

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nekretnina:	Prodajni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije), Varaždin, Ulica Braće Radić 128
--------------------	--



Naručitelj procjene:	LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubićeva 55
-----------------------------	---

Dan vrednovanja procjene:
Dan kakvoće nekretnine:

17. svibnja 2021.
17. svibnja 2021.

**Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnosti:**
Reno Švalek ing.arh.



SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (PN)	
Ime komitent	LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubičeva 55
Adresa nekretnosti	Varaždin, Ulica Braće Radić 128
Vrsta nekretnosti	Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)
zk.ul.br.	6010
poduložak	E-1
zk.č.br. (BZP)	14344
k.o.	VARAŽDIN
Posjedovni list broj (BZP)	6010
k.č.br.	14344
k.o.	VARAŽDIN
Površina zemljišta (prema upisu u katastar)	495.00 m ²
KVP nekretnosti (čm)	111.25 m ²
Obujam	400.50 m ³
Tržišna vrijednost nekretnosti €	€ 143,000.00
Tržišna vrijednost nekretnosti KN	1,075,585.94 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	850.00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnosti	€ 94,562.50
Legalitet	DA, Upis pozitivne zabilježbe
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA,
Usklađenost katastra i gruntnice	DA
Usklađenost katastra i gruntnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	2012
Godina adaptacije	-
Energetski certifikat	NJE DOSTAVLJEN
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Prizemlje + 2 kata
Položaj u zgradi	Prizemlje
Lift	Ne
Orijentacija prostora	Dvostrano - poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje poslovnog prostora	Održavano
Datum vrednovanja	17/05/2021
Datum kakvoće	17/05/2021
Indeks na dan procjene - DZS	119.45
Srednji tečaj na dan procjene.HNB	7.52
Procjenitelj	Reno Švalek

1. U v o d

Na zahtjev naručitelja, **LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubićeva 55** potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za: **Prodajni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije), Varaždin, Ulica Braće Radić 128**, zk.č.br. 14344, k.o. Varaždin, upisana u izvadak iz BZP-a, zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, ZK.ul.br.: 6010; broj poduloška 1 (E-1), etažno vlasništvo s određenim omjerima.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 17. svibnja 2021. a kao dan kakvoće (stanja) nekretnine određen je također dan 17. svibnja 2021. koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 17. svibnja 2021. koji je iznosio 1 EUR = 7,52 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 17. svibnja 2021.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetne nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uзор-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

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

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

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, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nismo se koristili ovom metodom u izračunu procjene.

2.4. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

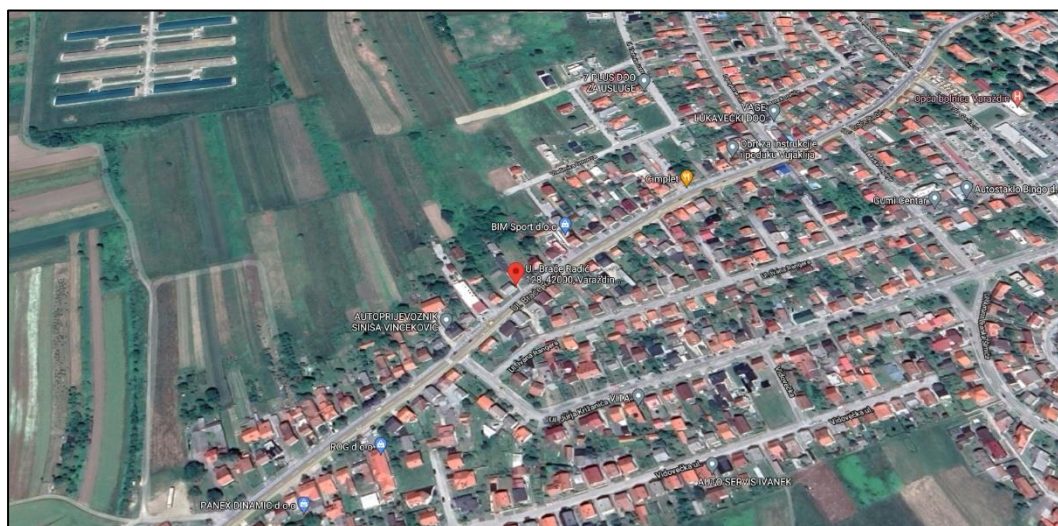
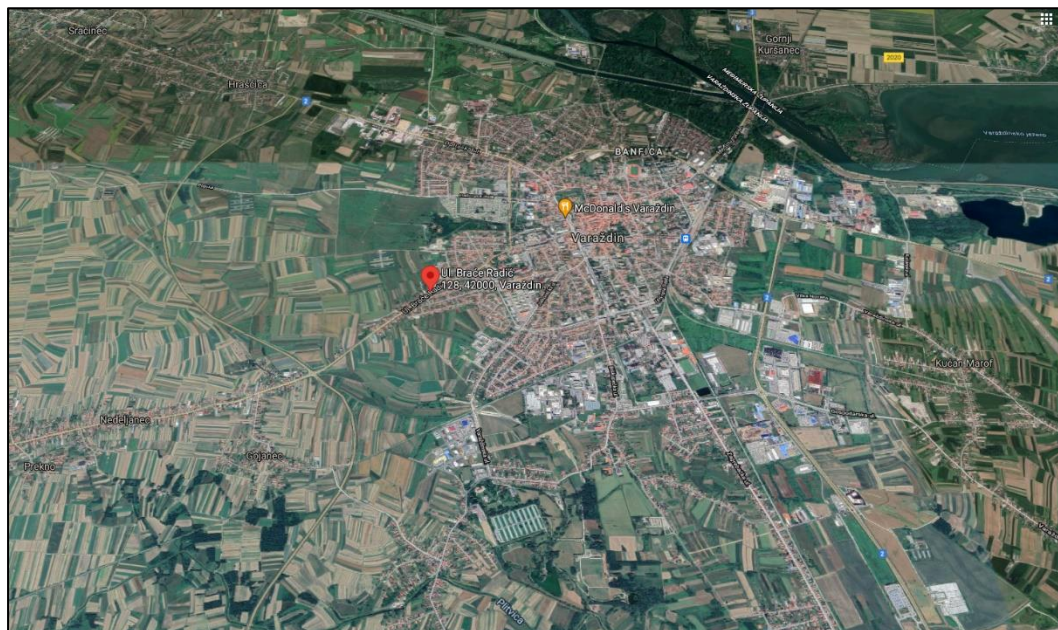
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda.

Kao potporna metoda korištena je prihodovna metoda.

3. OPĆI PODACI

3.1. *Lokacija*



Predmetna nekretnina, poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije), smješten je u Varaždinu, na adresi Ulica Braće Radića 128.

Lokacija procjenjivane nekretnine okružena je zemljištima izgrađenim građevinama stambene i poslovne namjene u blizini centra grada, na lokaciji koja je potpuno komunalno opremljena. Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je zemljišnoknjižni e- izvadak-neslužbena kopija, zk.č.br. 14344, k.o. Varaždin, upisana u izvadak iz BZP-a, zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, ZK.ul.br.: 6010; broj poduloška 1 (E-1), etažno vlasništvo s određenim omjerima., Posjedovni list broj 6010 k.o. Varaždin te izvod iz katastarskog plana. Vidi priloge broj 6-8.

U Izvratku iz BZP-a: Varaždin, zk.uložak: 6010, poduložak 1, u popisnom listu A, prvi odjeljak upisano je:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14344	150	ULICA BRAČE RADIĆ DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ULICA BRAČE RADIĆ 128	495 363 132	
			UKUPNO:	495	

U drugom odjeljku upisana je slijedeća zabilježba:

DRUGI ODJELJAK		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Primljeno:14.02.2012. Z.836/2012	
1.1	Temeljem čl.25 Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr.14344 (prije čkr.9562/1) zgrada mješovite uporabe br.128 upisana u A priložen akt za uporabu (Potvrda od 01. veljače 2012.godine izdana od strane Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina br.Klasa:361-05/12-01/4 Urbroj:2186/01-12-12-2-MN)	

U vlasnički list B, kao vlasnik predmetne nekretnine upisano je:

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 325/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 1- koja se sastoji od prostorija u prizemlju: prodaja autodijelova i kancelarija od 63,39 m2, ured i kancelarija od 25,10 m2, spremište od 19,56 m2, WC od 3,20 m2, ukupno prizemlje 111,25 m2, sveukupne površine etaže 1 od 111,25 m2.	
	LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71278773373, ZAGREB (GRAD ZAGREB), ŠUBIČEVA 55	

U teretnom listu C – razvidni su upisani tereti!

Na izvodu iz katastarskog plana (www/katastar.hr) na k.č.br.: 14344, k.o. Varaždin vidljiva je ucrtana građevina.

3.3. Komentar legaliteta

Obzirom da nema negativnih upisa legalnosti u ZK ulošku, predmetna nekretnina može se smatrati legalna.

Od naručitelja je kao dodatna dokumentacija dostavljena:

- **RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA**, Klasa:UP/I-361-03/10-01/107, Urbroj: 2186/01-12-10-7-MN, Varaždin, 20.12.2010., za izgradnju poslovno-stambene građevine u Varaždinu, Ulica B. Radića 128.
- **RJEŠENJE O IZMJENI RJEŠENJA O UVJETIMA GRAĐENJA**, Klasa:UP/I-361-03/10-01/191, Urbroj: 2186/01-12-11-02-MN, Varaždin, 13.01.2011. kojim se mijenja naziv investitora.
- **POTVRDA**, Klasa:361-05/12-01/4, Urbroj:2186/01-12-12-2-MN, Varaždin, 01.02.2012., kojim se potvrđuje da je za izgrađenu poslovno-stambenu zgradu dostavljeno završno izvješće nadzornog inženjera
- **Tlocrt prizemlja**.

Na dan uviđaja procjenitelju nije omogućena izrada fotodokumentacije te izmjera unutrašnjosti predmetne nekretnine. Procjenitelj je vizualnim pregledom utvrdio da je predmetni poslovni prostor u funkciji, izveden i opremljen materijalima prosječne kvalitete.

Vanjskom izmjerom utvrđeno je da vanjski gabariti odgovaraju dokumentaciji (tlocrtu) dostavljenoj od strane naručitelja.

Procjenjivana nekretnina u naravi ima neposredan pristup na javno prometnu površinu – Ulica Braće Radić preko zajedničkih dijelova stambeno-poslovne zgrade.

Kao mjerodavna površina za izradu elaborata uzeti će se površina upisana u zemljišnik (BZP), odnosno 115,25 m².

TEHNIČKI OPIS NA DAN UVIĐAJA 17.05.2021.

- GODINA GRADNJE: 2012. godine
- GODINA UREĐENJA: nije poznato
- KATNOST GRAĐEVINE: Prizemlje + 2.kata
- NAMJENA GRAĐEVINE: stambeno-poslovna;
- UPORABA PREDMETNOG POSL.PROSTORA: prodaja autodijelova i
kancelarije

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB temeljna ploča
Nosiva konstrukcija:	dio AB zidovi, dio zidano opekom
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Ravni, toplinski izolirani krov
Pregradni zidovi:	opeka, gipskartonske ploče
Vanjski otvori:	ALU profili ostakljena IZO staklom
Pročelja:	Izvedeno
Limarija:	horizontalna i vertikalna odvodnja oborinske vode izvedena od pocinčanog lima

Unutarnja obrada

podovi:	keramičke pločice
zidovi:	završno gletani i bojani poludisperzivnim bojama
stropovi:	završno gletani i bojani poludisperzivnim bojama
unutarnja stolarija:	drvena, završno obrađena

Instalacije

PRIKLJUČCI ZGRADE NA:

NN mrežu:	priključena
vodoopskrba:	priključena
odvodnja:	priključena
grijanje, klimatizacija:	izvedeno, plinsko etažno grijanje
alarm:	Da

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI – POSLOVNI I PROIZVODNI OBJEKTI

Ponuda poslovnih prostora (uredski) na procjenjivanom području kreće se između 1000 i 1800 €/m² ovisno o tehničkom stanju, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju, te drugim faktorima, a mogućnost prodaje nekretnosti ostvariva je u dužem vremenskom periodu.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)

PRILOZI

- | | |
|--------------|--|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun KVP-a, BGP-a i obujma |
| Prilog br.3 | Procjena tržišne vrijednosti-grubo čišćenje te međuvremensko izjednačenje |
| Prilog br.4 | Procjena tržišne vrijednosti-interkvalitativno izjednačenje |
| Prilog br.5 | Procjena tržišne vrijednosti-rezultat |
| Prilog br.6 | POTPORNA METODA- analiza usporednih zakupa |
| Prilog br.7 | POTPORNA METODA procjena tržišne vrijednosti-prihodovna pojednostavljena metoda-rezultat |
| Prilog br.8 | ZK.ul.br.: 6010; broj poduloška E-1, Posjedovni list, Izvod iz katastarskog plana |
| Prilog br.9 | Dozvole, Tlocrt |
| Prilog br.10 | Ovlaštenje za sudskog vještak |

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

Procjenitelj:
Reno Švalek ing.arh.



ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna vrijednost nekretnine** za: Prodajni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije), Varaždin, Ulica Braće Radić 128, zk.č.br. 14344, k.o. Varaždin, upisana u izvadak iz BZP-a, zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, ZK.ul.br.: 6010; broj poduloška 1 (E-1), etažno vlasništvo s određenim omjerima.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine, utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – za **poslovni prostor**:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSL.PROSTORA	142,861.65 €
ZAOKRUŽENO	143,000.00 €
KVP	111.25 m2
JEDINIČNA CIJENA POSL.PROSTORA	1,285.39 €/m2

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

Ovaj elaborat načinjen je u 3 (tri) primjerka, od kojih naručitelj dobiva 2 (dva), a 1 (jedan) ostaje u arhivi vještaka.

Dan vrednovanja procjene:

17. svibnja 2021.

Dan kakvoće nekretnine:

17. svibnja 2021.

Zagreb, 24.05.2020.

Izradio:

Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Reno Švalek, ing.arh.



- prilog br. 1: fotodokumentacija









PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a

LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubićeva 55

Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)

Varaždin, Ulica Braće Radić 128

Poslovni prostor (E-1)				
PROSTORIJA (PREMA UPISU U ZEMLJIŠNIK)	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE				
PRODAJA AUTODIJELOVA I KANCELARIJA		63.39	1.00	63.39
URED I KANCELARIJA		25.10	1.00	25.10
SPREMIŠTE		19.56	1.00	19.56
WC		3.20	1.00	3.20
PRIZEMLJE UKUPNO:		111.25		111.25
POSLOVNI PROSTOR (E-1) PREMA UPISU U ZEMLJIŠNIK SVEUKUPNO:		111.25		111.25
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA, BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA I BRUTO VOLUMEN				
Nekretnina	KVP (m2)	BGP (m2)	BV (m3)	
POSLOVNI PROSTOR (E-1) PREMA UPISU U ZEMLJIŠNIK SVEUKUPNO:	111.25	133.50	400.50	
Prema upisu u zemljišnik i korekciji upisane površine sa odgovarajućim koeficijentom sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) poslovni prostor ima korisnu vrijednost površine od 115.25 m2. Ista će se uzeti kao mjerodavna površina za izradu elaborata procjene				

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI -GRUBO ČIŠĆENJE TE MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE											
LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U Varaždin, Ulica Braće Radić 128 Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)											
ULAZNI PODACI - USPoredNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	K.Č.	2460/3	2460/3	2460/3	2460/3	3724/1	3724/1	3724/2	1716/2		
	K. O.	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin		
	Adresa	Varaždin, Vinka Mederala 13,15	Varaždin, Vinka Mederala 13,15	Varaždin, Vinka Mederala 13,15	Varaždin, Vinka Mederala 13,15	Varaždin, Ulica grada Koblenza 5.7.9	Varaždin, Ulica grada Koblenza 5.7.9	Varaždin, Ulica Ive Mikaca 2A-2D	Varaždin, Ulica B. Radića 6		
	CJENOVNI BLOK	IV MIESNI ODBOR VARAŽDIN	IV MIESNI ODBOR VARAŽDIN	IV MIESNI ODBOR VARAŽDIN	IV MIESNI ODBOR VARAŽDIN	II MIESNI ODBOR VARAŽDIN	II MIESNI ODBOR VARAŽDIN	II MIESNI ODBOR VARAŽDIN	IV MIESNI ODBOR VARAŽDIN		
	ETAŽA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO		
	DATUM KUPOPRODAJE	4Q2018	4Q2018	3Q2018	3Q2017	1Q2020	4Q2019	4Q2018	1Q2018		
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	135.56 m2	134.15 m2	121.10 m2	141.22 m2	101.01 m2	93.70 m2	107.70 m2	96.60 m2		
	UKUPNA CIJENA	94.892.00 €	121.319.00 €	113.780.44 €	137.500.00 €	137.041.05 €	87.200.00 €	86.160.00 €	94.107.82 €		
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	700.00 €/m2	904.35 €/m2	939.56 €/m2	973.66 €/m2	1.356.71 €/m2	930.63 €/m2	800.00 €/m2	974.20 €/m2		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	102.00	102.00	100.51	100.20	109.31	109.64	102.00	103.00		
	Korektivni faktor (PNUN)	1.17	1.17	1.19	1.19	1.09	1.09	1.17	1.16		
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	819.75 €/m2	1059.07 €/m2	1116.61 €/m2	1160.71 €/m2	1482.56 €/m2	1013.90 €/m2	936.86 €/m2	1129.79 €/m2		


PRILOG BR.4. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE											
LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubičeva											
Varaždin, Ulica Brade Radic 128											
Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)											
ULAZNI PODACI- USPOREDNE NEKRETNOSTI	USPOREDNE NEKRETNOSTI - REDNI BROJ TRANSAKCIJE										
	OBIJEŽAJA NEKRETNOSTI	PREDMET PROCJENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA (m2)	111.25	136	134	121	141	101	94	108	97	
	K.Č.	14.344.00	2460/3	2460/3	2460/3	2460/3	3724/1	3724/1	3724/2	1736/2	
	K.O.	VARAŽDIN	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	
	Adresa	Varaždin, Ulica Brade Radic 128	Varaždin, Vinka Mederalca 13.15	Varaždin, Vinka Mederalca 13.15	Varaždin, Vinka Mederalca 13.15	Varaždin, Vinka Mederalca 13.15	Varaždin, Ulica grada Koblencea 5.7.9	Varaždin, Ulica grada Mikalca 26-20	Varaždin, Ulica Ive Radica 6	Varaždin, Ulica B. Radica 6	
	DATUM KUPOPRODAJE	4Q2018	4Q2018	4Q2018	3Q2018	3Q2017	1Q2020	4Q2019	4Q2018	1Q2018	
	CJENOVNI BLOK	IV MJEŠNI ODOBOR VARAŽDIN	IV MJEŠNI ODOBOR VARAŽDIN	IV MJEŠNI ODOBOR VARAŽDIN	IV MJEŠNI ODOBOR VARAŽDIN	IV MJEŠNI ODOBOR VARAŽDIN	PETROVA-ZAPAD	PETROVA-ISTOK	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	
	ETAŽA	Prizemlje	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	PRIZEMLJE	PRIZEMLJE	PRIZEMLJE	1. KAT	
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUE	111.25	135.56 m2	134.15 m2	121.10 m2	141.22 m2	101.01 m2	93.70 m2	107.70 m2	96.60 m2	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	UKUPNA CIJENA		94.892.00 €	121.319.00 €	113.780.44 €	137.500.00 €	137.041.05 €	87.200.00 €	86.160.00 €	94.107.82 €	
	JEDINIČNA CIJENA (podsredna prema površini)		700.00 €/m2	904.35 €/m2	939.56 €/m2	973.66 €/m2	1.356.71 €/m2	930.83 €/m2	800.00 €/m2	974.20 €/m2	
	MEDIJREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		819.75 €/m2	1.059.07 €/m2	1.116.61 €/m2	1.160.71 €/m2	1.482.56 €/m2	1.013.90 €/m2	936.86 €/m2	1.129.79 €/m2	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	850.00	Manji (noh bau)	Manji (noh bau)	Manji (noh bau)	Manji (noh bau)	Slični	Manji (noh bau)	Slični	Slični	
	Veličina poslovnog prostora (NGP)	111.25	1.20	1.20	1.20	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	
	Površina zemljišta	495.00	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	
	OOVK	80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	Prometna povezanost	Vrlo dobra	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	
STATISTIKA - PROJEKCIJA CIJENA	Položaj (lokacija)	Vrlo dobra	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	Starje građevine (Pravilnik čl. 4)	Dobro	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	
	Priključci komunalne infrastrukture	EVO	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	MEDIJREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		934.52 €/m2	1270.88 €/m2	1339.93 €/m2	1392.86 €/m2	1482.56 €/m2	1216.68 €/m2	936.86 €/m2	1129.79 €/m2	
	Postotak izlaze vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačavanja		-14.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	0.00%	-20.00%	0.00%	0.00%	
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	USPOREDNE NEKRETNOSTI KOJE ULAZE U PRORAČUN		934.52 €/m2	1270.88 €/m2	1339.93 €/m2	1392.86 €/m2	1482.56 €/m2	1216.68 €/m2	936.86 €/m2	1129.79 €/m2	
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA										
	APSOLOTNO ODSTUPANJE		-300.03 €/m2	36.34 €/m2	105.38 €/m2	158.31 €/m2	248.01 €/m2	-17.87 €/m2	-297.68 €/m2	-104.76 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-24.30%	2.94%	8.54%	12.82%	20.09%	-1.45%	-24.11%	-8.49%	
STATISTIKA - ODOBRAJANA TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	VRIJEDNOSTI USPOREDNE NEKRETNOSTI		934.52 €/m2	1270.88 €/m2	1339.93 €/m2	1392.86 €/m2	1482.56 €/m2	1216.68 €/m2	936.86 €/m2	1129.79 €/m2	
	APSOLOTNO ODSTUPANJE		-349.83 €/m2	-13.27 €/m2	55.78 €/m2	108.71 €/m2	198.41 €/m2	-67.47 €/m2	-347.29 €/m2	-154.36 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-27.23%	-1.03%	4.34%	8.47%	15.45%	-5.25%	-27.04%	-12.02%	
	KVADRAT APSOLOTNIH ODSTUPANJA		122.240.47	176.02	3.111.27	11.817.04	39.367.05	4.552.57	120.808.19	23.827.08	
	SUMA KVADRATNIH APSOLOTNIH ODSTUPANJA	137.344.80									
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA	1284.15 €/m2									
	STANDARDNA DEVIJACIJA	213.97									
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	427.93									

PRILOG BR. 5- PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT			
LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubićeva 55			
Varaždin, Ulica Braće Radić 128			
Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS	
Određena jedinična tržišna cijena		1284.15 €/m2	
KVP		111.25 m2	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		142,861.65 €	
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema	0.00 €	
Utjecaj povećanja buke	Nema	0.00 €	
Teret služnosti	Nema	0.00 €	
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja	Nema	0.00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0.00 €	
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0.00 €	
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0.00 €	
Građevinski nedostatci	Nema	0.00 €	
Građevinske štete	Nema	0.00 €	
Kulturno dobro	Ne	0.00 €	
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0.00 €	
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0.00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0.00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		142,861.65 €	
ZAOKRUŽENO		143,000.00 €	
JEDINIČNA CIJENA		1285.39 €/m2	
NAPOMENE:			

PRILOG BR 6 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA								
POTPORNIA METODA								
LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubičeva 55								
Varaždin, Ulica Braće Radić 128								
Poslovni prostor (prodaja auto dijelova i kancelarije)								
ULAZNI PODACI - USPOREDBNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1	2	3	4	5	6	7
	ADRESA	VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA	VARAŽDIN, PAVLINSKA 5	VARAŽDIN, JANKA DRAŠKOVIĆA 8	VARAŽDIN, BOMBEL. PRUG 4A			
	VRSTA NEKRETNOSTI	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor			
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Lokal, ured	Lokal, ured	Lokal, ured	Lokal, ured			
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	87.00	179.00	80.00	86.90			
	MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m ²)	7.60 €	6.45 €	8.09 €	6.44 €			
	DATUM UGOVORA	2Q2020	1Q2020	1Q2020	1Q2020			
	IZVOR	e nekretnine	e nekretnine	e nekretnine	e nekretnine			
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	115.90	109.31	109.31	109.31			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.00	1.00	1.00	1.00			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1.00	1.00	1.00	1.00			
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1.05	1.10	1.00	1.05			
	Tehničko stanje	1.00	1.05	1.00	1.10			
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1.00	1.05	1.00	1.00			
	IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVIJENOSTI (I)							
	Indeks na dan transakcije	1.00	1.00	1.00	1.00			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.00	1.00	1.00	1.00	#DIV/0!		
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	7.98 €/m ²	7.82 €/m ²	8.09 €/m ²	7.44 €/m ²			
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	7.83 €/m ²						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0.15 €/m ²	-0.01 €/m ²	0.26 €/m ²	-0.39 €/m ²			
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	1.91%	-0.14%	3.26%	-5.02%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA			
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	7.98 €/m ²	7.82 €/m ²	8.09 €/m ²	7.44 €/m ²			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	0.15 €/m ²	-0.01 €/m ²	0.26 €/m ²	-0.39 €/m ²			
	RELATIVNO ODSTUPANJE	1.91%	-0.14%	3.26%	-5.02%			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0.02	0.00	0.07	0.15			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0.24	0.28	3.63%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0.57		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	7.83 €/m ²						

PRILOG 7 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT				
POTPORNIA METODA				
LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM d.o.o. U STEČAJU, Zagreb, Šubičeva 55				
Poslovni prostori - prizemlje				
Optujska 43 i 45, Varaždin				
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2021		
GODINA IZGRADNJE		2012		
Starost objekta (G):		9 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		71 god		
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zarade
		1.5	1.5	1.5
Odabrani faktor korištenja:		1.5		(Prilog 10. Pravilnika)
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		11.25%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		82.00%		
OOVK (OVK*PoOVK):		66 god		(Prilog 10. Pravilnika)
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		7.83 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0.00 €		
ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		6.00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0.00%		
- Kvaliteta građevine:	Ne postoji: 0.0 %	0.00%		
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0-2.0 %	0.50%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0.00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		6.50%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10%		
ODRŽIVI VJUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		66 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		15.14		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0.016		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		10,457.97 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1,045.80 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		9,412.17 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		142,534.35 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0.00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		0.00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0.00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		142,534.35 €		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0.00%	0.00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0.00%	0.00 €	
Umanjenje zbog utjecaja pandemije COVID-19		0%	0.00 €	
UKUPNO ODBICI			0.00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			142,534.35 €	
ZAOKRUŽENO			142,500.00 €	

Prilog br.8 ZK.ul.br.: 6010; broj poduloška E-1, Posjedovni list,Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
 Stanje na dan: 23.05.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 6010

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-442/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14344	150	ULICA BRAĆE RADIĆ DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ULICA BRAĆE RADIĆ 128	495 363 132	
UKUPNO:				495	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se sljedeći upis: Primljeno:14.02.2012. Z. 836/2012	
1.1	Temeljem čl.25 Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr.14344 (prije čkr.9562/1) zgrada mješovite uporabe br. 128 upisana u A priložen akt za uporabu (Potvrda od 01. veljače 2012.godine izdana od strane Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina br. Klasa:361-05/12-01/4 Urbroj:2186/01-12-12-2-MN)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 325/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se sljedeći upis: ETAŽA 1- koja se sastoji od prostorija u prizemlju: prodaja autodijelova i kancelarija od 63,39 m2, ured i kancelarija od 25,10 m2, spremište od 19,56 m2, WC od 3,20 m2, ukupno prizemlje 111,25 m2, sveukupne površine etaže 1 od 111,25 m2. LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71278773373, ZAGREB (GRAD ZAGREB), ŠUBIČEVA 55	
2.	Suvlasnički dio: 130/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se sljedeći upis: ETAŽA 2 - na 1. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 1 sa 30,80 m2, kupaoine 1 sa 4,44 m2, hodnika 1 sa 3,18 m2, balkona 1 sa 6,12 m2, ukupne površine 44,54 m2. MARTINEZ VERA, OIB: 75485162114, BELETINEC, RADNIČKA ULICA 43	
3.	Suvlasnički dio: 208/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se sljedeći upis: ETAŽA 3 - na 1. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 2 sa 31,32 m2, sobe 1 sa 10,95 m2, sobe 2 sa 12,28 m2, kupaoine 2 sa 5,04 m2, hodnika 2 sa 4,03 m2, izbe sa 1,17 m2, balkona 2 sa 6,28 m2, ukupne površine 71,07 m2.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

24.05.2021. 14:21:45

Stranica: 1

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6010
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1/2 JUG DANIJELA R. VARGA, OIB: 15128811091, VARAŽDIN, BRAČE RADIĆA 128		
1/2 JUG SAŠA, OIB: 16552556356, VARAŽDIN, BRAČE RADIĆA 128		
4. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 4 - na 2. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 1 sa 19,66 m2, spavaće sobe sa 10,59 m2, kupaoine 1 sa 4,44 m2, hodnika 1 sa 3,18 m2, balkona 1 sa 6,12 m2, ukupne površine 43,99 m2.	
	LUKIĆ MARICA, OIB: 13380716710, KOPRIVNIČKI BREGI, GLOGOVAC, KOPRIVNIČKA 35	
5. Suvlasnički dio: 208/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 5 - na 2. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 2 sa 31,32 m2, sobe 1 sa 10,95 m2, sobe 2 sa 12,28 m2, kupaoine 2 sa 5,04 m2, hodnika 2 sa 4,03 m2, izbe sa 1,17 m2, balkona 2 sa 6,28 m2, ukupne površine 71,07 m2.	
	KORPAR ANDREJA, OIB: 01826221427, BILJEVEC 44, 42243 MARUŠEVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 24.08.2004. RZ.1659/2004 Temeljem diobnog ugovora od 19.08.2004. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko čkbr.9562/1 upisane u A za korist čkbr.9562/2 u PL. 14117 ko. iste.		
1. Na suvlasnički dio: 1 (325/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.04.2013. broj Z-2050/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju br. 13318010007 od 19. travnja 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od CHF 136.791,43 (stotridesetšestisučasedamstodevedesetjedanšvicarskifranak 43/100), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospelja po redovnoj kamatnoj stopi u visini 1-mjesečnog LIBOR-a za CHF, uvećanog za kamatnu maržu od 7,50 postotna poena godišnje, promjenjiva, koju određuje vjerovnik mjesečno, dva radna dana prije svakog 1. (prvog) u mjesecu sukladno Pravilniku o obračunu kamata i naknada, te povećane troškove ukoliko se vjerovniku poveća cijena izvora sredstva, uvećano za 2 p.p. ukoliko dužnik neuredno otplaćuje kredit i/ili ukoliko se dužnik ne pridržava ugovoreni odredbi, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15 % godišnje, promjenjiva, te s ostalim pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 13318010007, na nekretnini u A, i nositelj tog prava: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	136.791,43 CHF	
1. Na suvlasnički dio: 2 (130/1000)			

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6010
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 28.03.2012. broj Z-1759/12. Temeljem Ugovora o kreditu od dana 26.ožujka 2012.godine broj 3227010447 ovjerenog pod brojem Ov- 2496/12. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 40.000,00 EUR-a plativo u kunskoj protuvrijednosti sa kamatama i troškovima u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 2 upisane u A i nositelj prava: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	40.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 5 (208/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 16.06.2017. broj Z-7933/17 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 3255284491, kreditna partija: 7108257460 od 10.06.2017.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 20.400,00 EUR (slovima: dvadesettisućačetsitoetra) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, na ETAŽI 5 i nositelj tog prava: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	20.400,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.05.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
Stanje na dan: 23.05.2021. 22:48

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 6010

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-442/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14344	150	ULICA BRAĆE RADIĆ DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ULICA BRAĆE RADIĆ 128	495 363 132	
			UKUPNO:	495	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Primljeno:14.02.2012. Z. 836/2012	
1.1	Temeljem čl.25 Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr.14344 (prije čkr.9562/1) zgrada mješovite uporabe br. 128 upisana u A priložen akt za uporabu (Potvrda od 01. veljače 2012. godine izdana od strane Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina br. Klasa:361-05/12-01/4 Urbroj:2186/01-12-12-2-MN)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 325/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 1- koja se sastoji od prostorija u prizemlju: prodaja autodijelova i kancelarija od 63,39 m2, ured i kancelarija od 25,10 m2, spremište od 19,56 m2, WC od 3,20 m2, ukupno prizemlje 111,25 m2, sveukupne površine etaže 1 od 111,25 m2. LUMINARY BIOLOGICAL SOLARIUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71278773373, ZAGREB (GRAD ZAGREB), ŠUBIČEVA 55	
2.	Suvlasnički dio: 130/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 2 - na 1. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 1 sa 30,80 m2, kupaone 1 sa 4,44 m2, hodnika 1 sa 3,18 m2, balkona 1 sa 6,12 m2, ukupne površine 44,54 m2. MARTINEZ VERA, OIB: 75485162114, BELETINEC, RADNIČKA ULICA 43	
3.	Suvlasnički dio: 208/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 3 - na 1. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 2 sa 31,32 m2, sobe 1 sa 10,95 m2, sobe 2 sa 12,28 m2, kupaone 2 sa 5,04 m2, hodnika 2 sa 4,03 m2, izbe sa 1,17 m2, balkona 2 sa 6,28 m2, ukupne površine 71,07 m2.	

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6010
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1/2 JUG DANIJELA R. VARGA, OIB: 15128811091, VARAŽDIN, BRAČE RADIĆA 128		
1/2 JUG SAŠA, OIB: 16552556356, VARAŽDIN, BRAČE RADIĆA 128		
4. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 4 - na 2. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 1 sa 19,66 m ² , spavaće sobe sa 10,59 m ² , kupaoine 1 sa 4,44 m ² , hodnika 1 sa 3,18 m ² , balkona 1 sa 6,12 m ² , ukupne površine 43,99 m ² . LUKIĆ MARICA, OIB: 13380716710, KOPRIVNIČKI BREGI, GLOGOVAC, KOPRIVNIČKA 35	
5. Suvlasnički dio: 208/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 5 - na 2. katu, a koja se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje 2 sa 31,32 m ² , sobe 1 sa 10,95 m ² , sobe 2 sa 12,28 m ² , kupaoine 2 sa 5,04 m ² , hodnika 2 sa 4,03 m ² , izbe sa 1,17 m ² , balkona 2 sa 6,28 m ² , ukupne površine 71,07 m ² . KORPAR ANDREJA, OIB: 01826221427, BILJEVEC 44, 42243 MARUŠEVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 24.08.2004. RZ.1659/2004 Temeljem diobnog ugovora od 19.08.2004. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko čkbr.9562/1 upisane u A za korist čkbr.9562/2 u PL. 14117 ko. iste.		
1. Na suvlasnički dio: 1 (325/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.04.2013. broj Z-2050/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju br. 13318010007 od 19. travnja 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od CHF 136.791,43 (stotridesetšestisučasedamstodevedesetjedanšvicarskifranak 43/100), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospeljaća po redovnoj kamatnoj stopi u visini 1-mjesečnog LIBOR-a za CHF, uvećanog za kamatnu maržu od 7,50 postotna poena godišnje, promjenjiva, koju određuje vjerovnik mjesečno, dva radna dana prije svakog 1. (prvog) u mjesecu sukladno Pravilniku o obračunu kamata i naknada, te povećane troškove ukoliko se vjerovniku poveća cijena izvora sredstva, uvećano za 2 p.p. ukoliko dužnik neuredno otplaćuje kredit i/ili ukoliko se dužnik ne pridržava ugovoreni odredbi, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15 % godišnje, promjenjiva, te s ostalim pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju br. 13318010007, na nekretnini u A, i nositelj tog prava: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	136.791,43 CHF	
1. Na suvlasnički dio: 2 (130/1000)			

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6010
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 28.03.2012. broj Z-1759/12. Temeljem Ugovora o kreditu od dana 26.ožujka 2012.godine broj 3227010447 ovjerenog pod brojem Ov- 2496/12. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 40.000,00 EUR-a plativo u kunskoj protuvrijednosti sa kamatama i troškovima u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 2 upisane u A i nositelj prava: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	40.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 5 (208/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/6010 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 16.06.2017. broj Z-7933/17 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 3255284491, kreditna partija: 7108257460 od 10.06.2017.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 20.400,00 EUR (slovima: dvadesettisućčetstoieura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, na ETAŽI 5 i nositelj tog prava: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	20.400,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.05.2021.

24. 05. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VARAŽDIN, 331325
k.č. br.: 14344


IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.05.2021

Prilog br.9 Dozvole, Tlocrt


REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr e-mail: varazdin@varazdin.hr
Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenja

Uprava: UP/I-361-03/10-01/107
Broj: 2186/01-12-10-7-MN
Varaždin, 20. prosinca 2010. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, povodom
zahtjeva tvrtke SAKAČ d.o.o. Kalnička Kapela 3, Ljubeštica, za izdavanje Rješenja o uvjetima
građenja, na temelju čl. 212. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i
građnji („Narodne novine“ br. 76/07. i 38/09.) i članka 96. Zakona o općem upravnom postupku
 („Narodne novine“ br. 47/09.), donosi sljedeće:

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Investitoru SAKAČ d.o.o. Kalnička Kapela 3, Ljubeštica, dozvoljava se izgradnja poslovno-
stambene građevine u Varaždinu, Ulica B. Radića 128 na k.č.br. 9562/1 k.o. Varaždin, u skladu
s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i Idejnim projektom, oznake: T. D.
1663/2007 od listopada 2007. godine, koji je izradio ovlašten arhitekt Stjepan Punčec ing. građ.
tvrtke CUBUS d.o.o. Varaždin, Anina 11, koji je sastavni dio ovoga rješenja.

I

2. Za izgradnju poslovno-stambene građevine iz točke 1. Izreke ovoga Rješenja određuju se
sljedeći lokacijski uvjeti:

2.1. Oblik i veličina građevne čestice te smještaj građevine na parceli vidljivi su iz
priložene situacije u mjerilu 1: 500 Idejnog projekta koji čini sastavni dio ovog Rješenja.
Na predmetnom prostoru izgrađena je stambena građevina prije 1968. godine koja se
uklanja-ruši se.

2.2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina zgrade:
Zgrada će biti poslovno-stambena, katnosti P+2 s poslovnim prostorom u prizemlju
namjene prodavaonica autodijelova neprehrambenih proizvoda sa spremištem, uredom,
sanitarnim prostorom pripadnim stubištem, sveukupne površine 111,07 m² te stambenim
prostorom u I. katu: stan oznake A1 površine 38,00 m² i stan oznake B1 površine 64,02 m²
i stubište površine 11,73 m² i stambenim prostorom u II. katu: stan oznake A2 površine
38,00 m² i stan B2 površine 64,02 m² s stubištem površine 11,73 m².

Tlocrtna veličina zgrade biti će dimenzija 22,00 m x 6,00 m, a visine od kote terena do
vijenca 9,10 m i do sljemena krovišta 10,70 m.

1

Predviđena površina građevine tlocrtne površine biti će 132,00 m² što iznosi 29,00% površine građevne parcele 453,00 m², a što je u skladu s odredbama Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 1/07. i 6/08.) koja dopušta max. izgrađenost 40,00% ukupne površine parcele.

3. Uvjeti za oblikovanje građevine i uređenje parcele:

Građevinski pravac biti će na udaljenosti 17,90 m od regulacionog pravca, udaljenost od sjevero-istočnoj strani 1,00 m, na jugozapadnoj strani 3,00 m i 5,00 m od sjevero-zapadne strane.

Na građevini uz bližu susjednu među ne mogu se izvoditi otvori, a istaka krovišta ne smije biti liniju među.

Na krovu prema bližem susjedu postaviti žljebove i snjegobran s odvodnjom oborinskih voda na dvorište podnositelja.

Parcela ima pristup sa javne prometne površine – Ulice B. Radić, kako je prikazano u Idejnom projektu koji je sastavni ovog rješenja.

Poslovno-stambena građevina biti će priključena na postojeću komunalnu infrastrukturu elektroenergetsku mrežu, vodovod, kanalizaciju, plinovod, telekomunikacije) prema posebnim uvjetima nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba sa javnim ovlastima koje su dale uvid u Idejni projekt u skladu sa čl. 215. ovog Zakona.

Izgradnjom predmetne građevine ne smije doći do nepovoljnih utjecaja na sigurnost i cjelovitost susjednih građevina, a eventualne nastale štete potrebno je sanirati, odnosno nadoknaditi.

Površina parcele treba biti minimalno 20% uređena kao zelena površina.

Unutar predmetne parcele osigurati min. 8 (osam) parkirališnih mjesta za osobna vozila korisnika poslovno-stambene građevine.

2.4. Posebni uvjeti građenja nadležnih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. ELEKTRA Varaždin, Broj. 04-03-RP-2712/2008 od 17. 06. 2008. godine,
- VARKOM d.d. Varaždin, Broj: 16-3861/2 od 20. 06. 2008. godine,
- TERMOPLIN d.d. Varaždin, Br. 1798/08 od 19. 06. 2008. godine,
- Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji, Služba za društvene djelatnosti, Sanitarna inspekcija, Klasa: 540-02/08-01/216, Urbroj: 2186-04-04-08-2 od 16. 06. 2008. godine,
- Posebni uvjeti MUP - PU Varaždinska i Županijska uprava za ceste Varaždinske županije dani su u zapisnik o izvršenom uvidu u Idejni projekt, održanom 18. 06. 2008. godine, a koji su sastavni dio ovog rješenja.

3. Investitor, odnosno vlasnik čkr. 9562/1 dužan je omogućiti nesmetani prolaz i provoz u svako doba parceli čkr. 9562/2 k.o. Varaždin.

II

Po pravomoćnosti ovog Rješenja o uvjetima građenja može se započeti sa građenjem. Ovo Rješenje o uvjetima građenja važi dvije (2) godine od dana njegove pravomoćnosti. Ovo Rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi izvođenju radova u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti Rješenja. Važenje ovog Rješenja može se produžiti na zahtjev investitora jednom za još dvije (2) godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni odredbama ovog Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdano Rješenje.

Investitor mora izvođenje radova iz točke 1. ovog Rješenja te stručni nadzor povjeriti
koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja odnosno obavljanja stručnog
građenja.
Investitor je dužan ovom Odjelu i građevinskoj inspekciji, najkasnije u roku od osam (8)
mjeseci početka, prijaviti početak radova.
Investitor je dužan najkasnije na dan početka radova imati pravomoćno Rješenje o uvjetima
za te glavni projekt i elaborat iskolčenja građevine izrađen u skladu s ovim zakonom i
ostalim propisima.
Građevina iz točke 1. ovog Rješenja može se početi koristiti nakon što investitor ovom
odostavi završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva, SAKAČ d.o.o. Kalnička Kapela 3, Ljubešćica podnio je
za izdavanje Rješenja o uvjetima građenja za izgradnju poslovno-stambene građevine u
Varaždinu, Ulica B. Radića 128 na parceli č.kbr. 9562/1 k.o. Varaždin.
Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev je priloženo:

- 1) Tri primjerka Idejnog projekta izrađenog po ovlaštenom arhitektu Stjepanu Punčecu
ing. građ. tvrke CUBUS d.o.o. Varaždin, Anina 11.
- 2) Zemljišno-knjižni izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, broj
z.k.ul. 14118, od 03. 10. 2007. godine.
- 3) Izvod iz katastarskog plana u mj. 1:2000 Državne geodetske uprave, Područnog ureda
za katastar Varaždin od 04. 10. 2007. godine.
- 4) Geodetski elaborat-posebna geodetska podloga izrađen od „ ureda ovlaštenog
inženjera geodezije“, vl. Dražen Pintarić iz Varaždina, Milkovićeve 18.
- 5) Očitovanje Josipa i Ivanke Valdec iz Varaždina, B. Radić 128A, vlasnika nekretnina
na č.kbr. 9562/2 k.o. Varaždin, ovjereno 27. 08. 2007. godine kod Javnog bilježnika
Bojane Štimac, Varaždin, Braće Radić 6.

Ovaj Odjel je sukladno članku 107. Zakona, pozvao na uvid - očitovanje u Idejni projekt
predstavnik HEP-a-Operativni distribucijski sustav d.o.o. Zagreb, DP „Elektra“ Varaždin,
„Termoplina“ d.d. Varaždin, „Varkom“ d.d. Varaždin, ŽUC-e Varaždinske županije, Protupožarne i
Sanitarne inspekcije, o čemu je sastavljen zapisnik 18. 06. 2008. godine koji prileži spisu.

U provedenom postupku utvrđeno je:

- 1) Da se č.kbr. 9562/1 k.o. Varaždin, nalazi u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana
grada Varaždina („Sl. vjesnik Grada Varaždina br. 1/07. i 6/08.).
- 2) Da je predlagatelj dokazao svoj pravni interes zemljišno-knjižnim izvatkom
Općinskog suda u Varaždinu.
- 3) Dana 04. 07. 2008. godine, održan je očevid na građevinskoj parceli na kojoj se
planira predmetna izgradnja stambeno - poslovne zgrade, prema Idejnom projektu te je
utvrđeno da predmetni zahvat nije izveden.

Očevidu nisu prisustvovali neposredni susjedi Ivan Car iz Varaždina, B. Radić 126 i
Danica Zrinjski iz Varaždina, B. Radić 130 iako su uredovno pozvani.

Neposredni susjedi Ivanka i Josip Valdec iz Varaždina, B. Radić 128A dali su
pismeno očitovanje uz uvjet da im se omogući nesmetani prolaz i provoz u svako doba do
njihove nekretnine, a koji je ovaj Upravni odjel uvažio kako je dano u točki 3. izreke
ovog rješenja.

Investitor je izvršio uplatu komunalnog i vodnog doprinosa, prema posebnim propisima i
episu priležu:
- Potvrda Grada Varaždina o plaćenom komunalnom doprinosu, Klasa: UP/I-363-
107, Urbroj: 2186/01-06-10-3 od 2.11.2010. godine.
- Potvrda HRVATSKI VODA, VGI „Plitvica-Bednja“, Klasa: UP/I-325-08/10-
614, Urbroj: 374-3206-2-10-3 od 14.10.2010. godine.
Na temelju iznjetog, utvrđeno je da je predmetni zahvat u prostoru u skladu sa prostorno-
dokumentacijom navedenom u točki 1. te je primjenom članka 209. Zakona o prostornom
i gradnji riješeno kao u dispozitivu.

Upravna pristojba na ovo Rješenje prema čl. 3. T.br. 1. i 63. Zakona o upravnim
pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 145/99, 66/99, 30/00, 116/00,
17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10.),
plaćena je državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn, nalijepljenim na zahjebu i uređno poništena, te
broj 2360000-1847200008 u korist gradskog proračuna iznos od 750,00 kn.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU

Protiv ovog Rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i
graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije, br.20, u roku od 15 dana po prijemu Rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Odjelu, a može se izjaviti i na zapisnik
o pristojbu prema čl.3.T.br.3 Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kn.

DOSTAVITI:

1. SAKAČ d.o.o. Kalnička Kapela 3,
42 222 Ljubušica, podnositelj
2. Josip i Ivanka Valdec
Varaždin, B. Radić 128A, susjedi
3. Iven Car
Varaždin, B. Radić 126, susjed
4. Danica Zrinski
Varaždin, B. Radić 130, susjeda
5. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
Područna jedinica Varaždin,
Odjel inspeksijskog nadzora,
Varaždin, Kratka 1,
6. Evidencija, ovdje
7. Pismosprema, ovdje



podnesku.

DOSTAVITI:

1. MS d.o.o.
Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98,
2. Grad Varaždin,
Varaždin, Trg kralja Tomislava 1,



201-457



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr e-mail: varazdin@varazdin.hr

Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenja

KLASA: UP/I-361-03/10-01/191
URBROJ: 2186/01-12-11-02-MN
Varaždin, 13. siječanj 2011. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina, povodom zahtjeva investitora „M.S.“ d.o.o., Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98, za izdavanje rješenja o izmjeni Rješenja o uvjetima građenja poslovno-stambene građevine na čkr.9562/1 k.o. Varaždin, u Varaždinu, Ulica B. Radića 128, na osnovi članka 237. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, i 38/09.) i članka 96. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09.) donosi

RJEŠENJE

O IZMJENI RJEŠENJA O UVJETIMA GRAĐENJA

KLASA: UP/I-361-03/10-01/107, URBROJ: 2186/01-12-10-7-MN od 20. prosinca 2010. godine

1. U Rješenju o uvjetima građenja poslovno-stambene građevine na čkr.9562/1 k.o. Varaždin, u Varaždinu, Ulica B. Radića 128, KLASA: UP/I-361-03/10-01/107, URBROJ: 2186/01-12-10-7-MN od 20. prosinca 2010. godine, mijenja se naziv investitora i to tako da umjesto investitora SAKAČ d.o.o. Kalnička Kapela 3, Ljubešćica, glasi investitor „M.S.“ d.o.o., Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98, u odgovarajućem padežu i licu.

U ostalom dijelu Rješenja o uvjetima građenja ostaje nepromijenjeno.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva, investitor „M.S.“ d.o.o., Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98, podnio je dana 21. 12. 2010. godine zahtjev za izdavanjem rješenja o izmjeni Investitora citiranog rješenja o uvjetima građenja.

Uz zahtjev je priloženo:

- Rješenje o uvjetima građenja poslovno-stambene građevine na čkr.9562/1 k.o. Varaždin, u Varaždinu, Ulica B. Radića 128, KLASA: UP/I-361-03/10-01/107, URBROJ: 2186/01-12-10-7-MN od 20. prosinca 2010. godine,
- Izvadak iz zemljišne knjige br. z.k. ul. 14118 Općinskog suda u Varaždinu od 13. 01. 2011. godine,

U toku postupka je utvrđeno da je za izgradnju poslovno-stambene građevine na čkr.9562/1 k.o. u Varaždinu, Ulica B. Radića 128, izdano Rješenje o uvjetima građenja KLASA: UP/I-361-107, URBROJ: 2186/01-12-10-7-MN od 20. prosinca 2010. godine koje je postalo konačno 2011. godine.

U toku postupka i uvidom u izvod iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, utvrđeno je da vlasništvo predmetne nekretnosti podnosiocima zahtjeva „M.S.“ d.o.o., Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98, to je u smislu odredbe članka 237. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji kao u dispozitivu.

Upravna pristojba na ovo rješenje prema čl.3. T.br. 1. i 63 Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 145/99, 66/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljgom poništenim na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije broj 20, u roku od 15 dana po primitku Rješenja.

Žalba uz pristojbu prema čl. 3. T.br. 3 Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kuna državnog biljega šalje se neposredno ili šalje poštom ovom Odjelu, a može se izjaviti i na zapisnik.

Dostaviti:

1. „M.S.“ d.o.o.,
Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98,
2. SAKAČ d.o.o.
42 222 Ljubešćica, Kalnička Kapela 3,
3. Ministarstvo zaštite okoliša,
prostornog uređenja i graditeljstva,
Područna jedinica Varaždin,
Odjel inspekcijanskog nadzora,
Varaždin, Kratka 1,
4. Evidencija, ovdje
5. Pismosprema, ovdje

STRUČNI SAVJETNIK
Nikola Mikulek, dipl.ing.građ.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN

www.varazdin.hr - e-mail: varazdin@varazdin.hr

Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenja

Klasa: 361-05/12-01/4
Urbroj: 2186/01-12-12-2-MN
Varaždin, 01. veljače 2012. godine.

Na osnovu članka 160. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09), povodom zahtjeva MS d.o.o. iz Trnovca Bartolovečkog, Ludbreška 98, izdaje se

POTVRDA

kojom se potvrđuje da je za izgrađenu poslovno – stambenu zgradu u Varaždinu, B. Radić 128, na čkr. 9562/1 k. o. Varaždin, ovom nadležstvu dostavljeno završno izvješće Urbroj: 962/2012 od 26. siječnja 2012. godine nadzornog inženjera Karla Fištreka dipl.ing. arh. tvrtke CUBUS d.o.o. Varaždin.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelj zahtjeva MS d. o. o. iz Trnovca Bartolovečkog, Ludbreška 98, zahtjevu je priložio preslik Rješenja o uvjetima građenja, KLASA: UP/I-361-03/10-01/107, URBROJ: 2186/01-12-10-7-MN od 20. prosinca 2010. godine, Rješenje o izmjeni istog, KLASA: UP/I-361-03/10-01/191, URBROJ: 2186/01-12-11-02-MN od 13. siječnja 2011. godine i Završno izvješće nadzornog inženjera za izgrađenu poslovno – stambenu zgradu u Varaždinu, B. Radić 12, na čkr. 9562/1, k.o. Varaždin.

Prema članku 256. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) izgrađena zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m2 mogu se početi koristiti odnosno staviti u pogon te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Upravna pristojba prema T. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 55/06, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10) naplaćena je u iznosu od 400 kn, a prethodnog biljeга i poništena na podnesku.

DOSTAVITI:

1. MS d.o.o.
Trnovec Bartolovečki, Ludbreška 98,
2. Grad Varaždin,
Varaždin, Trg kralja Tomislava 1,





Prilog br.10

Ovlaštenje za sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-66/2019
Zagreb, 8. veljače 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 104 stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), donosi

RJEŠENJE

1. Izreka rješenja ovoga suda broj 4 Su-66/2019 od 6. veljače 2019., ispravlja se u dijelu koji se odnosi na područje vještačenja sudskog vještaka, te sada glasi:

- "ARHITEKTURA, GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNINA -

2. Obrazloženje navedenog rješenja, ispravlja se u dijelu koji se odnosi na područje vještačenja za koje je vještak podnio zahtjev, te sada glasi:

"Reno Švalek, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.

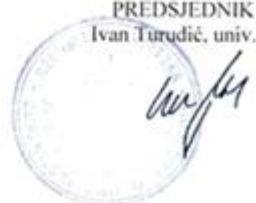
Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda broj 4 Su-66/2019 od 6. veljače 2019., Reno Švalek, ing.arh., iz Zagreba, temeljem čl. 126 st. 4 Zakona o sudovima (NN 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 82/15 i 23/16), ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Dana 8. veljače 2019. Reno Švalek podnio je zahtjev za ispravak navedenog rješenja, navodeći da je prilikom podnošenja zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, omaškom neispravno naveo da podnosi zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina umjesto arhitektura, graditeljstvo i procjena nekretnina, za koje područje je i ranije imenovan stalnim sudskim vještakom.

Slijedom iznijetog, na temelju čl. 104. st. 1. i 2. Zakona o općem upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog zaključka može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka zaključka. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Reno Švalek
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis