

*STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
DUBRAVKA GOLEC, inž.građ.
Kapela, Fazinac br.6
098/571-509*

PROCJEBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : POSLOVNA ZGRADA č.k.br.4589/10 k.o. Virovitica
S.Radića, 33000 Virovitica

NARUČITELJ: Stečajna masa AGROSERVIS-REMONT d.o.o. u stečaju, Virovitica, S.Radića 136

SVRHA PROCJENE: tržišna vrijednost

Datum procjene : 25.09.2023.

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA	
	ZAKLJUČAK	
A.	Zadatak	
1.	Primjenjeni propisi	
B.	OPĆI PODACI	
C.	LOKACIJA	
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU	
E.	PROCJENA	
1.	Dan kakvoće	
2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida	
3.	Geometrijski podaci	
4.	Metoda procjene	
5.	Izračun vrijednosti nekretnina	
5.2.	Vrijednost zemljišta	
5.3.	Tržišna vrijednost	(troškovna metoda)
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	
G.	PRILOZI	
1.	Fotozapis	
2.	Dokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/284
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 29. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Dubravke Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, Fazinac 6, OIB: 72954266700, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dubravka Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, Fazinac 6, OIB: 72954266700, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dubravka Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Fakultetu Građevinskih znanosti u Zagrebu, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, odobrenje pročelnika Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i uređenje prostora Grada Bjelovara za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-516/1998 od 2. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



nUAtchzgd0GVdBdMBBwWSFA

2

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je duža obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Bjelovaru u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Dubravka Golec, Kapele, Fazinac 6
2. Pismohrana-ovdje



nUAtchzgd0GVdBdMBBwWSFA

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Potvrđujem da ja osobno i kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe izrade ove procjene sproveda smo pregled nekretnine te izvršila istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradila i protumačila koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Dubravka Golec i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa AGROSERVIS-REMONT d.o.o. u stečaju, Virovitica, S.Radića 136
Nekretnina POSLOVNA ZGRADA č.k.br.4589/10 k.o. Virovitica
S.Radića, 33000 Virovitica

Za potrebe naručitelja procjene potrebno je izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja i navedenim standardima, zakonima i propisima.

1. PRIMJENJENI PROPISI

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o sudovima (NN 28/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13 ;83/15)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni plan JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Literatura: Indeksi cijena stambenih nekretnina,

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, 2018.

Pokazatelj troškova građenja – 2017., Hrvatska komora arhitekata Zagreb 2018.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,

Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb 2016.

B. OPĆI PODACI I SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA č.k.br.4589/10 k.o. Virovitica
Lokacija : S.Radića, 33000 Virovitica
Dan kakvoće: 22.09.2023.
Dan vrednovanja: 25.09.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Z.K. izvadak: e-izvadak od 24.09.2023
Općinski sud: Bjelovar

ZEMLJSNE KNJIGE				KATASTAR			POVRŠINA
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Virovitica	11688	4589/10	-	Virovitica-Grad	2511/2	5792	3.615

Opis nekretnine: servis, portirnica i ekonomsko dvorište

Površina čest: 3.615 m²

Vlasnik: zkul 11688 2. Vlasnički dio: 1/1 STEČAJNA MASA AGROSERVIS-REMONT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02212403026, VIROVITICA, S. RADIĆA 136

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Zgrada ima uporabnu dozvolu Broj:UP/I-5/86-5/6-1982 od 25.11.1982. godine
Zgrade upisane u ZK i upisane u katastar, portirnica upisane u zemljišni izvadak uklonjena
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Legalne nekretnine

Godina gradnje: 1982

Energetski certifikat nije predložen

Buka: nije primjećena

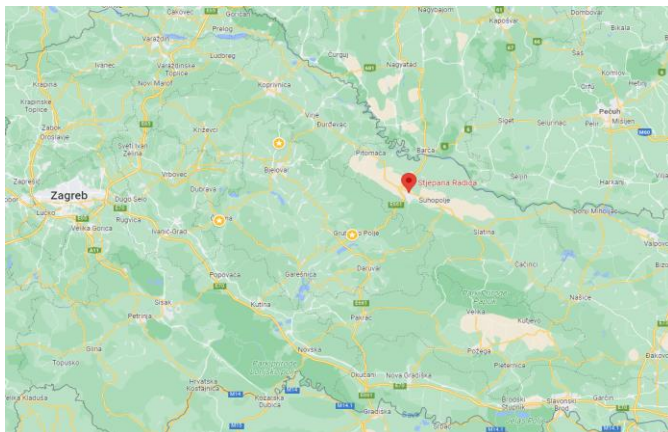
Napomene : -

NKP : (m²) 1.168,91

Tržišna vrijednost : 322.600 € 2.430.600,00 kn

C. LOKACIJA

MAKRO

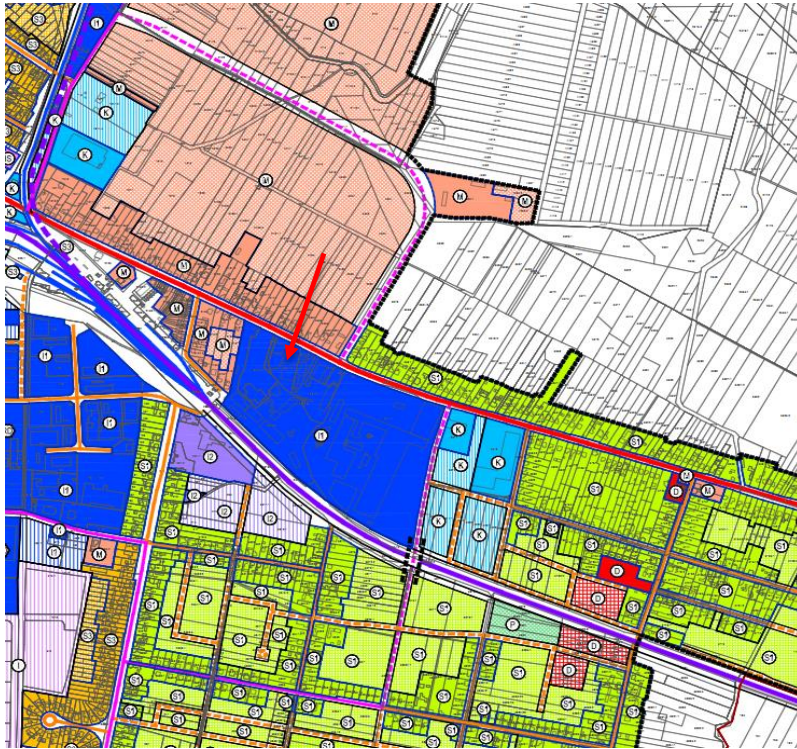


Nekretnina se nalazi u Virovitičko - podravskoj županiji koja se nalazi u kontinentalnom dijelu Republike Hrvatske na prostoru dodira središnje i istočne Hrvatske te je po svom zemljopisnom položaju poveznica Slavonije i Podravine. Prostor Županije je izdužen u obliku pravca istok-zapad. Ovdje je jasno vidljiva reljefna podjela, na, sjeverni prostor podravske nizine, i južni, brdsko planinski prostor koji obuhvaća sjeverne padine Bilogore, Papuka i Krndije.

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Virovitici na adresi S. Radića bb. Smještena je u industrijskom dijelu grada na glavnoj prometnici prema Osijeku. Parcela je nepravilnog oblika užom stranom do prometne površine. Parcela ima neposredan pristup na JPP. Parkiranje je riješeno na parceli. Na parcelama u neposrednoj okolici izgrađene su poslovne i industrijske zgrade



izgrađeno	neizgrađeno	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
		STAMBENA NAMJENA
		STAMBENA NAMJENA
		STAMBENA NAMJENA NISKE GUSTOĆE
		IZGRADNJA KLJUJETA I VIKENDICA U MILANOVCI
		MJEŠOVITA NAMJENA
		M0 - mješovita namjena u središnjem dijelu Virovitice, M - mješovita namjena izvan središnjeg dijela
		JAVNE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI
		uprava, socijalna, zdravstvena, predškolska, školska, visokoškolska, vjerska, kultura, udruge
		GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
		GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA
		GOSPODARSKA NAMJENA - U GRANICAMA OBUHVATA UPU-a
		POSLOVNA NAMJENA
		KOMUNALNO SERVISNA NAMJENA
		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
		ŠPORTSKA I REKREACIJSKA NAMJENA
		JAVNI PARKOVI
		P - park, Pt - tematski park
		ZAŠTITNO ZELENILLO I DRUGE ZELENE POVRŠINE
		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
		rezervat za postplansko razdoblje u kojem nije moguća gradnja
		AKUMULACIJA
		RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA
		GROBLJE

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji (Generalni urbanistički plana Virovitice) predmetne nekretnine nalaze se u građevinskom području naselja u zoni oznake I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnosti.

Hrvatsko tržište nekretnosti je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnosti od strane stranih državljanina. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretnost u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnosti povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnosti dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnosti na hrvatskom Jadranu.

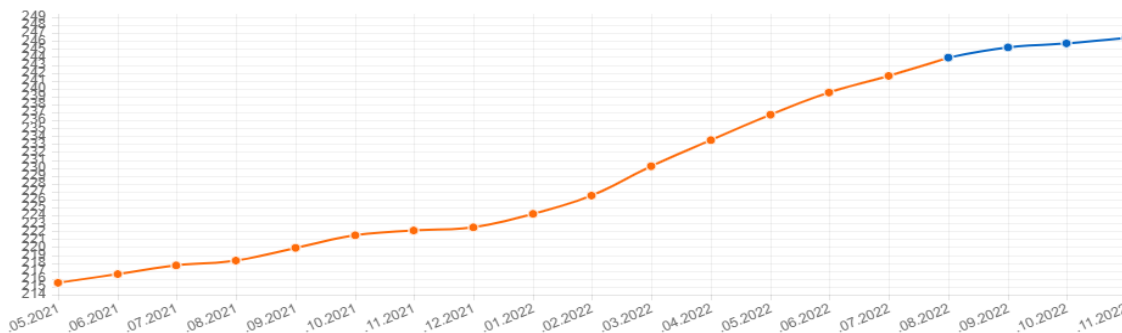
I dalje će novosagrađene nekretnosti biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretnoskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnosti na isti način.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

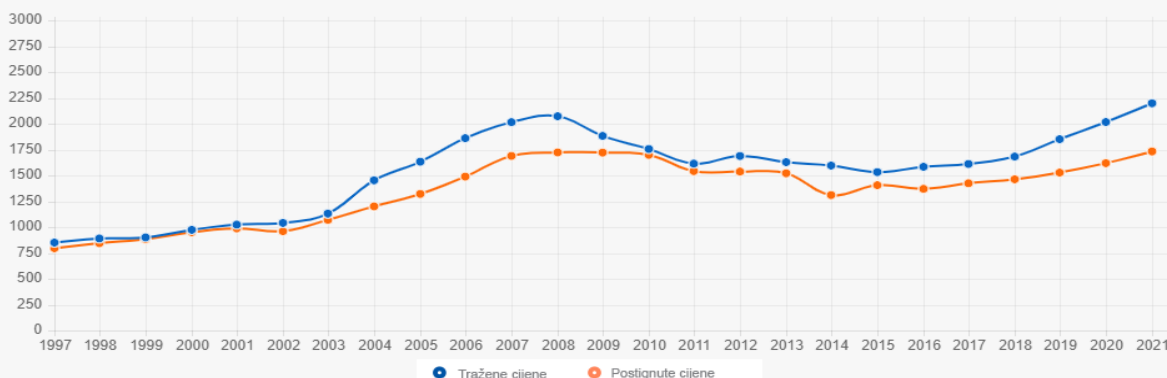
BN Index

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



Tražene i postignute cijene

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



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledala 22.09.2023. te napravila fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.

Nije rađen je izmjer nekretnine i služila sam se dokumentacijom koja se nalazi u prilogu

Poslovna zgrada je hala za servisiranje teretnih vozila, prizemnica sa katnim dijelom u kojem se nalaze uredi i garderoba sa sanitarnim čvorom.

Zgrada nije u primarnoj uporabi, uredski dio je devastiran, svi priključci su otpojeni i potrebna je adaptacija. Parkirališni prostor nalazi se ispred zgrade.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	na parceli
Kanalizacija	na parceli
Telefon	-
El. struja	na parceli
Plin	na parceli

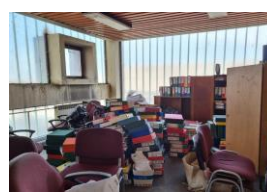
2.1. Građevinsko zemljište

Površina m ²	3.615,00
Koeficijent iskoristivosti ki	-
Kategorija zemljišta:	I - kategorija
Oznaka namjene u prost. planu	Gospodarska namjena-pretežno industrijska
Obik	nepravilan do 1:5,0
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	na parceli

2.2. Poslovna zgrada

Godina izgradnje	1982
Godina rekonstrukcije	-
Katnost	Prizemlje+1
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB, kopelit staklo
Međukatna konstr.	AB grede, Al paneli
Svjetla visina etaže	5,5
Krovna k. + pokrov	Al paneli
Limarija	pocinčani lim
Pročelje	žbuka, boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvena, obično staklo
Stolarija (vrata)	metalna, drvena
Prostorije: prizemlje:	hala za servisiranje teretnih vozila sa šest montir graba, sanitarni čvor, kancelarija
kat:	stubište, garderoba, sanitarije, uredi
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika, beton, vinaz pločice
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje:	plinske grijalice, centralno plinsko (katni dio)
Klimatizacija i ventilacija	-

Stanje: Zgrada je izgrađena prije 41 godine, devastirana, duže vrijeme nije u uporabi, svi priključci otpojeni, neodržavana, nedovoljno opremljena i potrebna adaptacija. Konstruktivno zgrada je stabilna i nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na stabilnost.



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Brutto korisna površina (BKP)

Poslovna zgrada

Prizemlje	30,00 x 40,40	=	1.212,00 m ²
Kat	6,37 x 13,20+6,37 x 12,42	=	163,19 m ²
			<hr/> 1.375,19 m ²

Brutto korisna površina (BKP) = 1.375,19 m²

Netto korisna površina (NKP)

	BKP		koef		
Poslovna zgrada	1.375,19	x	0,85	=	<hr/> 1.168,91 m ²
					1.168,91 m ²

Netto korisna površina (NKP) = 1.168,91 m²

Volumen objekta (BV) BRP x 6,00 m = 7.013,47 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 1.375,19 m²

Netto građevinska površina (NGP) = 1.168,91 m²

Volumen objekta (BV) 7.013,47 m³

**** Površina nekretnine korigirana prema koeficijentima iz priloga 1.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

4. METODA PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI 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 postula upućeno, razborito i bez prisile.

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.

Za procjenu vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

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

TROŠKOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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.

Odabir metode:

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunala sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija uzetih iz sustava e-nekretnine.

Ovaj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

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 PRERAČUNAVANJA jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti 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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupila podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni (e-nekretnine). Nakon analize podataka bliskih i/ili sličnih nekretnina odabrala sam dolje navedene. Slijedom odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka iste sam iznijela kako slijedi, a detaljni podaci nalaze se u vlasništvu procjenitelja i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Virovitici, Vukovarska cesta, u naravi livada. Zemljište je površine 4931,00 m², namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 19.07.2022. za iznos od 95.189,06 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Virovitici, Ul.V.Lisinskog u naravi livada. Zemljište je površine 1.200,00 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 28.06.2021. za iznos od 23.074,24 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Virovitici, Industrijska ulica II, u naravi livada. Zemljište je površine 4.000,00 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 23.09.2021. za iznos od 76.875,89 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Građevinsko zemljište je nepravilnog oblika s omjerom stranica do 1:2,5 užom stranom položenom uz javnu prometnu površinu. Parcela ima izlaz na javnu prometnu površinu.


Pz = 3.615 m2 Pgz = 3.615 m2
Ppz = 0 m2

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje usporednih nekretnina

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Virovitica	Virovitica	Virovitica	Virovitica
	Lokacija	S.Radića	Vukovarska cesta	V.Lisinskog	Industrijska ulica II
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2023	3Q2022	2Q2021	3Q2021
	Površina (m2)	3.615	4.931	1.200	4.000
	Cijena (€)	-	95.189	23.074	76.876
	Cijena po m2	-	19,3	19,2	19,2
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2023	3Q2022	2Q2021	3Q2021
	DZS indeksi cijena nekretn.	154,22	139,65	122,17	122,62
	Vremensko usklađenje	-	10,4%	26,2%	25,8%
	Korigirana vrijednost po m2	-	21,31	24,27	24,18
	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	nema	nema	nema	nema
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	3.615	4.931	1.200	4.000
	korekcija	-	0%	-5%	0%
	Oblik	nepravilan	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	-5%	-5%	-5%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	I	K	I	I
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-5%	-10%	-5%
	Korigirana vrijednost po m2	21,68	20,2	21,8	23,0
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	21,7	20,2	21,8	23,0
	Odstupanje od prosjeka		-1,4	0,2	1,3
	Kvadrat odstupanja	3,7	2,1	0,0	1,6
	Standardna devijacija - σ		1,1		
	Dvostruka devijacija - 2σ		2,2		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-7%	1%	6%
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 3.615 m2
Vrijednost po m2 21,68 €/m2
Tržišna vrijednost 78.390,81 €

13.1.4.							
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 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
	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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova građenja. Normalni troškovi građenja su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuje se kao umnožak jedinčnog troška gradnje i površine gradnje. Troškovima pripadaju i uzgredni troškovi planiranja, tehničke dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani komunalni vodni doprinosi te troškovi nužni za financiranje izgradnje. Normalni troškovi gradnje međuvremenski se prilagođavaju cjenovnim odnosima na dan vrednovanja pomoću indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Vrijednost zemljišta							
Pgz =	3.615	m2	Cz=	21,68	€/m2Pz		VZ= 78.391 €
Komunalni / Vodni doprinos - stambena zgrada							
BV=	7.013,47	m3	Kd=	3,7	€/m3BV		Kd= 25.950 €
			Kv=	1,40	€/m3BV		Kv= 9.819 €
Priključci							
		m2	Cp=		€/m2BGP		Kp= 0 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =							114.160 €

5.3.1. Poslovna zgrada

Jedinična cijena izgradnje objekta utvrđena je iz Pokazatelja troškova građenja za 2022 godine (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2022) za industrijske zgrade te sukladno stupnju izgrađenosti i opremljenosti zgrade izvršena je korekcija. Na cijenu je uračunat PDV

R.br.	Vrsta radova	Postotak učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni građenja za referentni objekt (%) A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti i opremljenosti kuće (%) (AxB)/100
vrsta građevinskih radova				
1	Zemljani radovi	2,00	100	2,00
2	Nearmirani beton	4,80	100	4,80
3	Armirani beton	11,40	100	11,40
4	Oplate	7,00	100	7,00
5	Izolaterski radovi	1,90	50	0,95
6	Nosivi zidovi	8,70	100	8,70
7	Pregradni zidovi	3,70	70	2,59
8	Cementne glazure	1,30	50	0,65
9	Grubo i fino žbukanje	7,00	50	3,50
10	Razni zidarski radovi	1,30	80	1,04
11	Tesarski radovi na krovu	3,50	100	3,50
12	Fasaderski radovi	12,00	50	6,00
13	Krovopokrivački radovi	1,00	100	1,00
14	Limarski radovi	1,10	100	1,10
15	Stolarski radovi	7,90	100	7,90
16	Bravarski radovi	2,70	50	1,35
17	Staklarski radovi	0,30	100	0,30
18	Soboslikarski radovi	1,60	50	0,80
19	Ličilački radovi	1,00	100	1,00
20	Teracerski radovi	1,50	0	0,00
21	Keramičarski radovi	2,60	20	0,52
22	Parketarski radovi	2,60	0	0,00
23	Eslinger rolete	0,60	0	0,00
24	Vodovodne instalacije	1,20	50	0,60
25	Okomita kanalizacija i odvodi	0,60	50	0,30
26	Sanitarni predmeti	1,60	50	0,80
27	Električne i telefonske instalacije	3,10	30	0,93
28	Centralno grijanje i klimatizacija	6,30	20	1,26
UKUPNO		100,00		69,99

Jedinična cijena iz Pokazatelja troškova građenja za 2022. godinu (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2022) za industrijske zgrade

				682,00 €/m2
Korekcija cijene €/m2	903,00	x	0,70	632,10 €/m2
		PDV	25%	158,03 €
Ukupno				790,13 €/m2

Jedinični normalni troškovi građenja (JNTG)		790,13 €/m2
Brutto građevinska površina (BGP)		1.375,19 m2
Netto građevinska površina (NGP)		1.168,91 m3
Normalni troškovi građenja (NTG)	BGP*JNTG	1.086.572,00 €

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika

FK matrica				
		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna 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

Nova vrijednost objekta		Poslovna zgrada							
BRP=	1.375,19	m2	Cizg=	790	€/m2BGP		NV=	1.086.572 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	790	€/m2BGP				
Građevinska vrijednost							GV=	1.086.572 €	
Izračun vrijednosti primjenom faktora korištenja FK									
Godina procjene								2023	god
Godina izgradnje								1982	god
Godina rekonstrukcije								0	god
Starost zgrade (G)								41	god
Održivi vijek korištenja (OVK -Prilog 9.Pravilnika)								100	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10.Pravilnika)								0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')								100	god
Preostali vijek Korištenja (OVK'-G)								59	god
Odabrani faktor korištenja (FK-prema uvjetima in situ) Prilog 10.Pravilnika						A	lokacija/tržište	3	
						B	zgrada općenito	4,5	
						C	stanje zgrade	3	4,5
Relativna starost (G/OVK')								41,0	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)						27	% x	100	27 god
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK):								73	god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK')							0,73 x	100	73,00 %
								793.198	€
Preostala vrijednost:								293.374	€
Intelektualne usluge kod izgradnje						% od NV	3%	32.597,16	€
Vanjsko uređenje						% od NV	2%	21.731,44	€
Reducirana ukupna vrijednost								347.703,04	€

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci

1.	Građevinsko zemljište		78.391	€
2.	Doprinosi i priključci		35.769	€
	UKUPNO		114.160	€

Zgrade i ostalo

1.	Poslovna zgrada		293.374	€
2.	Intelektualne usluge kod izgradnje		32.597	€
3.	Vanjsko uređenje		21.731	€
	UKUPNO		347.703	€

SVEUKUPNO			461.863	€
------------------	--	--	----------------	----------

Ostale okolnosti

1.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl.61 Pravilnika)	-20%	-58.675	€
2.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl.62. Pravilnika)		0	€
	UKUPNO		403.188	€

1.	Koeficijent prilagodbe prema članku 33.Pravilnika		0,80	
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		322.550,13	€

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina koriste se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNA ZGRADA č.k.br.4589/10 k.o. Virovitica
na adresi: S.Radića, 33000 Virovitica

Mišljenja sam da je na dan 25.9.2023

- Tržišna vrijednost (TV) :

322.550,13	€
------------	---

2.430.253,93	kn
--------------	----

Fiksni tečaj konverzije

1 € = 7,5345 kn

Sukladno članku 68. stav (5) točka a) Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 105/15.),
vrijednost se zaokružuje

- Zaokruženo

322.600	€
---------	---

2.430.600	kn
-----------	----

Napomene:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju 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.

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

U Kapeli, 25.09.2023. godine

FOTOGRAFIJE



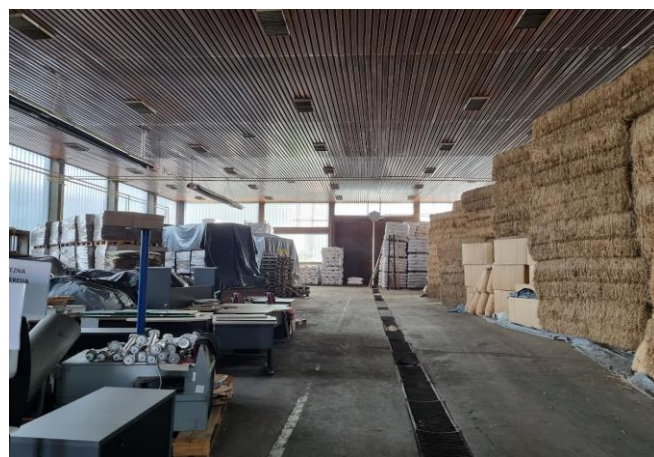
zgrada izvana



zgrada izvana



zgrada izvana



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



kat



kat



kat



kat



kat



kat



kat

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 24.09.2023. 20:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332712, VIROVITICA

Broj ZK uložka: 11688

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7721/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4589/10	SERVIS, PORTIRNICA I EKONOMSKO DVORIŠTE		1005		
		UKUPNO:		1005		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	STEČAJNA MASA AGROSERVIS-REMONT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02212403026, VIROVITICA, S. RADIĆA 136	
2.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-5753/2016 ZABILJEŽBA, SPOR Zabilježen je spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-349/07	Z-2791/07

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zabilježena je privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina po predmetu Trgovačkog suda u Bjelovaru broj Ovr-552/07.		Z-2653/07

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.09.2023. 20:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIROVITICA-GRAD (Mbr. 332739)

Posjedovni list: 5792

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STEČAJNA MASA AGROSERVIS-REMONT D.O.O. U STEČAJU, VIROVITICA, S. RADIĆA 136 (VLASNIK)	02212403026

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
		2511/2	GRAD	3615	26		
			E.DVORIŠTE	3615			
Ukupna površina katastarskih čestica				3615			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

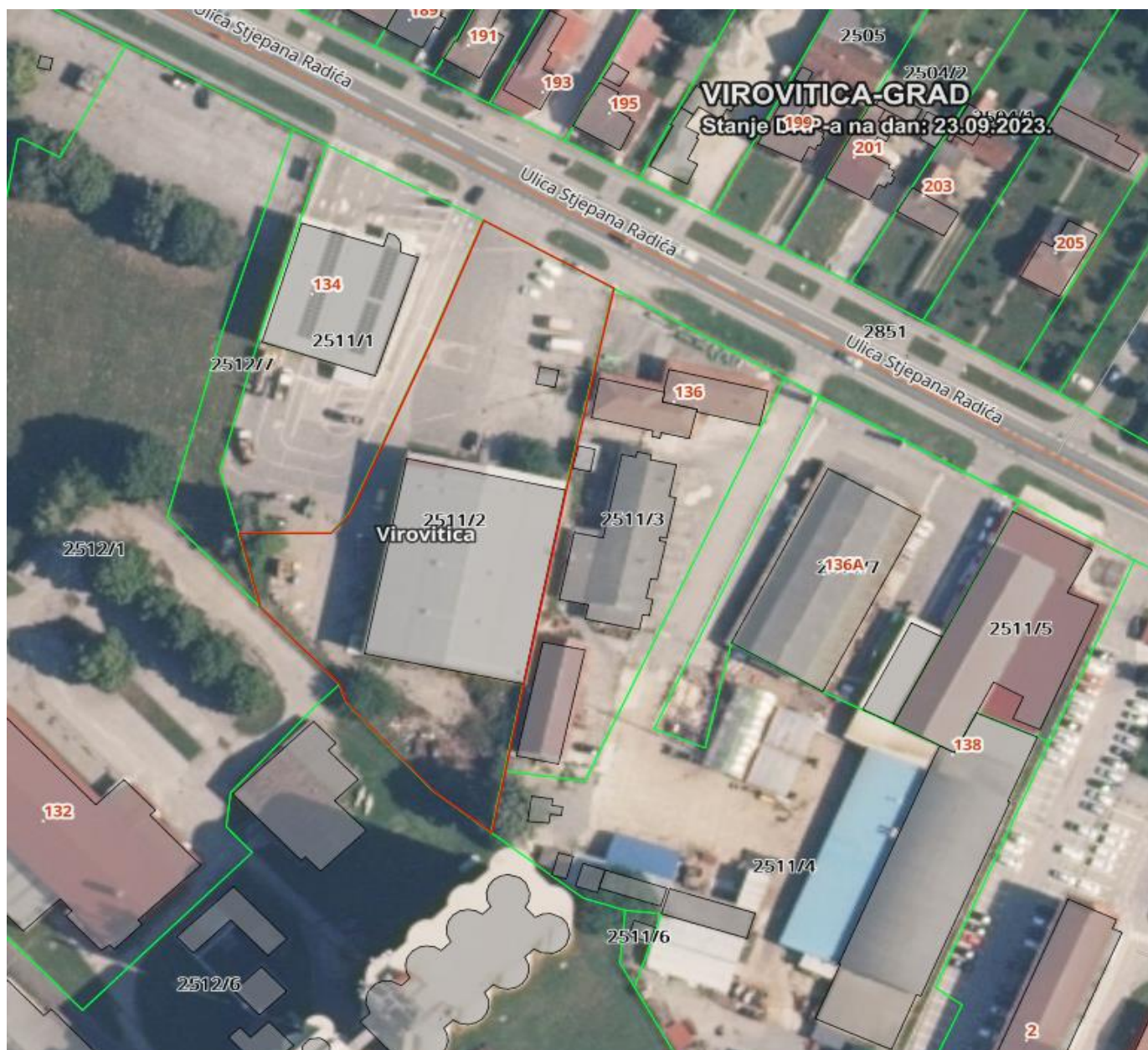
Stanje na dan: 24.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VIROVITICA-GRAD
k.č.br.: 2511/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA OPĆINE VIROVITICA

Općinski komitet za urbanizam,
građevinarstvo, komunalne i
stambene poslove

Broj: UP-I^o-5/86-05/6-1982.

Virovitica 25.11.1982. god.

Općinski komitet za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Virovitica, na osnovi člana 81. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" SRH broj: 52/81.) i člana 31. Odluke o općinskim organima uprave ("Službeni vjesnik" općine Virovitica br. 7/81.), po zahtjevu Poljoprivredno industrijskog kombinata Virovitica, OOUR "Agroservis" Virovitica od 17.09.1982. godine, da se izvrši tehnički pregled i izda dozvola za upotrebu izgrađenog objekta "hale" za servisiranje teretnih vozila" u gospodarskom dvorištu "Agroservisa" Virovitica, donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se dozvola za upotrebu izgrađenog objekta "hale za servisiranje teretnih vozila" u gospodarskom dvorištu "Agroservisa" Virovitica u ulici Stjepana Radića br.134, na zemljištu kat. čest. br. 4589/1 k. o. Virovitica.
2. Nedostaci na izgrađenom objektu konstatirani prilikom tehničkog pregleda elektro-energetskog dijela objekta navedeni u zapisniku o tehničkom pregledu od 03.02.1982. god. ukoliko do sada nisu otklonjeni, imaju se otkloniti najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.
3. Pregled otklonjenih nedostataka izvršit će Republički elektro-energetski inspektor S¹H.
4. Zapisnik Komisije za tehnički pregled od 07.10.1982. god. i zapisnik o elektro-energetskom tehničkom pregledu od 03.02.1982. godine, sastavni su dio ovog rješenja.
5. Trošak komisije za tehnički pregled utvrđuje se u visini od 1.100,00 dinara, a isplatit će se članovima komisije za tehnički pregled putem posebnog spiska na teret sredstava prelaznog računa (depozita) općine Virovitica.

6. Nalaže se računovodstvu Općinskog sekretarijata za upravne i opće poslove općine Virovitica da na teret sredstava prelaznog računa (depozita) vrati investitoru iznos od 2.150,00 dinara na ime više doznačenog predujma od utvrđenih troškova tehničkog pregleda po ovom rješenju.

O b r a z l o ž e n j e

Poljoprivredno industrijski kombinat Virovitica, OOUR "Agroservis" Virovitica, u svojstvu investitora, zahtjevom od 17.09.1982. godine traži da se izvrši ponovni tehnički pregled izgrađenog objekta "hale za servisiranje teretnih vozila" u gospodarskom dvorištu Agroservisa Virovitica u ulici. Stjepana Radića br. 134.

Komisija za tehnički pregled osnovana zaključkom ovog Komiteta br. UP-I-5/86-05/1-1982. od 20.09.1982. godine izvršila je dana 21.09.1982. godine građevinski tehnički pregled izgrađenog objekta, a dana 03.02.1982. godine tehnički pregled elektroenergetskog dijela objekta i ustanovila da je isti sagrađen u skladu s tehničkom dokumentacijom, izdanom građevinskom dozvolom, te važećim tehničkim propisima, normativima i jugoslavenskim standardima, kao i da je osiguran stabilitet objekta, sigurnost života i zdravlja ljudi te sigurnost od požara, no uz izvjesne nedostatke konstatirane kod tehničkog pregleda elektro-energetskog dijela objekta, a koje je potrebno otkloniti.

Komisija za tehnički pregled, dala je mišljenje i prijedlog da se može izdati dozvola za upotrebu izgrađenog objekta "hale za servisiranje teretnih vozila".

U komisiji za tehnički pregled od vanjskih suradnika sudjelovali su/

- a) Ivasović Frane, dipl. inž. elektrotehnike, Republički elektroenergetski inspektor, kojemu je isplaćen putni trošak rješenjem broj UP-I-4/124-04/3-1982. dana 04. lipnja 1982. godine,
- b) Dmitrašinović Milan, dipl. inž. strojarstva, iz Virovitice, kojemu je priznata naknada za rad u komisiji u visini od 300,00 dinara na koju su obračunate društvene obaveze u iznosu od 250,00 dinara,
- c) Sabo Mirko iz Virovitice, kojemu je priznata naknada za rad u komisiji u visini od 300,00 din. na koju su obračunate društvene obaveze u visini od 250,00 din.

Ukupni trošak komisije za tehnički pregled po ovom rješenju iznosi 1.100,00 dinara.

Investitor je virmanskim nalogom od 25.09.1982. god. doznačio na prelazni račun (depozit) općine Virovitica iznos od 3.250,00 dinara na ime predujma troškova tehničkog pregleda.

Kako je trošak tehničkog pregleda, utvrđen po ovom rješenju u visini od 1.100,00 dinara, to je trebalo narediti računovodstvu Općinskog sekretarijata za upravne i opće poslove Općine Virovitica da više doznačeni predujam od 2.150,00 dinara vrati investitoru.

Na osnovi mišljenja i prijedloga komisije za tehnički pregled i odredbe člana 87. stav 1. i člana 89. Zakona o izgradnji objekata odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU

Protiv ovog rješenja, postoji pravo ulaganja žalbe Zajednici općina Bjelovar, Komitet za privredu, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se podnosi pismeno ili usmeno izjavljena na zapisnik putem Stručne službe ovog Komiteta, taksirana sa 40,00 dinara administrativne takse.

Administrativna taksa po tar. br. 1 i 30. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 4.572,00 dinara naplaćena je virmanskim nalogom od 25.09.1982. godine na račun administrativnih taksa Skupštine općine Virovitica.



PR. JENNIK
dipl.inž.građ.

D o s t a v i t i :

1. "Agroservis" Virovitica
2. "Rad" Građ. RO Virovitica,
3. Inspekciji za građevinarstvo i urbanizam - ovdje,
4. Sanitarnoj inspekciji - ovdje
5. Inspekciji rada, ovdje,
6. Inspekciju za zaštitu od požara općine Virovitica, Općinski sekretarijat za unutrašnje poslove Virovitica,
7. Općinski sekretarijat za upravne i opće poslove, računovodstvo, - ovdje,
8. Službi društvenog knjigovodstva ekspositura Virovitica,
9. Arhiva - ovdje.