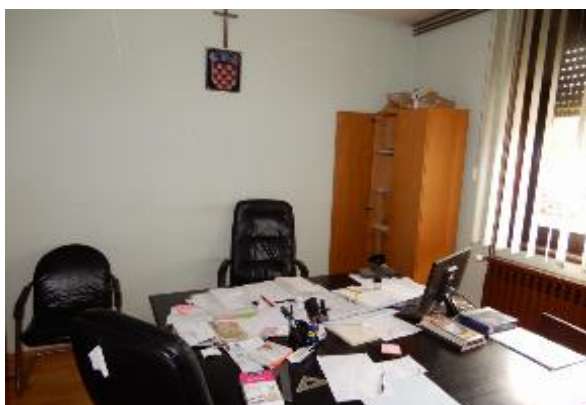
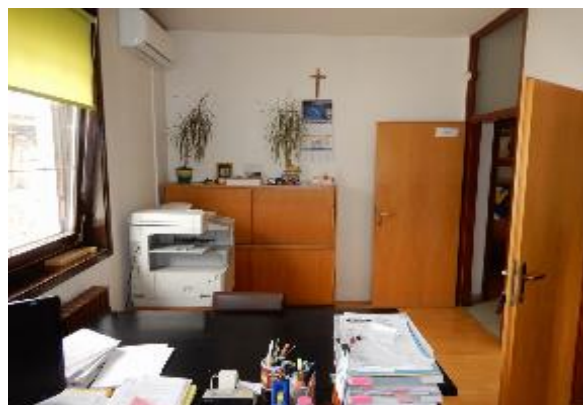
BGP	=	1.255,59	m²
------------	----------	-----------------	----------------------

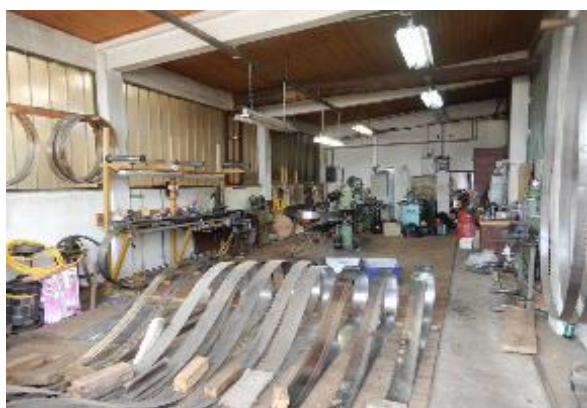
BV	=	6.158,94	m³
-----------	----------	-----------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Proizvodno-poslovna zgrada









Proizvodna zgrada





Nadstrešnica





Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena na septičku jamu
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena - zakupljena snaga 60 kW
plin	-	nije priključen

Zgrade -

Proizvodno-poslovna zgrada
Proizvodna zgrada
Nadstrešnica

Namjena:	poslovna i proizvodno - skladišna (prenamijenjen kat - stambena)	
Godine gradnje:	1996	proizvodno - poslovna zgrada
	2001	proizvodna zgrada i nadstrešnica
Etaže:	prizemlje + djelomično kat	
Položaj:	kat.čest.br. 683/1	
Prostorije:	detaljno navedene u točki Tabele prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke na poslovnom dijelu, betonska konstrukcija s ispunom od blok opeke na proizvodnom dijelu, čelični stupovi i drvene grede na proizvodnoj zgradi i nadstrešnici	
Međukatne konstrukcije:	fert grede s ispunom i tlačnom pločom na poslovnom dijelu	
Krovna kon. + pokrov:	drvena jednostrešna i višestrešna konstrukcija, na proizvodno - poslovnoj zgradi pokriveno limom, na proizvodnoj zgradi pokriveno limom ili samo podaskano, na nadstrešnici samo podaskano	
Limarija:	pocinčana	
Pročelje:	ožbukano i obojeno ili obloženo daskama	
Vanjska stolarija:	drveni prozori ostakljeni izo staklom na poslovnom dijelu, ostatak drveni ili metalni prozori; kopelit staklo; drvena i metalna vrata	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, obloženi keramikom; neobrađeni ili podaskani	
Obrada podova:	asfalt, betonska podloga, laminat, keramičke pločice ili parket	
Obrada stropova:	ožbukani i obojani ili podgled krovišta	
Unutarnja stolarija:	drvena ili metalna	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	radijatorsko i ventilokonvektorsko pomoću kotlovnice
	- Klima:	split sustav
Sanitarije:	- Dodatne instalacije:	-
	standardne, keramičke	
Okoliš:	zapušten	
Opći dojam:	proizvodno - poslovna zgrada je izvedena u srednjem standardu današnje izgradnje dok su ostale zgrade izgrađene u nižem standardu u odnosu na današnju izgradnju	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

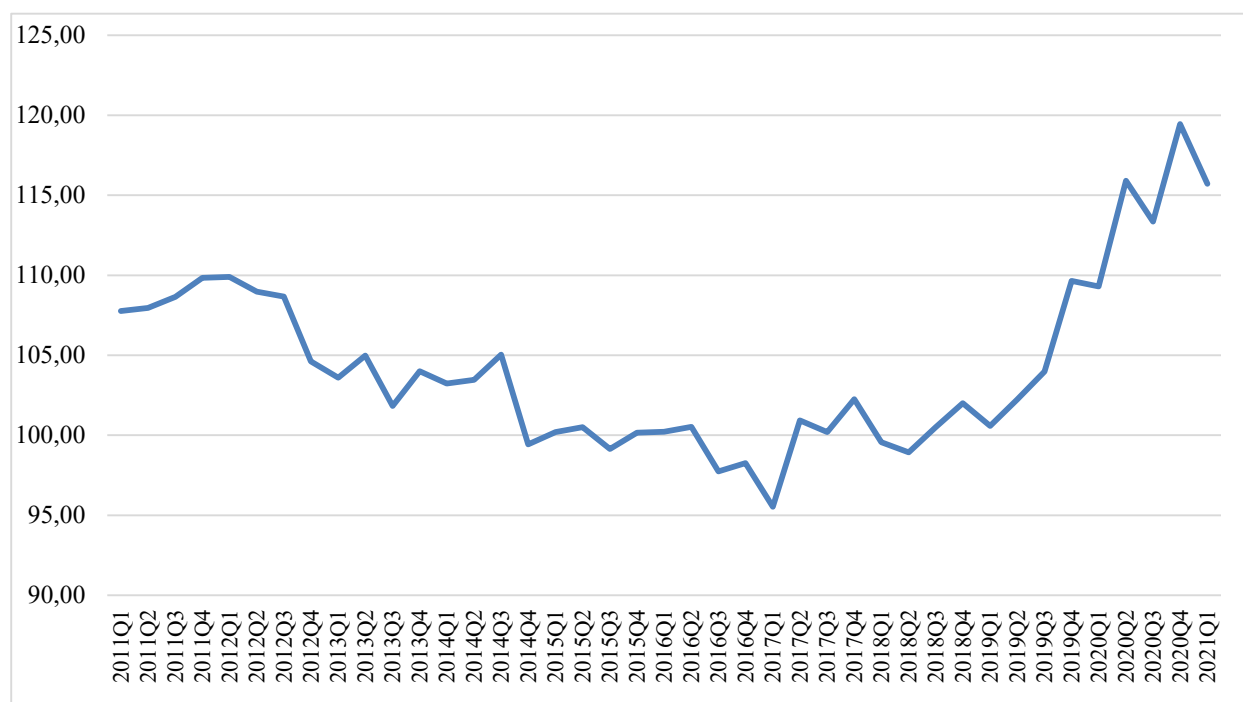
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 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
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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

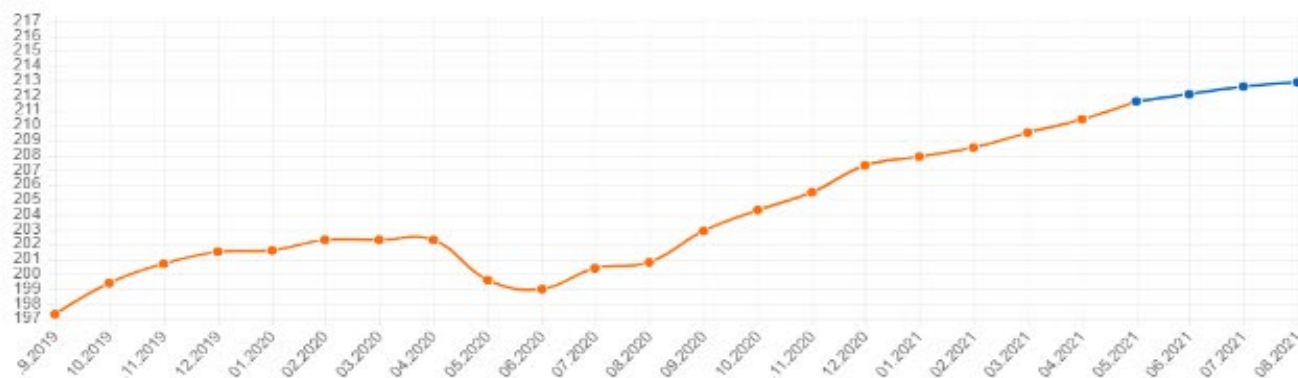


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

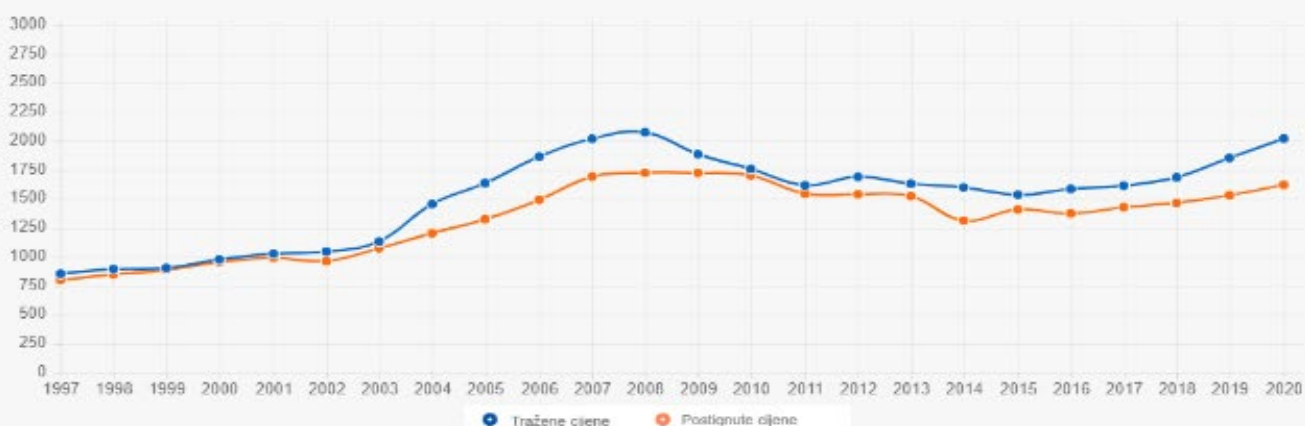
5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HIR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

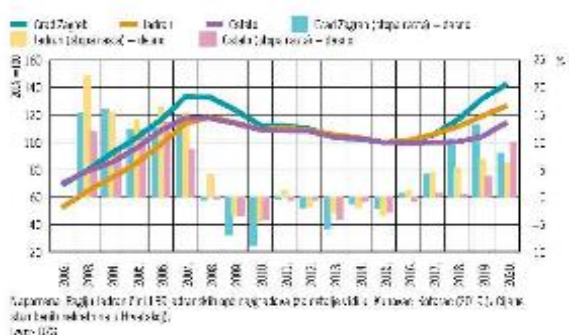


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

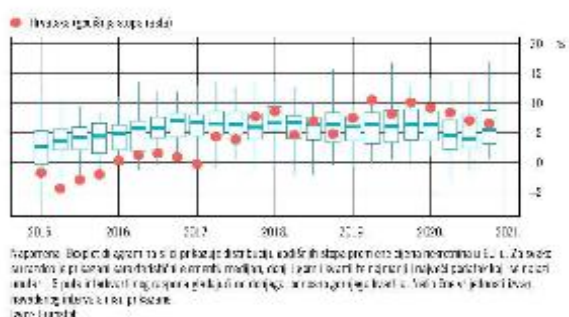
Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2021.)*, Hrvatska narodna banka

4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina

nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljnost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao

što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostalim EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

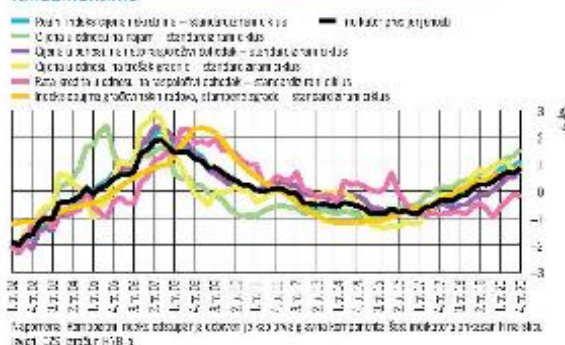
Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (*engl. wait and see*), a ne spuštati cijene.

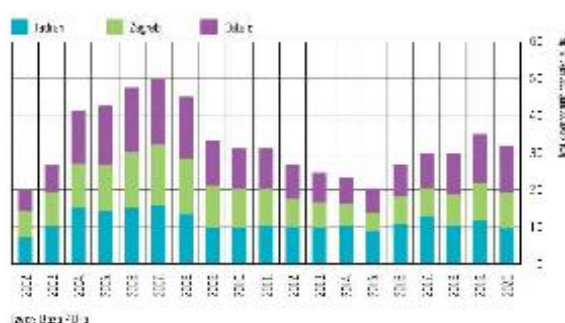
Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisakčko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 5% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedicu je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



4. Nekretnosti

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija

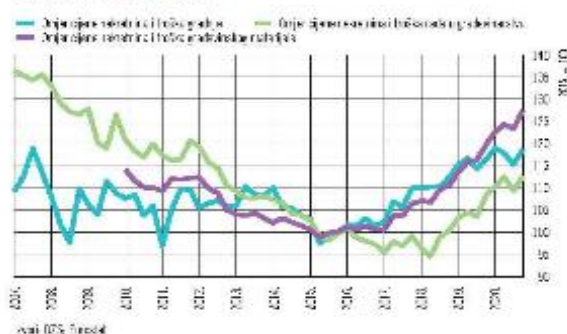


godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

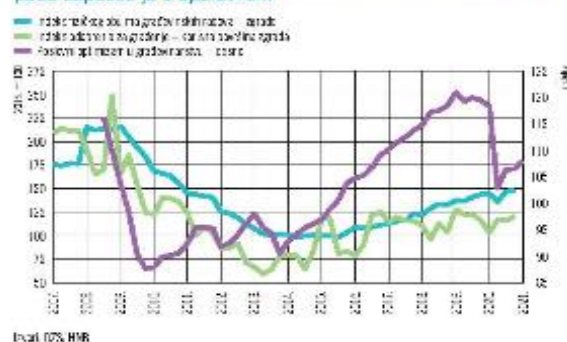
Građevinski sektor

Nakon kratkotrajnog zastoja početkom 2020. godine, obujam građevinskih radova na zgradama nastavio je rasti. Ove će godine rastu aktivnosti pridonijeti obnova potresom oštećenih stanova i kuća kao i aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata potaknuta još većim priljevom sredstava iz europskih fondova. Pritom manjak radne snage može ograničiti intenzitet jačanja aktivnosti, dok bi upošljavanje resursa na obnovi postojećih objekata moglo donekle suziti ponudu novih stambenih građevina.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Slika 4.8. Indeks optimizma u građevinarstvu nakon snažnog pada započeo je s oporavkom



Neizvjesnost izazvana pandemijom utjecala je na blago smanjenje broja izdanih građevinskih dozvola u prošloj godini kao i na snažan pad optimizma u sektoru građevinarstva (Slika 4.8.). Dostupni podaci za početak 2021. o poslovnom optimizmu u građevinarstvu i broju izdanih građevinskih dozvola upućuju na postupni oporavak pouzdanja.

Troškovi u građevinarstvu i u protekloj su godini rasli sporije od cijena nekretnina (Slika 4.7.). Pritom su troškovi rada rasli brže od troškova građevinskog materijala. U 2021. godini očekuje se znatan rast troškova materijala kao posljedica rasta cijena željeza na svjetskom tržištu i povećanja domaće potražnje radi sanacije šteta nastalih u zagrebačkom i pokupskom potresu. Navedeni bi čimbenici također mogli stvarati pritisak na cijene novih stanova, a time neizravno i na cijene postojećih stambenih objekata, na koje otpada glavnina transakcija na tržištu.

paca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnosti. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogodnim djelatnostima.

Iako subvencioniranje stambenih kredita može djelovati stabilizacijski na tržište nekretnina u kriznim uvjetima, njegovo intenziviranje moglo bi povećavati odstupanje cijena nekretnina od ocijenjenih ravnotežnih vrijednosti.

Subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a i u ovoj će godini nastaviti podržavati potražnju, ali čini se ipak u nešto manjem obujmu nego u prethodnoj godini zbog ograničavanja ukupne količine raspoloživih sredstava za subvencioniranje.

U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolateralu. Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritisaka na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska
Grad/Općina:	Lepoglava
Naselje:	Lepoglava
Razvojna skupina:	4. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	99,327
Tip nekretnine:	proizvodna zgrada
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	0
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	- €/m2
- za naselje:	- €/m2
Ostvarene kupoprodaje za 2017 =	0
naselje u posljednje 4 2018 =	0 Izvor podataka: eNekretnine
godine: 2019 =	0
2020 =	0
2021 =	0

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zemljište

Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava
	kat.čest.br.			
	6055/3	227	6110/2	3114
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	161.900,00	45.300,00	36.350,00	33.000,00
Prodajna cijena (€)	21.396,23	6.129,17	4.894,63	4.446,02
Površina (m2)	5.805,00	1.532,00	1.454,00	1.294,00
Cijena (€/m2)	3,69	4,00	3,37	3,44

Izvor podataka: sustav eNekretnine

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zakupnina za proizvodni dio

Datum ugovora	04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
Iznos zakupa (€)	5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
Površina (m2)	2.000,90	40,00	98,00	500,00
Cijena (€/m2)	2,58	2,60	2,77	3,00

Zakupnina za poslovni dio nekretnine

Datum ugovora	28.02.2020.	12.03.2020.	01.04.2020.	21.01.2020.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	1784/1	1737	4097	256
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos zakupa (kn)	4.830,00	3.500,00	10.000,00	2.000,00
Iznos zakupa (€)	647,12	464,76	1.312,93	268,91
Površina (m2)	80,00	46,33	120,00	23,70
Cijena (€/m2)	647,12	464,76	1312,93	268,91

Izvor podataka: sustav eNekretnine i podaci iz arhive vještaka

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ POREDBENA METODA - za zemljište i zakup

☒ PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda

☒ TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava
		kat.čest.br.			
		6055/3	227	6110/2	3114
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	161.900,00	45.300,00	36.350,00	33.000,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,566752	7,390889	7,426512	7,422363
	Prodajna cijena (€)	21.396,23	6.129,17	4.894,63	4.446,02
	Površina (m2)	5.805,00	1.532,00	1.454,00	1.294,00
	Cijena (€/m2)	3,69	4,00	3,37	3,44
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	99,327	99,327	99,327	99,327
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,327			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	3,69	4,00	3,37	3,44
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	15,75%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	115,90	102,00	100,59	98,94
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,71			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,13	1,15	1,17
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	3,69	4,52	3,88	4,02
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabla i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	3,69	4,52	3,88	4,02
Srednja vrijednost (€/m2)		4,03			

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,26	0,57	-0,07	0,07
Relativno odstupanje od medijana	-6,58%	14,43%	-1,77%	1,77%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,26	0,57	0,07	0,07
Kvadrat odstupanja	0,07	0,32	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	3,95			
Standardna devijacija	0,32			
Dvostruka standardna devijacija	0,63			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,24			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **4,00 €/m2**

Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
12.306,00	4,00	1,00	1,00	49.224,00	I
UKUPNO:				49.224,00	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

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%

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 20,0 kn/m3 BV
 $K1 = 6.158,94 \text{ m}^3 \times 2,67 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 16.444,37 \text{ €}$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 5,03 kn/m3 BV *poslovni dio*
 0,90 kn/m3 BV *proizvodni dio*
 $K21 = 1.224,57 \text{ m}^3 \times 0,67 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 820,46 \text{ €}$
 $K22 = 4.934,37 \text{ m}^3 \times 0,12 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 592,12 \text{ €}$

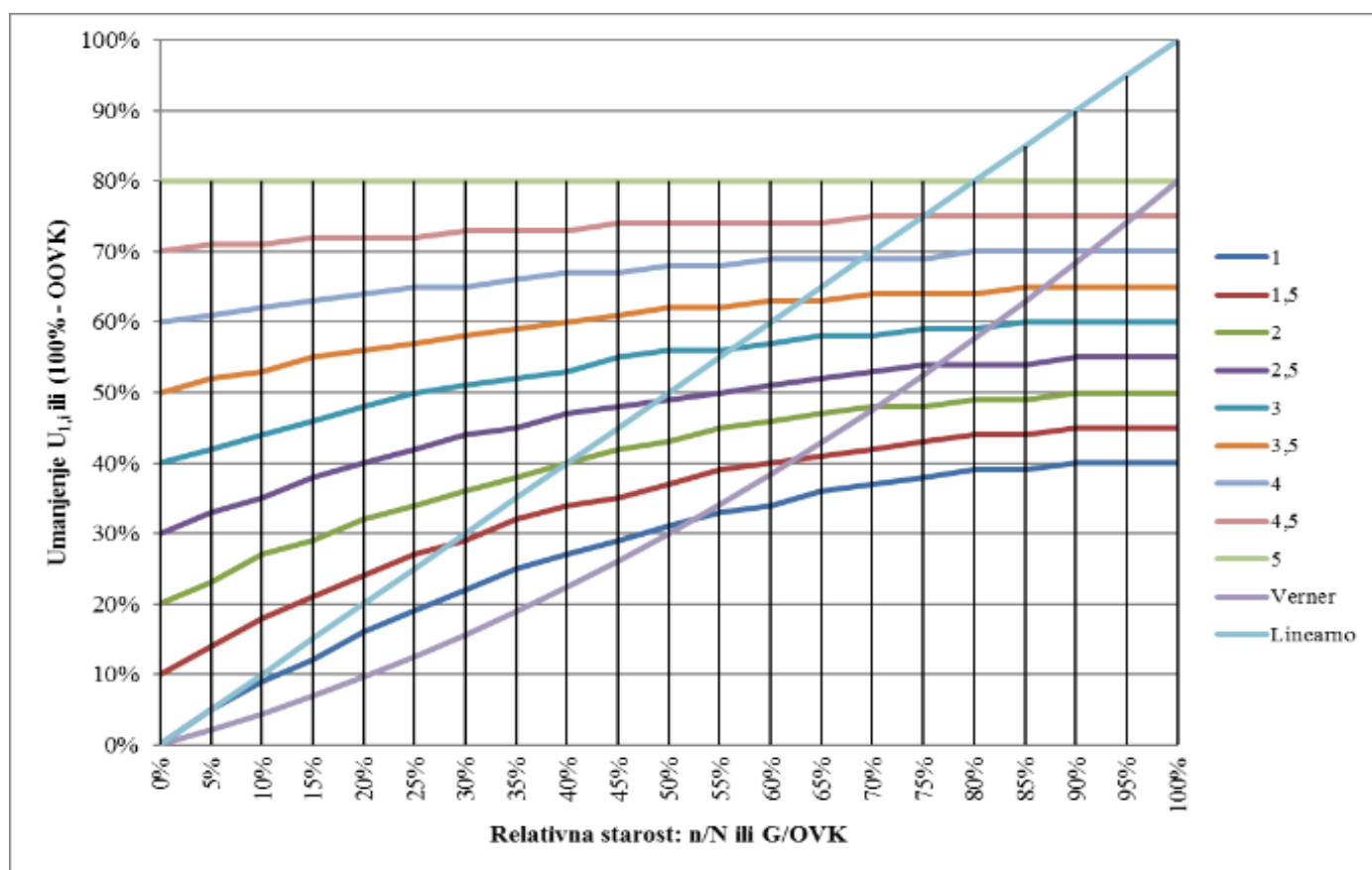
Cijena priključaka iznosi : $K3 = 12.950,00 \text{ €}$

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

16.444,37 + 1.412,58 + 12.950,00 = 30.806,95 €

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3.1. Zgrada -

Proizvodno-poslovna zgrada

NGP = 1.140,10 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 440 €/m² NGP
 ili 400 €/m² BGP

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.140,10 × 440 = 501.644,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 440 × 1,0000 = 440 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
 1.140,10 × 440 = 501.644,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2021
Godina građenja:				1996
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				25
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				35 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,5	3,5
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				41,7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	40,0%	× 60 =		24 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				36 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-60,0%
				-300.986,40 €

Preostala vrijednost:	200.657,60 €
------------------------------	---------------------

7.3.2. Zgrada -

Proizvodna zgrada

NGP = 604,75 m²Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 220 €/m² NGP*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*

Nova vrijednost (Nv) = 604,75 × 220 = 133.045,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 220 × 1,0000 = 220 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 604,75 × 220 = 133.045,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2021
Godina građenja:				2001
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				20
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				30 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				30 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				10 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	4,0	4,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				66,7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	31,0%	× 30 =		9 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				21 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-70,0%
				-93.131,50 €

Preostala vrijednost:	39.913,50 €
------------------------------	--------------------

7.3.3. Zgrada - NadstrešnicaNGP = 635,45 m²Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 120 €/m² NGP*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*

Nova vrijednost (Nv) = 635,45 × 120 = 76.254,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 120 × 1,0000 = 120 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 635,45 × 120 = 76.254,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:					2021						
Godina građenja:					2001						
Godina rekonstrukcije:					-						
Starost zgrade:					20						
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):					30 god						
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	×	OVK =		0 god						
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):					30 god						
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):					10 god						
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table><tr><td>A</td></tr><tr><td>B</td></tr><tr><td>C</td></tr></table>	A	B	C	lokacija/tržište zgrada općenito stanje zgrade	<table><tr><td>3,0</td></tr><tr><td>3,0</td></tr><tr><td>4,5</td></tr></table>	3,0	3,0	4,5	4,5	
A											
B											
C											
3,0											
3,0											
4,5											
Relativna starost (Rs=G/OVK'):					66,7%						
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	26,0%	×	30	=	8 god						
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):					22 god						
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):					-73,3% -55.894,18 €						

Preostala vrijednost: 20.359,82 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

$$710.943,00 \text{ €} \times 7,489688 \text{ kn/€} = 5.324.741,26 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **5.320.000,00 kn**

7.4.

Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5.

Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 5,0\% = \boxed{35.547,15} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	49.224,00	€
2.	Doprinosi i priključci	30.806,95	€
UKUPNO:		80.030,95	€

Zgrade i ostalo:

3.1.	Proizvodno-poslovna zgrada	200.657,60	€
3.2.	Proizvodna zgrada	39.913,50	€
3.3.	Nadstrešnica	20.359,82	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	35.547,15	€
UKUPNO:		296.478,07	€

SVEUKUPNO:		376.509,02	€
-------------------	--	-------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		376.509,02	€
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP reducirano = 2.380,30 m2 GV / NGP reducirano = 158 €/m2
 NGP = 2.407,97 m2 GV / NGP = 156 €/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:		1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		376.509,02	€
		2.819.935,09	kn

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,489688	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP reducirano = 158 €/m2
 TV / NGP = 156 €/m2

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1.1. Zakupnina za proizvodni dio

	Datum ugovora	04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
	Lokacija (<i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
		Frankopanska 18A	Carinski odvojak 4	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
	Zakupnina (€)	5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
	Površina (m2)	2.000,90	40,00	98,00	500,00
	Cijena (€/m2)	2,58	2,60	2,77	3,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,567	108,373	98,948	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,327			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,99	0,92	1,00	0,92
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,55	2,38	2,78	2,75
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	109,31	102,00	103,98	102,00
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,71			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,06	1,13	1,11	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,70	2,70	3,09	3,12
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	2,43	2,43	2,78	2,81

Srednja vrijednost (€/m2)	2,61
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,18	-0,18	0,18	0,21
Relativno odstupanje od medijana	-6,72%	-6,72%	6,72%	7,87%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,18	0,18	0,18	0,21
Kvadrat odstupanja	0,03	0,03	0,03	0,04
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2,61			
Standardna devijacija	0,18			
Dvostruka standardna devijacija	0,37			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,18			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano:	2,60	€/m2	Proizvodni dio proizvodno poslovne zgrade
50%	1,30	€/m2	Proizvodna zgrada
35%	0,91	€/m2	Nadstrešnica

8.1.2. Zakupnina za poslovni dio nekretnine

	Datum ugovora	28.02.2020.	12.03.2020.	01.04.2020.	21.01.2020.
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Lokacija (<i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Ivana Cankara 7	Stanka Vraza 7	Kralja Petra Svačića 4	Vladislava Vežića 40
		kat.čest.br.			
		1784/1	1737	4097	256
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Zakupnina (kn)	4.830,00	3.500,00	10.000,00	2.000,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,463852	7,530815	7,616560	7,437486
	Zakupnina (€)	647,12	464,76	1.312,93	268,91
	Površina (m2)	80,00	46,33	120,00	23,70
Indeks razvijenosti MRRFEU	Cijena (€/m2)	8,09	10,03	10,94	11,35
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	111,022	111,022	111,022	111,022
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,327			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,89	0,89	0,89	0,89
Međuvremensko izjednačenje DZS	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	7,24	8,97	9,79	10,15
	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	109,31	109,31	115,90	109,31
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,71			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,06	1,06	1,00	1,06
Interkvalitativno izjednačenje	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	7,66	9,50	9,77	10,74
	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		4,60	5,70	5,86	6,44

Srednja vrijednost (€/m2)	5,65
---------------------------	------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,18	-0,08	0,08	0,66
Relativno odstupanje od medijana	-20,42%	-1,38%	1,38%	11,42%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,18	0,08	0,08	0,66
Kvadrat odstupanja	1,39	0,01	0,01	0,44
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5,78			
Standardna devijacija	0,68			
Dvostruka standardna devijacija	1,36			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,50			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **5,70 €/m2** Poslovni prostori - prizemlje
 75% **4,30 €/m2** Poslovni prostori - kat

8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

R.br.	ZGRADA	TV (€)	UDIO U (%)	OOVK godina	OOVK' = U × OOVK
1.	Proizvodno-poslovna zgrada	200.657,60	76,90%	24	18,46
2.	Proizvodna zgrada	39.913,50	15,30%	9	1,38
3.	Nadstrešnica	20.359,82	7,80%	8	0,62
UKUPNO		260.930,92	100%	Σ	20,46
OOVK' (zaokruženo)					20

8.2. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR				NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)	
ZAKUPNINA							
Proizvodni dio proizvodno poslovne zgrade				795,47	2,60	2.068,22	
Proizvodna zgrada				604,75	1,30	786,18	
Nadstrešnica				635,45	0,91	578,26	
Poslovni prostori - prizemlje				175,26	5,70	998,98	
Poslovni prostori - kat				169,37	4,30	728,29	
UKUPNO				2.380,30	2,17	5.159,93	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)						61.919,16	
TROŠKOVI GOSPODARENJA							
upravljanje nekretninom				2,00%		103,20	
održavanje, pogon (režije) i zaštita				3,00%		154,80	
rizik od gubitka zakupnine				20,00%		1.031,99	
UKUPNO				25,00%		1.289,99	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)						15.479,88	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)						46.439,28	
oportunitetni trošak zemljišta		100,00%	×	49.224,00 €			
		49.224,00 €		10,00%		4.922,40	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)						41.516,88	
Prilagodba	odabrana kamatna stopa na nekretnine p				8,00%		
	prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)				0,00%		
	kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)				1,00%		
	gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)				1,00%		
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)				0,00%		
	korigirana kamatna stopa na nekretnine p'				10,00%		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK				20		god	
multiplikator M					8,51		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)						353.308,65	
DODACI (€)						0,00	
ODBICI (€)						0,00	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)						49.224,00	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)						402.532,65	
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika						1,00	
* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.							
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					402.532,65		€
					3.014.843,96		kn

NGP reducirano = 2.380,30 m2

NGP = 2.407,97 m2

TV / NGP reducirano = 169 €/m2

TV / NGP reducirano = 167 €/m2

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	376.509,02 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	402.532,65 €	100%	402.532,65 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			402.532,65 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			403.000,00 €
			169 €/m2

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	moguća uz ulaganja
Iznajmljivost:	loša
Utrživost:	loša
Pozitivna svojstva:	nema
Negativna svojstva:	niska kvaliteta gradnje većeg dijela nekretnine, neodržavani dijelovi nekretnine

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Proizvodno-poslovna, proizvodna zgrada te nadstrešnica i pripadajuće zemljište**

na lokaciji: **Varaždinska ulica 21, HR-42250 Lepoglava**
Varaždinska županija

predloženih od : **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

403.000,00	€	ili	3.018.344,26	kn	Srednji tečaj HNB-a
					1 € = 7,489688 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

3.020.000,00 kn

Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- 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 nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 29. rujna 2021. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljanje uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanje uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 01.09.2021. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uložka: 4051

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13869/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	683/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 21 VARAŽDINSKA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTRAŠNICA I DVORIŠTE VARAŽDINSKA POSLOVNA ZGRADA BR. 21 VARAŽDINSKA INDUSTRIJSKA ZGRADA VARAŽDINSKA INDUSTRIJSKA ZGRADA VARAŽDINSKA NADSTRAŠNICA VARAŽDINSKA DVORIŠTE VARAŽDINSKA			12306 208 857 613 636 9992	
		UKUPNO:			12306	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 18.10.2012. broj Z-2468/12 Na temelju članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 90/11 i 86/12,) zabilježba da je za Poslovnu zgradu broj 21, Industrijske zgrade, te nadstrašnica sagrađena na čkbr. 683/1, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Županije Varaždinske, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Ivanec broj Kl. UP/I-361-07/12-01/61 Ur. Broj 2186/1-07/1-12-11 od 10. 10. 2012. godine.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA 21	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 31.08.2015.g. pod brojem Z-5156/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, BR. UP-I/110/07/15-01/7805 27.08.2015, PREDSTEČAJNE NAGODBE	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 18.09.2020.g. pod brojem Z-12081/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU BR. ST-1523/19 15.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4051

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3025/13</p> <p>Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj KS-207-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog kod JB Ilinke Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4, br. OV-13343/2013. od 10.12.2013 g. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 670.000,00 EUR-a (šestosedamdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Veneto Banke d.d. za Eur na dan plaćanja, s dospeljem, kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, u korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>	670.000,00 EUR	<p>GLAVNI ULOŽAK</p> <p>PROMJENA OVLAŠTENIKA pod r. br. 5.2</p>
5.2	<p>Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-12983/2018</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN PO JB VLASTA ZAJEC IZ ZAGREBA BR. OV-2341/18 07.02.2018</p> <p>VENETO BANCA SOCIETA' PER AZIONI IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, OIB: 84716410423, PIAZZA G.B. DALL'ARMI 1, MONTEBELLUNA, ITALIJA, ITALIJA</p>		na 5.1
5.3	<p>Zaprimljeno 15.07.2019.g. pod brojem Z-10072/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN PO JB VLASTA ZAJEC, OV-7640/2019 28.06.2019</p> <p>SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SAN GIACOMO 19, NAPULJ, ITALIJA, ITALIJA</p>		na 5.2
5.4	<p>Zaprimljeno 22.10.2020.g. pod brojem Z-13869/2020</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE, OVJERENOG PO JB VLASTA ZAJEC IZ ZAGREBA, BROJ: OV- 10980/2020 19.10.2020, OVJERENI PRIJEVOD S TALIJANSKOG I ENGLESKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVADAK IZ REGISTRA PODUZEĆA, OVJEREN PO JB ANA KALŠAN MALIŠ IZ VARAŽDINA, BROJ: OV-2841/2020 20.10.2020, OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG I TALIJANSKOG NA HRVATSKI JEZIK PUNOMOĆ, OVJERENA PO JB ANA KALŠAN MALIŠ IZ VARAŽDINA, BROJ: OV-2842/2020 20.10.2020</p> <p>EGORRA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 06938193849, VARAŽDINSKA ULICA 21, 42250 LEPOGLAVA</p>		na 5.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2021.

Izvod iz katastarskog plana

03. 09. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANEC

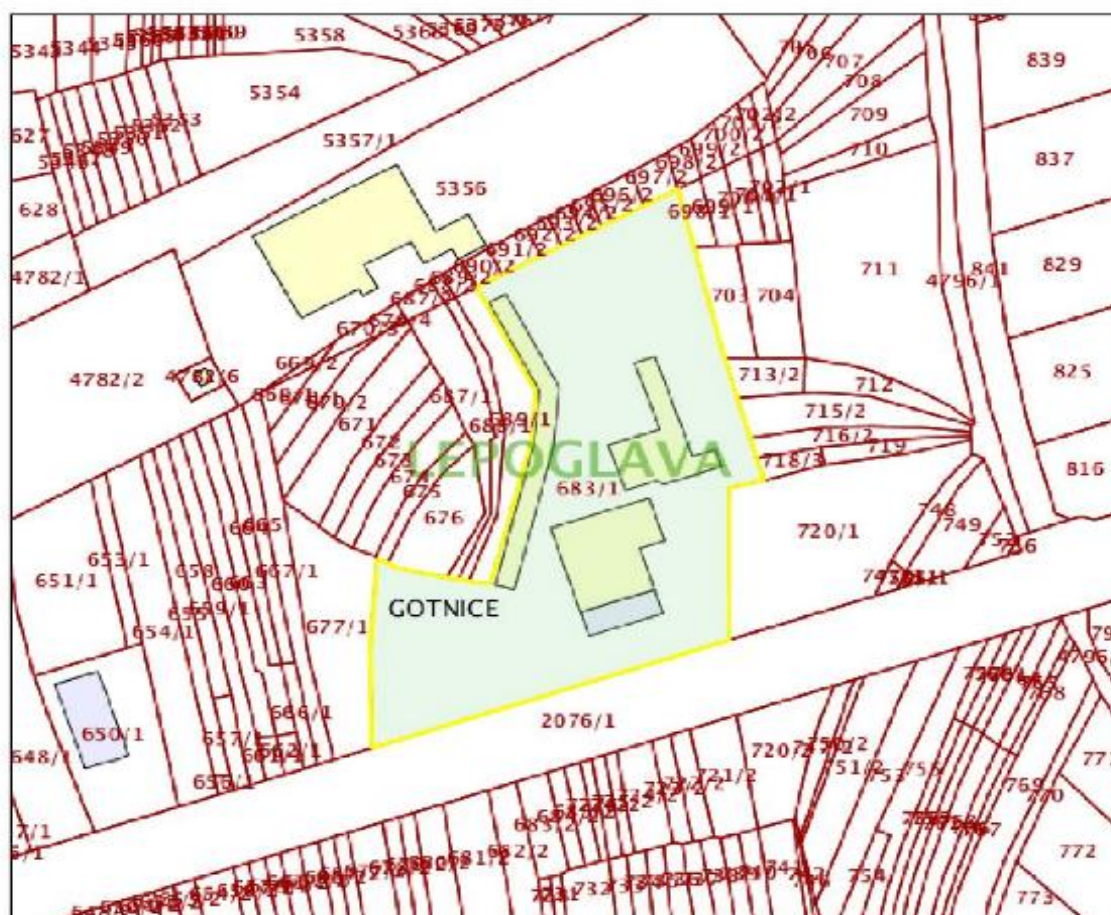
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LEPOGLAVA, 312215
k.č. br.: 683/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.09.2021

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.09.2021. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LEPOGLAVA (Mbr. 312215)

Posjedovni list: 2806

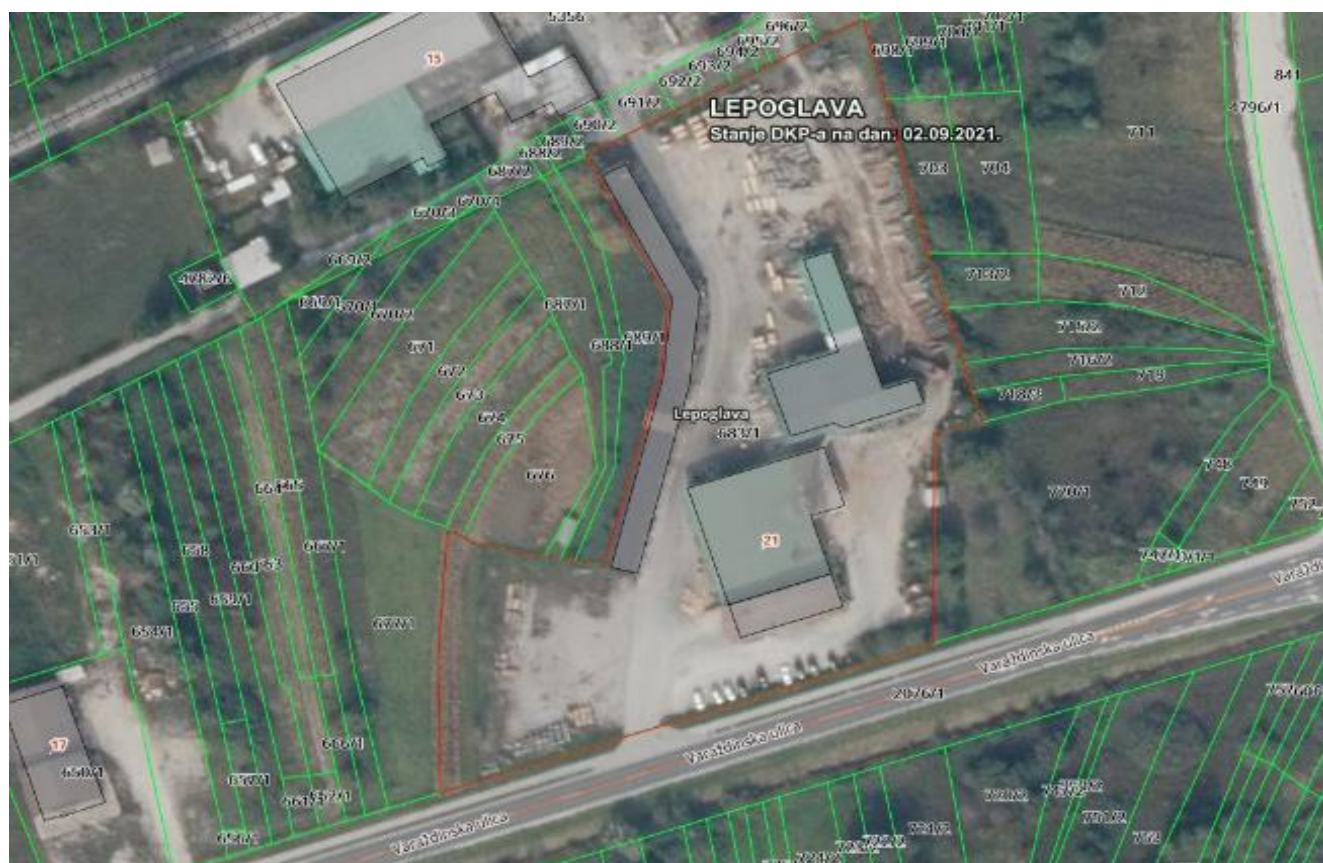
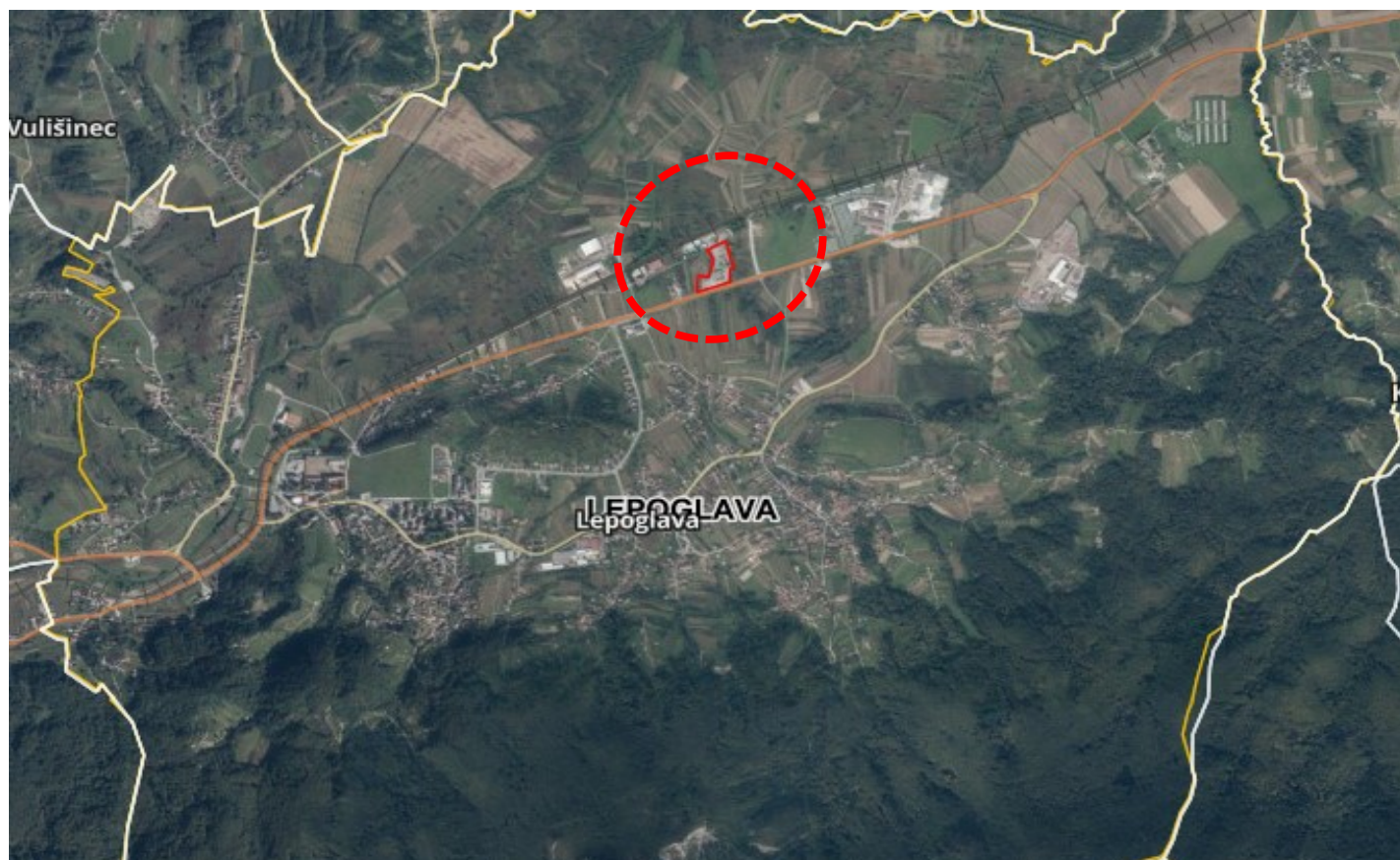
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA ULICA 21, LEPOGLAVA, HRVATSKA (VLASNIK)	

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
		670/1	ČRNILO	323	14		
			LIVADA	323			
		670/2	ČRNILO	475	14		
			LIVADA	475			
		671	ČRNILA	826	4		
			ORANICA	826			
		683/1	VARAŽDINSKA ULICA	12306	5		
			POSLOVNA ZGRADA, Lepoglava, VARAŽDINSKA ULICA 21	208			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, VARAŽDINSKA ULICA	613			
			NADSTREŠNICA, VARAŽDINSKA ULICA	636			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, VARAŽDINSKA ULICA	857			
			DVORIŠTE	9992			
Ukupna površina katastarskih čestica				13930			

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

Geoportal DGU



Javni pristup



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 05.09.2021. 22:48

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2107/2020

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7417

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2076/1	JAVNA CESTA DC35 VARAŽDINSKA ULICA DRŽAVNA CESTA			101405 101405	
		UKUPNO:			101405	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 - upravlja HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, ZAGREB, VONČININA 3	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 10.02.2020.g. pod brojem Z-2107/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2076/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNOJ CESTI, OVJERENO PO JB RENATA KUTIJA KUŠPILIĆ IZ ZAGREBA, BROJ: OV-700/2020 24.01.2020, uknjižuje se pravo služnosti radi ugradnje i održavanja signalno-sigurnosnih uređaja za osiguranje željezničko-cestovnog prijelaza (ŽCP) Šetna aleja u km 26+ 657 željezničke pruge L201 Varaždin-Ivanec-Golubovec, površine služnosti 6 m2 (prema ucrtanoj trasi prikazanoj na kopiji katastarskog plana koja je sastavni dio Ugovora) za korist: HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE, ODRŽAVANJE I IZGRADNJU ŽELJEZNIČKE INFRASTRUKTURE, OIB: 39901919995, MIHANOVIĆEVA ULICA 12, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2021.

Gradjevna dozvola


**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA**

 URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Ispostava Ivanec

KLASA: UP/I-361-o3/94-o1/89

UR. BROJ: 2186-o4/1-o2-94-o2

Ivanec, 17. 10. 1994.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša - Pododsjek Ivanec, nadležan na osnovu članka 30. Zakona o gradjenju ("Narodne novine" br. 77/92, 82/92 i 26/93), povodom zahtjeva poduzeća "HODALJ" p.o. "GORA" Lepoglava, da se izda gradjevna dozvola za gradjenje gradjevine pod nazivom "PROIZVODNA HALA ZA PROIZVODNJU REZANE GRADJE I POSLOVNO-TRGOVAČKA GRADJEVINA" u naselju Lepoglava, izdaje

GRADJEVNU DOZVOLU

- I Dozvoljava se poduzeću "HODALJ" p.o. "GORA" Lepoglava, Varaždinska 15, kao investitoru, gradjenje gradjevine pod nazivom "PROIZVODNA HALA ZA PROIZVODNJU REZANE GRADJE I POSLOVNO-TRGOVAČKA GRADJEVINA" na prostoru parcele 683/1 k.o. Lepoglava.
- II Gradjenje gradjevine iz točke I dozvoljava se prema projektu kako slijedi:
 - a) Arhitektonski i gradjevinski projekt izradjeni po poduzeću "STRUKTA" d.o.o. Varaždin, Kranjčevićeva 1, br.teh.dnevnika 099.405 u jednoj knjizi, projektant Milovan Sekendžić, dipl.ing.građ.
 - b) Projekt vodovoda i kanalizacije izradjen po poduzeću "ESCAPE" d.o.o. Varaždin u jednoj knjizi, broj T.D. 06/VK/94, projektant Jagoda Bistровić, dipl.ing.
 - c) Projekt elektroinstalacija izradjen po poduzeću "CTING" d.o.o. Varaždin, Dobriše Cesarića 32, u jednoj knjizi, br. T.D. 06/94, projektant Boris Prekupec, ing. el.
 - d) Projekt strojarskih instalacija izradjen po poduzeću "SMREK" d.o.o. Nedeljanec u jednoj knjizi, projektant Stjepan Smernjak, str. tehn.
- III Predmetna izgradnja mora se vršiti u svemu prema tehničkim propisima, hrvatskim standardima i ostalim tehničkim propisima koji reguliraju gradjenje te vrste gradjevine.

- 2 -

IV Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak gradjenja.

V Ova gradjevna dozvola prestaje važiti, ako se s radovima na gradjevini za koju je izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti ove gradjevne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Poduzeće "HODALJ" p.o. GORA Lepoglava, podneskom broj 12/BJ/94 od 11.10.1994. godine zatražilo je dana 13.10.1994. godine izdavanje gradjevne dozvole za gradjenje gradjevine iz točke 1. dispozitiva.

Uz zahtjev za izdavanje gradjevne dozvole, investitor je priložio, prilikom podnošenja zahtjeva i naknadno, slijedeću dokumentaciju:

- glavni projekt iz točke 2. dispozitiva u tri primjerka,
- potvrdu ovog Ureda KLASA: 350-05/94-01/76, URBROJ: 2186-04/1-94-01-02 od 14.10.1994. da je glavni projekt uskladjen s lokacijskom dozvolom,
- lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/94-01/95, URBROJ: 2186-04/1-94-01-14 od 3.06.1994. godine izdate po ovom Uredu,
- suglasnost Hrvatskih cesta - Ispostava Varaždin KLASA: 350-09/94-06/188, Urbroj: 345-05-01-13/94-01/4 od 13.10.1994.
- suglasnost Policijske uprave Varaždinske broj: 511-14-09/1-UP/I-886/1-94 od 14.10.1994.
- sanitarnu suglasnost KLASA: 361-03/94-01/121, Urbroj: 534-04-13-94-0002 od 10.10.1994. izdate po Ministarstvu zdravstva - Odjel sanitarne inspekcije Zagreb, Baruna Trenka 6,
- izvadak iz zemljišne knjige broj: 7063/94 od 11.07.1994. izdat po Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Ivanju,
- kopiju katastarskog plana Klasa: 935-06/94-07/312, Urbroj: 2186-05/1-07/02 od 9.08.1994. izdate po Uredu za katastarsko-geodetske poslove Županije Varaždinske,
- rješenje ovog Ureda Klasa: UP/I-320-02/94-01/20, Urbroj: 2186-04/1-02-94-02, od 8.10.1994. za utvrđivanje naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta,
- prijavni list Klasa: UP/I-932-07/94-02/97, Urbroj: 2186-05/1-94-01 izradjen po Uredu za katastarsko-geodetske poslove Županije Varaždinske,

- 3 -

- potvrda Općine Lepoglava Klasa: 412-o7/94-ol, URBROJ: 2186/ol6-94-ol od 12.10.1994. kojom se investitor oslobadja plaćanja komunalnog doprinosa,
- suglasnost KP "Varkom" Varaždin br: 16-1138/4 od 13.10.1994,
- izvješće ovlaštenog revidenta o kontroli glede mehaničke otpornosti i stabilnosti broj kontrole: TK-21/94 od listopada 1994. godine,
- geotehnički elaborat izradjen po poduzeću "GEOKON" Varaždin, Šterova 19, Arh. br. 1.94/27

Rješavajući po ovom zahtjevu, nadležno tijelo graditeljstva je pregledom glavnog projekta i ostale priložene dokumentacije utvrdilo, da je ista u skladu s odredbama Zakona o gradjenju i uvjetima koji su posebnim Zakonom propisani, odnosno utvrdjeni za gradjenje predmetne gradjevine.

Time je investitor udovoljio zakonskim uvjetima za izdavanje predmetne gradjevne dozvole, pa je iz tih razloga riješeno kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove gradjevne dozvole dopuštena je žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša Zagreb, Vukovarska avenija br. 78/IV u roku od 15 dana od dana prijema iste. Žalba se šalje putem ovog Ureda neposredno, poštom, ili se daje u zapisnik, a mora se platiti pristojba u iznosu od 4,00 K prema tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 97/93).

Pristojba prema tar. br. 1. Zakona u iznosu od 1,00 K naliježljena je i poništena na podnesku, a prema tar. br. 60. Zakona iznos od 862,74 K uplaćen je na žiro-račun broj: 34810-840-1546-3156 s nazivom računa: "ŽUPANIJSKE UPRAVNE PRISTOJBE U GOTOVOM NOVCU". Troškovi upravnog postupka Ureda u iznosu od 369,20 K uplaćeni su na žiro-račun broj: 34800-637-1599 u korist računa: "ŽUPANIJA VARAŽDINSKA - ŽUPAN".

DOSTAVLJA SE:

1. Poduzeće "HODALJ" p.o.
GORA Lepoglava, Varaždinska 15
2. Gradjevinska inspekcija, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.-

PREDSTOJNIK PODODSJeka:

Boris Zupanić, dipl.ing.arh.



Uvjerenje za uporabu građevine



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Ivanec

KLASA: 361-04/12-01/25
URBROJ: 2186/1-07-12-7-VC
Ivanec, 11.7.2012. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Ivanec, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio podnositelj, tvrtka Hodalj d.o.o., Podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21, OIB 09863811309, za izdavanje uvjerenja za uporabu, temeljem članka 333. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

Utvrđuje se da je građevina proizvodno-poslovne i trgovačke namjene (proizvodna hala za proizvodnju rezane građe), tlocrtna veličine 38,63 x 24,38 m, tipa samostojeće katnice (P+1), koja se nalazi na čkr. 683/1, k.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21, u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevine na parceli, te namjenu, izgrađena u skladu sa aktom za građenje – Građevna dozvola, KLASA: UP/I-361-03/94-01/89, URBROJ: 2186-04/1-02-94-02, od 17.10.1994. godine, izdano po Uredu za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Ivanec.

Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice utvrđene na očevidu dana 9.7.2012. godine, te nakon uvida u Obavijest Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, područne jedinice Varaždin, KLASA: 362-01/12-12/1515, URBROJ: 531-07-1-8-4-IR-12-2 od 15.6.2012. godine, da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku upravni inspekcijski postupak.

Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu, zabilježbe u zemljišnim knjigama da je priložen akt za uporabu građevine ili brisanje zabilježbe da prilikom njezina upisa nije priložena Uporabna dozvola.

Upravna pristojba za izdavanje uvjerenja za uporabu, prema Tarifnom broju 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11), u iznosu od 70,00 kn biljega naplaćena je i poništena na podnesku, prema Tarifnom broju 63. točki 5. podstavak 2. u iznosu od 750,00 kuna, uplaćena je uplatnicom na broj računa 2489004 – 1800005007 u korist Varaždinske županije.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA

Vera Čahun, str.pristup.gec.

DOSTAVITI:

1. Hodalj d.o.o., Podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21,
2. Evidencija, ovdje,
3. Arhiva, ovdje.



DOKUMENT: UVJERENJE ZA UPORABU

PODNOŠITELJ: Hodalj d.o.o., Podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21
KLASA: 361-04/12-01/25, URBROJ: 2186/1-07-12-7 -VC

Rješenje o izvedenom stanju



Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-07/12-01/61
URBROJ: 2186/1-07/1-12-11
Ivanec, 10.10.2012.godine

OVO RJEŠENJE JE IZVRŠNO
S DANOM 16. 10. 2012.
godine



Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Ivanec, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio podnositelj HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21, OIB 098268254, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, temeljem odredbe članka 8. stavka 2., Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se sljedeće zgrade:

1.1. Dovršena slobodnostojeća proizvodna zgrada, nepravilnog tlocrtnog oblika, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 42,10 x 31,15 m, koja se sastoji od prizemlja u kojemu je postrojenje za rezanje trupaca, bruto površine 153,60 m². Na zgradi je izveden dvostrešan i jednostrešan krov. Visina do vijenca sa sjeverne strane iznosi 3,95 m, a do sljemena dvostrešnog krova iznosi 5,70 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena. Visina do vijenca sa južne strane iznosi 4,60 m, a do sljemena dvostrešnog krova iznosi 5,70 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena. Visina do vijenca jednostrešnog krova sa istočne strane iznosi 3,25 m, a sa zapadne strane iznosi 3,85 m, a do sljemena iznosi 3,70 do 4,35 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena,

1.2. Dovršena slobodnostojeća nadstrešnica, nepravilnog tlocrtnog oblika, lomljena na dva mjesta prema zapadnoj međi, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 6,15 x 106,20 m, bruto površine 158,85 m². Na nadstrešnici je izveden jednostrešni krov, visine vijenca sa istočne strane 4,45 m, a sa zapadne strane iznosi 3,86 m, a do sljemna krova iznosi 4,45 do 5,19 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena.

1.3. Dovršena dogradnja proizvodne hale sa silosom za piljevinu, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 8,10 x 15,17 m, koja se sastoji od prizemlja u kojemu je radionica i spremište piljevine, bruto površine 98,70 m². Krovšte je jednostrešno, spuštено sa postojeće legalno izgrađene proizvodne hale. Visina do vijenca jednostrešnog krova iznosi 2,80 m, a do sljemena krova iznosi 3,25 do 4,10 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena. Na dogradnji nije izveden strop nego je otvoren proctor do krovšta.

Gore citirane građevine u funkciji su postojeće legalne proizvodno-poslovne građevine (pilane), izgrađene na čkbr. 683/1, k.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21m, prikazane na geodetskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj pod oznakom 103/12-GE79, od 5.06.2012. godine, izrađenoj po GEOIZMJERA d.o.o., Ivanec, ovlaštenu inženjer geodezije Milica Šoštar mag.ing.geod.et.geoinf., iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 3, i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj po TRIPICO d.o.o., Ivanec, pod oznakom TD.BR. 127/12-AS od 1.9.2012.godine, po ovlaštenom arhitekti Boris Županić dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 418.

DOKUMENT: RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
PODNOŠITELJ: HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21
KLASA: UP/I-361-07/12-01/61, URBROJ: 2186/1-07/1-12-11-VC

STRANA 1/4

2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Nikola Šebrek, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3029, dao je izjavu broj: 48-M/2012-4 od 22.8.2012. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetska snimka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. Izreke ovog rješenja, sastavni su dio ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog odjela.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva, HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21, OIB 098268254, zatražio je podneskom od 24.08.2012. godine, izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1.izreke ovog rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio dokumente propisane člankom 11. stavak 1 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12) i to:

- Tri primjerka geodetske snimke (odnosno kopije katastarskog plana ako je zgrada evidentirana na katastarskom planu) navedene u točki 1. izreke ovog rješenja,
- Tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovog rješenja, i
- Uvjerenje tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar da je zgrada vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011.(ako zgrada nije vidljiva na DOF5/2011)
- Izjavu iz točke 2.izreke ovog rješenja, ovlaštenog inženjera kao dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti predmetne zgrade.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je, da su predmetne građevine vidljive na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena zabilježka od 31.8.2012. i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Urbanistički plan uređenja Grada Lepoglava (Službeni vjesnik Varaždinske županije, broj: 22/04, 26/04, 15/05 i 43/09) i arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. Izreke ovog rješenja, te očevidom održanim dana 13.09.2012. godine utvrđeno je slijedeće:

- Da se predmetne građevine nalaze unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Grada Lepoglava (Službeni vjesnik Varaždinske županije, broj 22/04, 26/04, 15/05 i 43/09) unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene - proizvodna industrija, zanat,
- Da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom ili odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,

DOKUMENT: RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
 PODNOSITELJ: HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21
 KLASA: UP/I-361-07/12-01/61, URBROJ: 2186/1-07/1-12-11-VC

STRANA 2/4

- Da se radi o ozakonjenju:
 - zgrada čija je građevinska (bruto) površina veća i manja od 400 m², te se sukladno odredbi članka 11. i 12. Zakona, smatraju zahtjevnim i manje zahtjevnim zgradama,
 - zgrada koje su u građevinskom smislu u cijelosti završene i privedene namjeni, koje su tipa slobodnostojeće prizemnice s dvostrešnim i jednostrešnim krovom,
 - zgrade koje su proizvodne namjene, s jednom funkcionalnom jedinicom,
- Da se predmetne zgrade ne nalazi u područjima, površinama i dobru iz članka 6. stavka 1., 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12), na kojem se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- Da predmetne zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istake koji prelaze na drugu česticu, te nemaju otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom,
- Da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- Da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi KLASA:UP/I-361-08/12-01/3, URBROJ:2186/016-04/1-12-2, od 26.09.2012. godine i potvrdu KLASA:UP/I-361-08/12-01/3, URBROJ:2186/016-04/1-12-4, od 4.10.2012. godine, izdane po Gradu Lepoglava utvrđeno je, da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cjelosti.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 31.08.2012. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 31.08.2012. do 14.09.2012. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 14.09.2012. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 14.09.2012. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cjelosti.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i u zapisnik kod ovog Upravnog odjela, uz pristojbu prema Tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kn biljega.

PROČELNIK
Mario Sačić, mag.ing.aedif.

**DOSTAVITI:**

1. HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21,
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Arhiva, ovdje

NA ZNANJE

1. Građevinska inspekcija, Varaždin, Kratka 1/III
2. Grad Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9b
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Plitvica-Bednja“ Varaždin, Međimurska 26b

DOKUMENT: RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
 PODNOSITELJ: HODALJ d.o.o. Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21
 KLASA: UP/I-361-07/12-01/61, URBROJ: 2186/1-07/1-12-11-VC

STRANA 4/4