

EOS Matrix d.o.o. - Horvatova 82 10010 Zagreb

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31 000 OSIJEK

Na posl. broj: St-1725/18

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU	
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)	
11. 09. 2019. god. u	7 primjeraka sa 4 priloga
1. rubrika	
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom	
Predan na poštu preporučeno dana 4. 9. 19. god	
Plaćena pristojna _____ kuna u državnim biljezima - manje	
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.	
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi) _____	
Lis dječak: AF 42 226 054 1/17	

Stečajni dužnik: TVORNICA STOLACA LEPOGLAVA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 80,
 OIB: 19903487976

Razlučni vjerovnik: EOS MATRIX d.o.o. Horvatova 82, 10 000 Zagreb, OIB: 76674680107

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

U privitku dostavljamo procjenu vrijednosti nekretnine te predloženo da se vrijednost nekretnine upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, K.O. Lepoglava, ZKUL 2111 utvrdi na temelju dostavljene procjene.

Zagreb, 03.09.2019.

Razlučni vjerovnik:


EOS MATRIX d.o.o.

Majna Rajić, po punomoći Su-135/2018

EOS MATRIX d.o.o.
ZAGREB 11

EOS Matrix d.o.o.
 Horvatova 82 • 10010 Zagreb
 Telefon +385 1 2016 160
 Fax: +385 1 6407 109
 www.eos-matrix.hr

MB: 02358212
 MBS: 080649671
 OIB: 76674680107

Društvo je upisano pri
 Trgovačkom sudu u Zagrebu,
 temeljni kapital 37.000,00 kn
 uplaćen je u cijelosti.

Direktori:
 Barbara Cernski
 Bernhard Melischnig

Raiffeisenbank Austria d.d.:
 IBAN: HR 3424840081104720418
 SWIFT: RZBHR2X

**huan**

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Procjembeni elaborat

Nekretnina:



Poslovni kompleks u Ulici hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/6, Općinski sud u
Varaždinu,

Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina Lepoglava

Tržišna vrijednost na dan 8.8.2019. (zaokruženo) EUR: 480.000,00

IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Ovjera procjembenog elaborata:

Darko Sabolović i.g.



Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 8.8.2019..

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Općenito

Klijent	
Klijent	EOS MATRIX d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Tip nekretnine	Poslovni kompleks
Datum očevid /	7.8.2018
Datum vrednovanja	8.8.2019.
Izrada	Darko Sabolović i.g.
Pravni pregled	
Vlasnik	LTS d.o.o., Lepoglava, Hrvatskih pavlina 44
Zk uložak,	2111
Poduložak br.	-
Katastarska općina	Lepoglava
Sažetak procjemenog elaborata	
Metoda	Prihodovna
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	480.000,00 €
Jedinična cijena	~65 €/m ²
PDV	Nekretnina je u korištenju više od dvije godine

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad/Općina: Lepoglava	10
Mikrolokacija	10
Prostorno uređenje i građevinski propisi	11
Izvod iz UPU-a	11
Legalni status	19
Opis nekretnine	20
Fotodokumentacija	25
Iskaz površina	33
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	38
Metoda procjenjivanja	40
Poredbena metoda	40
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	40
Prihodovna metoda	41
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	41
Poredbene nekretnine	43
Izračun tržišne vrijednosti	49
Zaključak	57
Posebne pretpostavke	57
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	58
Dokumentacija	59

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Imenovanje



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

Broj: 4 Su-108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Poslovni kompleks

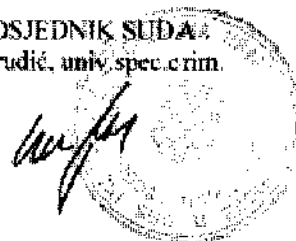
Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ. spec. crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/2018, 36/2019)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 49/19)

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	EOS MATRIX d.o.o. Horvatova 82, Zagreb
Šifra klijenta	California 321
Datum narudžbe	26.7.2019.
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

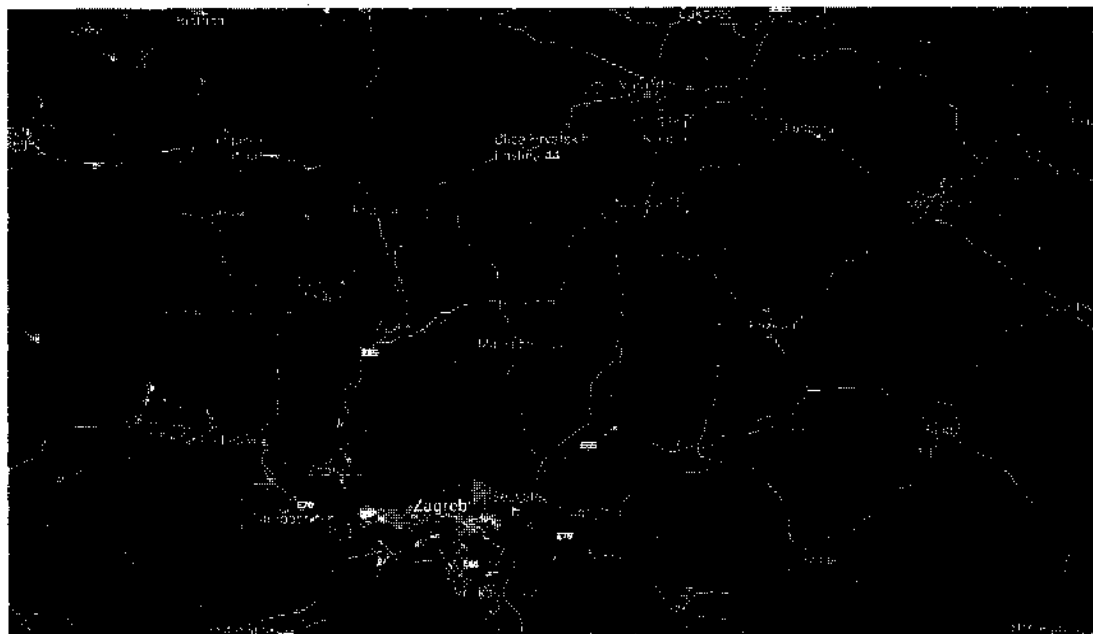
Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/Općina: Lepoglava

Površina	65,89 km2
Populacija	8.283
Gustoća naseljenosti	125,71 stan./km2
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 72 km Varaždin 30 km Split 464 km Rijeka 219 km Osijek 261 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi u Ulici hrvatskih pavlina u Lepoglavi u neposrednoj blizini centra grada. Grad Lepoglava je smješten u Varaždinskoj županiji jugozapadno od Varaždina cca 30 km. Od centra mjesta udaljena je oko 500 m. Nekretnina je smještena uz dvosmjernu prometnicu preko koje je omogućen pristup nekretnini. Na predmetnoj lokaciji prevladavaju obiteljske kuće i neizgrađena građevinska zemljišta.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom putem javne prometne površine
Infrastruktura	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u neposrednoj blizini
Parking	U dvorištu predmetnog poslovnog kompleksa
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Slaba

Poslovni kompleks

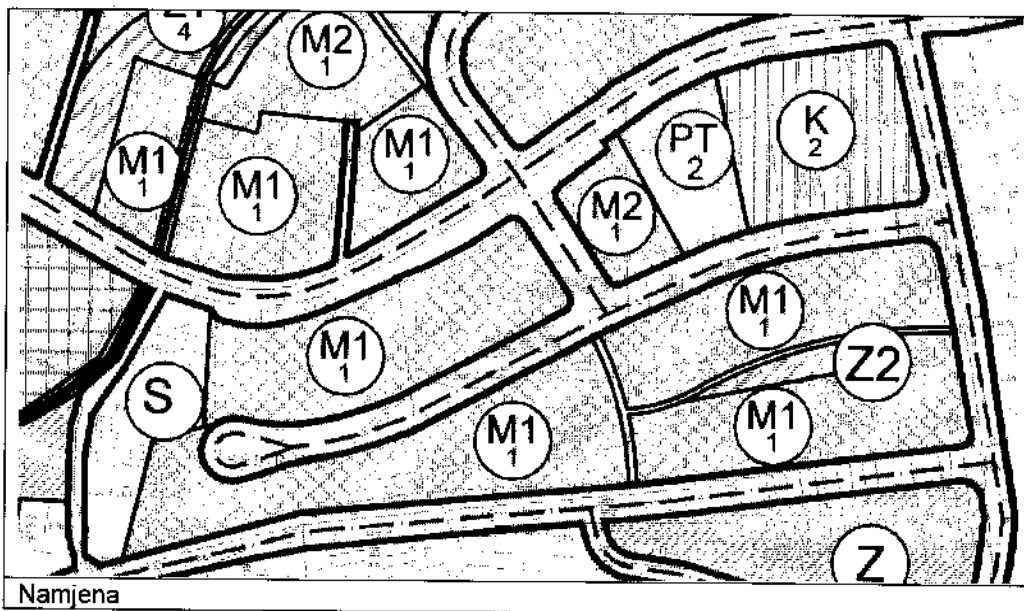
Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem UPU dijela naselja za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe :

Izvod iz UPU-a



- (M) MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - pretežito stambena
M2 - pretežito poslovna
- (K) GOSPODARSKA NAMJENA - poslovna
uslužna, trgovačka, komunalno servisna
- (PT) PJEŠAČKI TRG

br. zk. uložka	k.o.	z.k.č.	površina (m2)	k.o.	k.č.	površina (m2)	namjena	
2111	Lepoglava	2922/1	14929	Lepoglava	2922/1	2700	gospodarska namjena poslovna K1	
						10529	građevinska M1 i M2	
						1700	pješački trg PT	
		2922/3	9330		2922/3	9330	građevinska M1	
		2922/4	3162		2922/4	3162	građevinska M1	
		2922/5	616		2922/5	290	gospodarska namjena poslovna K1	
						326	građevinska M1	
		2922/6	3453		2922/6	1270	gospodarska namjena poslovna K1	
						2183	građevinska M1	
Ukupno			31490			31490		

*obzirom da je procjenitelju bio dostupan Urbanistički plan uređenja Grada Lepoglave na službenim stranicama Grada Lepoglave bez mogućnosti točne izmjere dijelova zemljišta po zonama manjene, procjenitelje je do podatak došao pomoću dostupnih alata na stranicama Državne geodetske uprave <https://geoportal.dgu.hr/>. Iskaz površina zemljišta po zonama je približan.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Broj 3/2016.

SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

33

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRADEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti - pretežno industrijskih

Članak 5.

Urbanističkim planom uređenja određene su površine za gradnju sadržaja gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske. Djelatnosti koje se mogu obavljati na ovim površinama su nezagađujuća tina industrija, veće zanatske radione, servisi, skladišta i druge djelatnosti.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na ovim površinama razviti i djelatnosti koje su pratice ili u funkciji osnovne djelatnosti kao što su poslovne građevine, vetetgovine, prometne građevine i dr., na način da ne ometaju proces osnovne djelatnosti. Unutar površina ove namjene ne smije se izvoditi prostor stambene namjene.

Na površinama gospodarske namjene - proizvodne, pretežno industrijske može se obavljati sanacija i nova gradnja uz mogućnost preaparcelacije, postavljanje dodatne prometne mreže uključujući i izvedbu industrijskih kolosijeka i ozelenjavanje.

Minimalni potrebni preduvjet za gradnju je minimalni opseg komunalnog uređenja što podrazumijeva vodove elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje te direktan kolini pristup parceli minimalne širine 7,5 m (kolnik 6 m i prisački trak 1,5 m).

Članak 6.

Građevina čestica postojećih industrijskih pogona unutar površina druge namjene zadržavaju se u sadašnjem obliku. Građevna čestica može se preaparcelirati za potrebe nove gradnje uz uvjet da površina nove građevinske parcele ne bude veća od 3000 m². Na građevnoj čestici mogu se sanirati, dogradivati, proširivati, te graditi nove građevine.

Na građevnim česticama postojećih industrijskih pogona unutar površina druge namjene kod planiranja izgradnje i uređenja mora se najmanje 30% površine parcele predvidjeti kao pejsažno ili zaštitno zelenilo.

Na neizgrađenim dijelovima građevne čestice prema regulacijskoj liniji prometnica i prema međama obavezno je urediti drvorod. Sadržaj drvoroda obavezna je i na parkiralištima sadnjom najmanje 1 stabla između tri parkirna mjesta.

Ostale odredbe za izgradnju i uređenje identične su sa onima za cijelu zonu gospodarske namjene - proizvodne pretežno industrijske.

Članak 7.

Minimalna površina građevne čestice proizvodne pretežno industrijske namjene je 2.000 m².

Minimalna širina građevne čestice je 20 m.

Minimalna dubina građevne čestice je 50 m.

Omjer dužine i širine građevne čestice ne smije biti veći od 1:5.

Maksimalna površina građevne čestice određena je površinom zone

Maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{iz} = 0,5$.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti $K_{is} = 1,5$.

Maksimalna etažnost građevina je $P_{et}(S)+P+2K+P_k$ (podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do sjemenala ili gornjeg ruba stropne konstrukcije začne etaže je 12,0 m.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijske linije državne prometnice D35 je 15,0 m.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijske linije ostalih prometnica 10,0 m.

Preaparcelacija i formiranje novih građevnih čestica od postojećih građevnih čestica, te rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja i gradnja novih građevina izvedu se po pravilima za novu gradnju osim omjera dužine i širine građevne čestice, s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali ne smiju se povećati.

Članak 8.

Potrebe za parkirališnim mjestima za zaposlenike i dostavna vozila odredit će se prema normativu jedno parkirališno mjesto na 1-5 zaposlenih i prema broju dostavnih vozila.

Parkirališta za potrebe zaposlenika izvest će se unutar građevne čestice.

Parkirališna mjesta za posjetitelje odredit će se unutar građevne čestice u pravilu na odvojenom parkiralištu, iznimno, ako veličina građevne čestice ili organizacija djelatnosti to omogućuju parkirališne potrebe mogu se zadovoljiti na susjednim građevnim česticama u radijusu do 200 m. Normativ za proračun parkirališnih potreba dan je u točki 7.2. Prometna mreža u članku 56.

Na prostoru zona gospodarske namjene - proizvodne pretežno industrijske mogu se na građevnim česticama graditi industrijski kolosijeci koji će biti priključeni na željezničku prugu II. reda.

Posebne uvjete gradnje i uvjete za priključenje industrijskih kolosijeka na željezničku prugu II. reda odredit će nadležna služba Hrvatskih željeznica.

Minimum 20% površine građevne čestice trebaju biti uređene površine zelenila, koje se trebaju planirati na rubnim dijelovima građevne čestice. Prema susjednim građevnim česticama, prema građevnim česticama druge namjene kao i prema državnoj cesti obavezno je urediti pojaseve zaštitnog zelenila sa sadnjom drvoroda.

Na građevnim česticama većim od 1,0 ha obavezno je planiranje parkovnih površina minimalna površina 20% od uređenih površina zelenila. Uređene površine zelenila koje će se urediti kao park potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, rasvjetom, koševima za otpatke i drugom opremom.

Maksimalna visina ograde iznosi 2,0 m.

Ograda u pravilu trebaju biti transparentna osim kada djelatnost koja se obavlja zahtjeva izvedbu pune ograde.

Ukoliko se ograda izvede kao transparentna maksimalna visina neprozirnog dijela ograde iznosi 0,5 m.

Ukoliko se ograda izvede kao puna, na dijelu prema javnim prometnim površinama obavezno je ozelenjavanje sadnjom živice ili bršjana.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti - pretežno poslovnih

Članak 9.

Urbanističkom planom uređenja određene su površine za gradnju sadržaja gospodarske namjene - poslovne. Djelatnosti koje se mogu obavljati na ovim prostorima su poslovni, trgovački, veštergovački sadržaji, skladišta, te manji servisi i zanatske radionice koje bukom i загаđenjem ne ugrožavaju stanovanje. Uz osnovne djelatnosti na ovim površinama mogu se razviti i djelatnosti koje su prateće ili u funkciji osnovne djelatnosti kao što su skladišta, prometne građevine i dr. na način da ne ometaju proces osnovne djelatnosti.

Unutar građevina na površinama ove namjene može se smjestiti i prostor stambene namjene najveće dopuštene površine do 100 m² bita.

Na površinama gospodarske namjene - poslovne može se obavljati sanacija i nova gradnja, uz mogućnost parcelacije, te ozelenjavanje.

Minimalni potrebni preduvjet za gradnju je minimalni opseg komunalnog uređenja što podrazumijeva vodove, elektroopskrbu, vodovoda i odvodnje ili direktni kotni pristup prometnica minimalne širine 7.0 m (5.5 kolnik i 1.5 m pješački trak).

Članak 10.

U zonama gospodarske namjene - pretežno poslovne označeni su dijelovi zona brojevima 1 i 2 u kojima su predviđeni različiti uvjeti za formiranje građevne čestice.

Uvjeti gradnje i uređenja površata u dijelu zone gospodarske namjene - pretežno poslovne označene brojem 1 su:

- minimalna površina građevne čestice poslovne namjene je 3.000 m²
- minimalna širina građevne čestice je 40 m;
- minimalna dubina građevne čestice je 70 m

Uvjeti gradnje i uređenja površina u dijelu zone ili u zoni gospodarske namjene - pretežno poslovne označene brojem 2 su:

- minimalna površina građevne čestice poslovne namjene je 2.000 m²;
- minimalna širina građevne čestice je 20 m;
- minimalna dubina građevinske čestice je 50 m.

Za dijelove zona ili zone označene brojevima 1 i 2 zajednički uvjeti su:

- omjer dužine i širine građevne čestice ne smije biti veći od 1:5;
- maksimalna površina građevne čestice određena je površinom zone.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti K_{iz} = 0.5

Maksimalni koeficijent iskoristivosti K_{is} = 1.5

Maksimalna etažnost građevina je $Poj(S) + P + 2K + Pk$, podzemik, suteren, prizemlje, dva kata, potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do sjemeništa ili gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 12,0 m.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijske linije državne prometnice D35 je 15,0 m.

Minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije ostalih prometnica je 10,0 m.

Minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije prometnica je 6,0 m.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijske linije prometnice uz cestu D35 je 10,0 m, kako bi se omogućila zaštita ekspozicije (vizure) na brdu Gorica.

Unutar ovih prostora mogu se izvoditi građevine portalice, parkirališta interne prometnice i površine za manipulaciju te uređene površine zelenila.

Na dijelu prostora ispod 20 (10) kV dalekovoda unutar koridora širine 5,0 m (2,5 m od osi dalekovoda) ne smiju se graditi građevine. Na ovim dijelovima prostora mogu se izvoditi interne prometnice, parkirališta i košne manipulativne površine te uređene površine zelenila na kojima se ne smije saditi visoko zelenilo. Za sve planirane zahvate unutar tog koridora potrebno je ishoditi posebne uvjete gradnje od nadležne elektroenergetске tvrtke.

Članak 10. a.

Rekonstrukcija postojećih, dogradnja, nadogradnja i gradnja zamjenskih građevina gospodarske namjene - poslovne, kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine tj. postojeći parametri veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja.

Članak 11.

Potrebe za parkirališnim mjestima za zaposlenike i dostavna vozila odredit će se prema normativu jedno parkirališno mjesto na 1-5 zaposlenih i prema broju dostavnih vozila.

Parkirališta za potrebe zaposlenika izvest će se unutar građevne čestice.

Parkirališna mjesta za posjetitelje odredit će se unutar građevne čestice u pravilu na odvojenom parkiralištu. Iznimno, ako veličina građevne čestice ili organizacija djelatnosti to omogućuju parkirališne potrebe mogu se zadovoljiti na susjednim građevnim česticama ili u pristupnoj prometnici u radijusu do 200 m. Normativ za proračun parkirališnih potreba dan je u točki 7.2. Prometna mreža u članku 56.

Minimum 20% površine građevne čestice trebaju biti uređene površine zelenila koje se trebaju planirati na rubnim dijelovima prema susjednim građevnim česticama.

Prema građevnim česticama druge namjene kao i prema državnoj prometnici obavezna je sadnja drvoreda.

Vrste drveća koja će se saditi prema državnoj prometnici D35 moraju imati visinu ili oblik krošnje koji će omogućiti vizuru na brdu Gorica.

Na građevnim česticama većim od 1,0 ha obavezno je planiranje parka površine minimum 20% od površine uređenog zelenila. Uređene površine zelenila koja će se uređiti kao park potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme, klupama, rasvjetom, koševima za otpatke i drugom opremom.

Maksimalna visina ograde iznosi 2,0 m. Ograde trebaju biti transparentne s maksimalnom visinom neprozirnog dijela 0,5 m.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Broj 3/2016.

»SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE«

37

funkcija su garderobe, svlačionice, spremišta rekvizita, poslovnih sadržaja - uprava, manje trgovine u kojima se prodaju sportski rekviziti i prehrambeni proizvodi, manji ugostiteljski sadržaj - lokali. Prateći sadržaji osnovne djelatnosti su i prostori turističke namjene - smještajni kapaciteti koji su namijenjeni organizaciji sportskih takmičenja i sportskih kampova.

Površine ove namjene mogu se preporazdeliti za formiranje građevnih čestica isključivo sportsko - rekreativne namjene i formiranje dodatne prometne i infrastrukturne mreže. Na građevnoj čestici može biti više građevina u funkciji osnovne djelatnosti. Unutar građevina mogu se postavljati i manji poslovnii, turistički i ugostiteljski sadržaji koji kod nove gradnje ne smiju biti veći od 25% bruto razvijene površine svih građevina na građevnoj čestici, a kod postojećih građevina parametri veći od propisanog mogu se zadržati, ali se ne smiju povećati. Većina građevne čestice nije određena.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice $K_g = 0,3$.

Maksimalna iskoristjenost građevne čestice $K_i = 0,8$.

Najmanje 40% površine građevne čestice trebaju biti uređene površine zelenila, prirodan teren.

Maksimalna etažnost građevina je $S+P+1K+P_k$ (suterena, prizemlje, kat i potkrovlje). Ukoliko se izvođe tribina, prostori ispod tribina mogu imati najviše dvije etaže i maksimalnu visinu 10 m do vrha tribina odnosno visinu 12,0 metara do sjemena krova ili najviše kote drugog tipa pokrova za natkriveni dio tribina.

Površine načelno rezerviranog koridora brze pruge mogu se do realizacije pruge koristiti na dosadašnji način, bez izgradnje novih građevina. Ukoliko se temeljem izvršenog istraživanja opravdanosti izgradnje brze pruge, u dokumentima prostornog uređenja više razine (Strategija i Program prostornog uređenja RH, odnosno buduća Strategija prostornog razvoja RH te PPZ Varaždinske županije) više neće planirati koridor ove brze željezničke pruge, isti neće biti potrebno čuvati. U tom slučaju prestaje obveza čuvanja prostora za infrastrukturnu namjenu (Željeznički koridor) i isti se može koristiti za druge namjene označene u Planu.

Građevina se ne smiju postavljati unutar koridora 15 m od centra rijeke Bednje, niti unutar koridora od 20 m od koridora brze željezničke pruge.

Udaljenost građevina od spojne prometnice sa Zagorskom brzom cestom je 10,0 m a od ostalih prometnica 5,0 m.

Parkirališna mjesta moraju se planirati na građevnoj čestici. Za uređenje građevne čestice obavezna je izrada hirokulturnog projekta.

Ograda mora biti transparentna maksimalne visine 2,0 m, maksimalne visine neprozirnog dijela ograde 0,5 m.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA POSEBNE NAMJENE - N Postojeći građevinski kompleks kazionice - NK

Članak 25.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja određena je zona posebne namjene - kazionica

Detaljne odredbe za gradnju i uređenje građevne čestice odredit će se izradom detaljnog plana uređenja na osnovi shemata koje su određene u članku 14.1. Obvezna izrada detaljnih planova uređenja - navedene su u novom članku 85.

Građevina vatrogasnog doma - NV

Članak 26.

Urbanističkim planom uređenja određena je površina za gradnju vatrogasnog doma. Na građevnoj čestici može se izvoditi građevina u funkciji obavljanja vatrogasne službe, pomoćne građevine koje su u funkciji osnovne namjene i uređivati površine pogona za vježbanje s pripadajućim sadržajima ili građevinama.

Površine planirane namjene koje neće obuhvaćati građevna čestica mogu se preporazdelacijom pripojiti susjednim površinama prometne namjene ili formirati parcela namjene uređene površine zelenila - park.

Članak 27.

Minimalna površina građevne čestice odredit će se projektnom dokumentacijom.

Maksimalna površina građevne čestice jednaka je površini zone.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice je $K_g = 0,5$.

Maksimalna iskoristjenost građevne čestice je $K_i = 1,5$.

Maksimalna etažnost je $P_0(S)+P+2K+P_k$ (podrum, suterena, prizemlje, dva kata i potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do sjemena ili gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 20,0 m.

Minimalna udaljenost građevina od međa susjednih građevnih čestica je 1/2 odnosno ne manje od 6,0 m.

Minimalna udaljenost građevine do regulacione linije prometnice je 6,0 m.

Članak 28.

Potrebe za parkiranjem rješavati će se na vlastitoj parceli i na parkiralištima u prometnici na dijelu uz građevnu česticu.

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti uređeno zelenilo. Uređene površine zelenila trebaju biti na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama a na dijelu prema prometnicama moguća je sadnja dvoreda.

Maksimalna visina ograde je 2,0 m. Ako je ograda transparentna maksimalna visina neprozirnog dijela je 0,4 m.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE

Članak 29.

Urbanističkim planom uređenja određene su zone stambene, mješovite - pretežno stambene i mješovite - pretežno poslovne namjene. Na ovim površinama mogu se graditi niske stambene i višestambene građevine.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

38

«SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE»

Broj 3/2016.

poslovne i gospodarske građevine, manji društveni sadržaji, komunalne i prometne građevine. Montažne građevine-kiosci, te prateći sadržaji svih namjena. Na površinama ove namjene mogu se izvoditi prometnice s vodovima komunalne infrastrukture, parkirališta, te uređivati površine zelenila.

Dijelovi površina ovih namjena mogu se preparcelacijom pripojiti susjednim postojećim građevnim česticama javne namjene kako bi se omogućilo unapređenje njihove djelatnosti.

Minimalni potrebni preduvjet za novu gradnju je minimalni opseg komunalne opremljenosti: što podrazumijeva vodove elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje, te direktan pristup na javno prometnu mrežu širine 5,0 m i kolinski trak širine 3,5 m i pješački trak širine 1,5 m.

Građevine se mogu sanirati i graditi u skladu s odredbama za namjenu zone u kojoj se nalaze.

6.1. Uvjeti i način gradnje u zoni stambene namjene - S

Članak 30.

Urbanističkim planom uređenja određene su zone stambene namjene. Na ovim površinama može se preparcelirati, sanirati i graditi nove građevine, planirati dodatnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te uređivati površine zelenila.

Prvostupna namjena građevina na ovim površinama je stanovanje pa se stoga mogu graditi niske stambene i višestambene građevine u zonama označenim na grafičkom prikazu 4.2. NAČIN GRADNJE.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna stambena građevina te pomoćne, manje poslovne i gospodarske građevine te poljoprivredno-gospodarske građevine.

U dijelu stambene građevine mogu se obavljati poslovne, gospodarske i društvene djelatnosti uz uvjet da ne narušavaju kvalitet stanovanja i da zauzimaju najviše jednu etažu građevine.

Članak 31.

Niske stambene građevine koje se planiraju na ovim površinama su u pravilu slobodnostojeće, a samo iznimno ukoliko je to u skladu s lokalnim uvjetima prislonjene građevine.

U izgrađenim dijelovima naselja koji su na grafičkom prikazu br. 3, UVJETI KORIŠTENJA UREŠENJA I ZAŠTITE PLOVRŠINA označeni kao zone vrijednih gradskih i seoskih sredina-zone tradicijskih građevina, odredbe za izgradnju trebaju biti usklađene s lokalnim uvjetima.

Za slobodnostojeće i prislonjene građevine vrijede iste odredbe.

Minimalna površina građevne čestice ne smije biti manja od 300 m².

Minimalna površina građevne čestice na kojoj je uz građevinu stambene namjene pomoćna građevina poslovne ili gospodarske namjene je 500 m².

Minimalna širina građevinske čestice ne smije biti manja od 14,9 m.

Minimalna dubina građevne čestice ne smije biti manja od 20,0 m.

Maksimalna površina građevne čestice ne smije biti veća od 2000 m².

Maksimalna širina građevne čestice ne smije biti veća od 30 m.

Maksimalna dubina građevne čestice ne smije biti veća od 70 m.

Maksimalna etažnost je Po(S)+P+1K+PK (podrum ili suteren, prizemlje, kati i potkrovlje). U zonama koje su uz zone mješovite namjene i na prostorima gdje je to u skladu s lokalnim uvjetima mogu se graditi stambene građevine visine Po(S)+P+2K+PK (podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do stijemena ili gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 12,0 m.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice K_g = 0,4.

Maksimalna iskoristivost građevne čestice građevina etažnosti je K_u = 1,5.

Minimalna površina stambene građevine je 60 m².

Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 400 m² odnosno 250 m² za prislonjene građevine.

Najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m.

Najmanja udaljenost stambene građevine od regulacione linije prometnice je 5,0 m, a uz Ulicu hrvatskih pavlina 10,0 m. Na izgrađenim prostorima udaljenost od regulacione linije prometnice treba biti u skladu s građevnim pravcem okoline izgradnje.

Na dijelu građevnih čestica uz brda Gorica koji je u koridoru državne prometnice ne smiju se izvoditi građevine niti graditi nove ograde.

Pomoćne građevine moraju se graditi uz stambenih građevina. Iznimka su garaže koje se mogu graditi uz stambene građevine ili ispred njih na udaljenosti minimum 1,0 m od regulacione linije prometnice.

Pomoćne građevine poljoprivredne i gospodarske namjene moraju biti udaljene od stambenih građevina 10 m, a ukoliko imaju izvor zagađenja minimum 12,0 m. Udaljenost gnojšta od stambenih građevina je minimum 15,0 m.

Najveća površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici je 75,0 m² bilo.

Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće i prislonjene uz uvjet da su odjeljene vatrootpornim zidom od susjedne građevine i da nagib krova nije prema susjednoj čestici. Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od međe susjedne građevne čestice je 1,0 m, a ako imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici 3,0 m.

Članak 32.

Višestambene građevine mogu se graditi u zonama stambene namjene označenim na grafičkom prikazu 4.2. NAČIN GRADNJE.

Minimalna površina građevne čestice ne smije biti manja od 500 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 2000 m².

Minimalna širina građevinske čestice ne smije biti manja od 30 m.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Broj 3/2016.

POSLOVNI KOMPLESNI VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

39

Maksimalna dubina građevne čestice ne smije biti manja od 20,0 m.

Maksimalna širina građevne čestice nije određena.

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena.

Maksimalna etažnost je $Po(Š)+P+3K+Pk$ (podrum ili suteren, prizemlje, tri kata i potkrovlje); osim u zonama poslojeće izgradnje gdje je u skladu s lokalnim uvjetima i ima etažnost $Po(Š)+P+2K+Pk$ (podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje) te uz uvjet da visina građevine nije viša 1,0 m od okolne izgradnje. Maksimalna visina građevina do sjemena ili gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 20,0 m.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice $K_{gr} = 0,3$.

Maksimalna iskoristivost građevne čestice $K_{is} = 1,7$.

Minimalna udaljenost stambene građevine od druge susjedne građevne čestice je $h/2$ odnosno ne manje od 3,0 m.

Minimalna udaljenost stambene građevine od regulacione linije je $h/2$, odnosno ne manje od 5 m. Na izgrađenim prostorima udaljenost od regulacione linije mora biti usklađena s građevnim pravcem okolne izgradnje te se građevine mogu raditi i na regulacionoj liniji.

Pomoćne građevine mogu se raditi samo u funkciji stanovanja (garaže, spremište stanara).

Maksimalna površina pomoćnih građevina nije određena.

Minimalna udaljenost pomoćnih građevina od stambene građevine je 5,5 m.

Pomoćne građevine moraju se izvoditi iz stambene građevine, i mogu se graditi kao slobodnostojeće i poluizgrađene uz uvjet da su odvojene vatrootpornim zidom od susjedne građevine i da nagib krovišta nije prema susjednoj čestici. Najmanja udaljenost slobodnostojeće pomoćne građevine od druge susjedne građevne čestice je 1,0 m, odnosno 3,0 m, ukoliko linija otvora prema njoj.

Članak 33.

Potrebe za parkiranjem niske stambene izgradnje čestava se na građevnoj čestici.

Potrebe za parkiranjem višestambenih građevina rješava se na građevnoj čestici, osim ako u pristupnoj prometnici postoji parkiralište te se u toj situaciji parkirališne potrebe mogu zadovoljiti na parkiralištu uzmeđu građevne čestice. Iznimno ako veličina parcele to omogućuje može se predvidjeti parkiranje i na susjednim građevnim česticama u radijusu do 200 m koje treba biti izvedeno sa zaštitnim zelenicom prema rubnim dijelovima građevne čestice kao i između parkirališnih mjesta.

Najmanje 20% površine građevne čestice stambene namjene trebaju biti uređene površine zelenila koje se trebaju uređiti na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama te posebno prema prometnicama.

Građevine koje se planiraju uz Ulicu hrvatskih pavlina te novim prometnicama uz javnu namjenu, trebaju na površinama prema prometnicama obavezno uređiti drveće.

Ograde se trebaju izvesti kao transparentne maksimalne visine 1,2 m s maksimalnom visinom neprozirnog dijela 0,4 m.

Ograde na građevnim česticama višestambenih građevina trebaju se planirati u skladu s lokalnim uvjetima. U zonama gdje izgrađene građevne čestice višestambenih građevina nisu ograde, ograde se ne smiju graditi.

6.2. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene - pretežno stambene, M1

Članak 34.

Urbanističkim planom uređenja određene su zone mješovite namjene - pretežno stambene. Na ovim površinama može se preplanirati, sanirati i graditi nova građevine, planirati dodatnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te uređivati površine zelenila.

Prvenstvena namjena građevina na ovim površinama je stanovanje i to u pravilu, osim ako nije u skladu s lokalnim uvjetima, gradnja višestambenih građevina.

Osim građevina stambene namjene, na ovim površinama mogu se graditi poslovne, ugostiteljsko-turističke (hoteli, moteli i dr.) i gospodarske građevine čija djelatnost ne narušava kvantitetu stanovanja.

Poslovna i gospodarska te manja društvena djelatnost može se planirati i u prostorima stambenih građevina bez ograničenja u odnosu površina građevine.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene i pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene. Pomoćne građevine poljoprivredno-gospodarske namjene na ovim površinama ne smiju se graditi.

Članak 35.

Odredbe za gradnju građevina na ovim površinama iste su kao i odredbe za gradnju višestambenih građevina iz članka 32.

Ukoliko je u skladu s lokalnim uvjetima planirana niska stambena gradnja, odredbe za gradnju iste su kao i odredbe iz članka 31.

Odredbe za zadovoljenje parkirališnih potreba, uređenje površina zelenila i podizanje ograda iste su kao i odredbe za višestambene građevine iz članka 33.

Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene - pretežno stambene u zoni novog centra, M11

Članak 35. a.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja određene su zone mješovite namjene - pretežno stambene (M11) u zoni novog centra naselja.

Niske stambene građevine mogu se graditi u zonama mješovite namjene - pretežno stambene označenim na grafičkom prikazu 4.2. NAČIN GRADNJE.

Niske stambene građevine koje se planiraju na ovim površinama su u pravilu slobodnostojeće. Prislonjene građevine se iznimno dopuštaju u jugoistočnom dijelu novog centra u zoni označenoj ulicama oznake »B« i »4«.

Za slobodnostojeće i prislonjene građevine vrijede iste odredbe.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

40

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Broj 3/2016.

Minimalna površina građevne čestice ne smije biti manja od 450 m².

Minimalna površina građevne čestice na kojoj je izgrađena stambena namjena pomoćna građevina poslovne ili gospodarske namjene je 600 m².

Minimalna površina građevinske čestice ne smije biti manja od 14,0 m.

Minimalna dubina građevne čestice ne smije biti manja od 20,0 m.

Maksimalna površina građevne čestice ne smije biti veća od 2000 m².

Maksimalna širina građevne čestice nije određena.

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena.

Maksimalna etažnost je $PotS+P+1K+Pk$ (podrum ili suterren, prizemlje, kat i potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do sjemenski ili gotovog ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 12,0 m.

Maksimalna izgrađenost građevne parcele je $K_{gr} = 0,4$.

Maksimalna iskoristivost građevne čestice građevina etažnosti je $K_{iz} = 1,6$.

Minimalna površina stambene građevine je 60 m².

Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 500 m², odnosno 300 m² za prislonjene građevine.

Najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m.

Najmanja udaljenost stambene građevine od regulacione linije prometnice je 7,0 m, a uz Ulicu Hrvatskih pavlina 10,0 m.

Najmanje 30% površine građevne čestice treba uređiti kao parkirni nasadi i prirodno zelenilo.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u funkciji stancovanja (garaže, spremišta stancova).

Pomoćne građevine moraju se graditi iza stambenih građevina iznimka su garaže koje se mogu graditi uz stambene građevine ili ispred njih na udaljenost minimalno 3,0 m od regulacione linije prometnice.

Najveća površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici je 75,0 m² bito.

Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće i potpunograđene uz uvjet da su odijeljene vetroodpornim zidom od susjedne građevine i da nagib krovista nije prema susjednoj čestici.

Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od međe susjedne građevne čestice je 1,0 m, a ako imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici 3,0 m.

Potrebe za parkiranjem rješavaju se na vlastitoj građevnoj čestici.

6.3. Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene - pretežno poslovne, M2

Članak 36.

Urbanističkim planom uređenja određene su zone mješovite namjene - pretežno poslovne. Na ovim površinama može se preparcelirati, sanirati i graditi nove građevine, planirati dodatnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te uređivati površine zelenila.

Prvenstvena namjena građevina na ovim površinama je poslovna i gospodarska, te ukoliko je to u skladu s lokalnim uvjetima stanovanje i ugostiteljsko-turistička (hoteli, moteli i dr.). U dijelu građevina poslovne i gospodarske namjene može se planirati i površina stambene namjene. Djelatnosti koje se planiraju u poslovnim ili gospodarskim građevinama ne smiju narušavati kvalitetu stanovanja na susjednim prostorima.

Na jednoj građevnoj čestici može se planirati jedna građevina osnovne namjene i pomoćne građevine u funkciji osnovne djelatnosti. Pomoćne građevine poljoprivredno-gospodarske namjene na ovim površinama ne smiju se graditi.

Članak 37.

Odredbe za gradnju građevina na ovim površinama iste su kao i odredbe za gradnju višestambenih građevina iz članka 32.

Odredbe za zadovoljenje parkiranih potreba, uređenje površina zelenila i podizanje ograda iste su kao i odredbe za višestambene građevine iz članka 33. Iznimno se na građevnim česticama za gradnju građevina poslovne namjene koje se nalaze uz zonu gospodarske namjene - pretežno poslovne može planirati ograda visine do 2,0 m, u skladu s odredbama za gradnju ograda iz članka 11.

Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namjene - pretežno poslovne u zoni novog centra M21

Članak 37. a.

Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja određene su zone mješovite namjene - pretežno poslovne (M21) u zoni novog centra naselja.

Višestambene građevine mogu se graditi u zonama mješovite namjene - pretežno poslovne označenim na grafičkom prikazu 4.2. NAČIN GRADNJE.

Minimalna površina građevne čestice ne smije biti manja od 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice je 3000 m².

Minimalna širina građevinske čestice ne smije biti manja od 30 m.

Minimalna dubina građevne čestice ne smije biti manja od 20,0 m.

Maksimalna širina građevne čestice nije određena.

Maksimalna dubina građevne čestice nije određena.

Maksimalna etažnost je $PotS+P+2K+Pk$ (podrum ili suterren, prizemlje, dva kata i potkrovlje).

Maksimalna visina građevina do sjemenski ili gotovog ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je 17,0 m.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice $K_{gr} = 0,3$.

Maksimalna iskoristivost građevne čestice $K_{iz} = 1,7$.

Minimalna udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je h/2 odnosno ne manje od 3,0 m.

Minimalna udaljenost stambene građevine od regulacione linije je h/2, odnosno ne manje od 5 m. Na izgrađenim prostorima udaljenost od regulacione linije mora biti usklađena s građevnim pravcem okoline.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Broj 3/2016.

POSLOVNI KOMPLEKS VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

41

izgradnje te se građevine mogu graditi i na regulaci-
onoj liniji.

Najmanje 30% površine građevne čestice treba
urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u funkciji
stanovanja (garaže, spremište stanara).

Maksimalna površina pomoćnih građevina nije
određena.

Minimalna udaljenost pomoćnih građevina od
stambene građevine je 5,5 m.

Pomoćne građevine moraju se izvoditi iz stambe-
ne građevine i mogu se graditi kao slobodnostojeće i
poluugrađene uz uvjet da su odvojene vatrootpornim
zidom od susjedne građevine i da nagib krovista nije
prema susjednoj čestici.

Najmanja udaljenost slobodnostojeće pomoćne
građevine od međe susjedne građevne čestice je
1,0 m, odnosno 3,0 m ukoliko ima otvora prema njoj.

Potrebe za parkiranjem rješavaju se na vlastitoj
građevnoj čestici.

**Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namje-
ne - pretežno poslovne u zoni novog centra M22**

Članak 37. b.

Odredbe za gradnju građevina na ovoj površini iste
su kao i odredbe za gradnju višestambenih građevina
iz članka 37. a, uz iznimku da je udaljenost stambene
građevine od regulacijske linije 10,0 m. Prostor između
granice građevne čestice i regulacijskog pravca treba
biti uređen kao parkovni nasad - visoko zelenilo. U
tom potezu dopušteno je uređenje pješačkih, kolo-
pješačkih i kolnih pristupa.

**Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite namje-
ne - pretežno stambene u zoni novog centra M2P**

Članak 37. c.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana ure-
đenja određena je zona mješovite namjene - pretežno
poslovne, na glavnoj gradskom trgu u novom centru
naselja.

U zoni ove namjene preparcelacijom će se formirati
građevna čestica za gradnju građevine. Na građevnoj
čestici moguća je gradnja jedne građevine osnovne
namjene s aneksom, uređenje površina prometne
namjene, kolnih i pješačkih površina te površina ure-
đenog zelenila.

Pomoćne građevine ne smiju se graditi kao zasebne
nego se svi prostori sadržaji za obavljanje djelatnosti
(spremišta, garaže i dr.) moraju izvesti u građevini
osnovne namjene.

Uvjeti gradnje i uređenja površina su:

- minimalna površina građevne čestice nije odre-
đena,
- maksimalna površina građevne čestice je po-
vršina zone,
- maksimalna širina i dubina građevinske čestice
određene su dimenzijama zone;

- na građevnoj čestici može se graditi osnovna
građevina s aneksom,
- maksimalna etažnost osnovne građevine je
 $Po(S)+P+3K$ (podrum ili suteren, prizemlje i tri
kata);
- maksimalna etažnost aneksa je $Po(S)+P+1K$
(podrum ili suteren, prizemlje i jedan kat);
- poslovni sadržaji planirani su u prve dvije etaže
osnovne građevine (P+1) i u aneksu (P+1);
- stambeni sadržaji su planirani isključivo na
zadnje dvije etaže osnovne građevine;
- maksimalna visina osnovne građevine do sjeme-
na ili gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje
etaže je 20,0 m;
- maksimalna visina aneksa do sjemena ili gor-
njeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže je
9,0 m;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice K_n
= 0,3;
- maksimalna iskonštenost građevne čestice K_n
= 1,7;
- minimalna udaljenost građevine od međe su-
sjedne građevne čestice je 1/2, odnosno ne
manje od 6,0 m;
- minimalna udaljenost nove građevine od regu-
lacijske linije je ne manje od 1/2;
- u prizemlju osnovne građevine obavezna je
gradnja prolaza (pasaza) radi omogućavanja
direktna komunikacije između glavne gradske
ulice i trga;
- najmanje 30% površine građevne čestice trebaju
biti uređene površine zelenila. Površine zelenila
trebaju se prvenstveno urediti na dijelovima
građevne čestice koji granče sa susjednim
građevnim česticama stambene namjene i
površinom planiranog parka.
- ograde nisu planirane;
- potrebe za parkiranjem rješavaju se na građevnoj
čestici.

**Uvjeti i način gradnje u zonama mješovite na-
mjene, pretežno poslovne, M2r**

Članak 38.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana ure-
đenja određena je zona mješovite namjene - prete-
žno poslovne - tržnica. Zona ove namjene obuhvaća
građevnu česticu postojeće tržnice i neizgrađene
površine uz nju na koje se može proširiti. U ovoj zoni
će se preparcelacijom formirati građevna čestica
tržnice na kojoj se mogu samirati postojeće i graditi
nove građevine, planirati površine prometne namjene
te urediti površine zelenila.

Uvjeti gradnje i uređenja površina su:

- minimalna površina građevne čestice je posto-
jeća građevna čestica tržnice;
- maksimalna površina građevne čestice je po-
vršina zone,
- minimalna i maksimalna širina i dubina građevne
čestice nisu određene;

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

**Legalni status**

Prilikom izrade procjemenog elaborata procjenitelju nije dostavljena nikakva dokumentacija vezana za legalnost nekretnine. Prema navodu korisnika nekretnine istu ne posjeduje.

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastra.

U zemljišnim knjigama nema zabilježbe vezane za legalnost nekretnine.

U procjemenom elaboratu vrijednost nekretnine je umanjena za troškove uklanjanja i odvoza otpadnog građevinskog materija dotrajalih i tehnološki zastarjelih objekata.

Procjena je izrađena pod pretpostavkom pozitivnog legalnog statusa predmetnih objekata. Ukoliko se naknadno utvrdi drugačije, preporučamo izradu revizije procjene.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	1. UPRAVNA ZGRADA
Tlocrti / koncepcija:	Upravna zgrada katnosti prizemlje+ kat sa uredskim prostorom
Katovi:	Prizemlje + kat
Godina izgradnje:	Gradnja: 1968.
Konstrukcija:	Od opeke
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Zidovi od opeke sa armiranobetonskom stropnom pločom
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešna drvena pokrivena salonit pločama
Pročelje	Ožbukano i obojan, dijelom neožbukano
Unutarnji zidovi:	Od blok opeke
Prozori:	Metalna bravarija se izo ostakljenjem (ostakljenje većinom devastirano)
Vrata:	Drvena
Podne obloge:	Keramičke pločice Laminat
Stubište:	Armiranobetonsko
Grijanje / ventilacija:	Centralno grijanje na kruta goriva preko centralne kotlovnice
Sanitarije / kupaoonica:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Vanjski sadržaji:	Zatravljen
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta: Dio prizemlja je u devastiranom i zapuštenom stanju dok je veći dio objekta obnovljen i pogodan za korištenje
Nedostaci gradnje/građevine	Dio prizemlja je devastiran i zapušten
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Generalni opis objekta:	2. PROIZVODNA ZGRADA
Tlocrti / koncepcija:	Prizemna proizvodna zgrada
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1960-ih. Dogradnja: 1970-ih i 1980-ih
Konstrukcija:	Zidana betonskim blokovima Armiranobetonska
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Zidani betonskim blokovima sa armiranobetonskim serklažima i armiranobetonskim stupovima
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešno metalno rešetkasto i shed krovište pokriven profiliranim limom
Pročelje	Ožbukano fasada
Unutarnji zidovi:	Od opeke i betonskih blokova
Prozori:	Betonski okviri sa jednostrukim ostakljenjem
Vrata:	Drvena i metalna
Podne obloge:	Keramičke pločice Betonska podloga
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Centralno grijanje na kruta goriva preko centralne kotlovnice
Sanitarije / kupaoonica:	Niži standard
Rasvjeta / električna oprema:	Niži standard
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je ispodprosječno te je pogodno za adaptaciju
Nedostaci gradnje/građevine	Zastarjelost objekta
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Generalni opis objekta:	3. SKLADIŠNA ZGRADA
Tlocrti / koncepcija:	Prizemna skladišna zgrada
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980-ih
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski polumontažni stupovi sa ispunom od betonskih blokova
Krovnna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešni armiranobetonski profili pokriveni trapeznim limom
Pročelje	Ožbukano fasada
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	Kopilit ostakljenje
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Betonska podloga
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaoonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Niži standard
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro
Nedostaci gradnje/građevine	Nema vidljivih nedostataka
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Generalni opis objekta:	8. SKLADIŠNA ZGRADA
Tlocrti / koncepcija:	Prizemna skladišna zgrada
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980-ih obnavljanje: -
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski serklaži sa ispunom od opeke i betonskim blokovima
Krovnna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno i metalno rešetkasto jednostrešno pokriveni profiliranim limom
Pročelje	Neobrađeno
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	Drveni sa dvostrukim ostakljenjem
Vrata:	Vanjska nisu postavljena, unutarnja drvena
Podne obloge:	Beton, keramičke pločice
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	Niži standard
Rasvjeta / električna oprema:	Niži standard
Vanjski sadržaji:	Zatrvljen
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je ispodprosječno
Nedostaci gradnje/građevine	Zapuštenost objekta
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Generalni opis objekta:	10. RADIONA
Tlocrti / koncepcija:	Prizemna radionica
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1970-ih obnavljanje: -
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski serklaži sa ispunom od betonskim blokovima
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno i metalno rešetkasto jednostrešno pokriveni profiliranim limom
Pročelje	Ožbukano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	Betonski okviri sa jednostrukim ostakljenjem
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Beton
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Niži standard
Vanjski sadržaji:	Zatravljen
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je ispodprosječno
Nedostaci gradnje/građevine	Zapuštenost objekta
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Ostali objekti u navedeni u iskazu površine su u zastarjeli i dotrajali, te nisu više pogodni za korištenje.

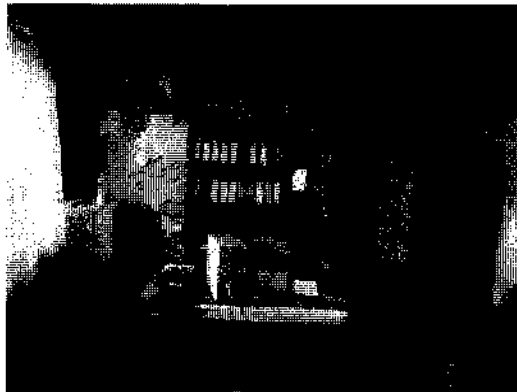
Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Fotodokumentacija

1. UPRAVNA ZGRADA



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

2. PROIZVODNA ZGRADA



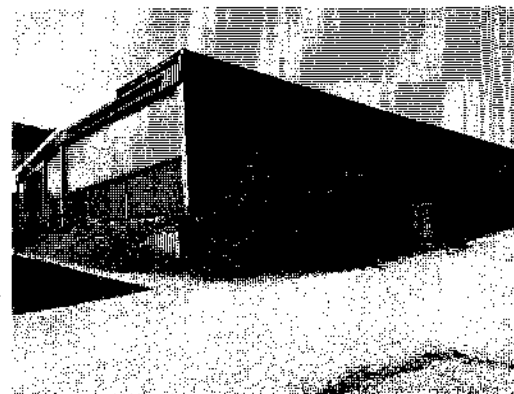
Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER



3. SKLADIŠTE



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

4. SUŠARA



5. URED

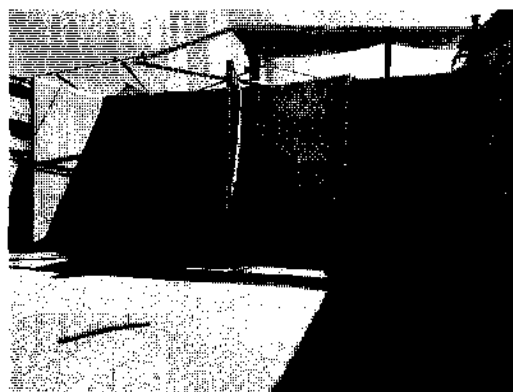
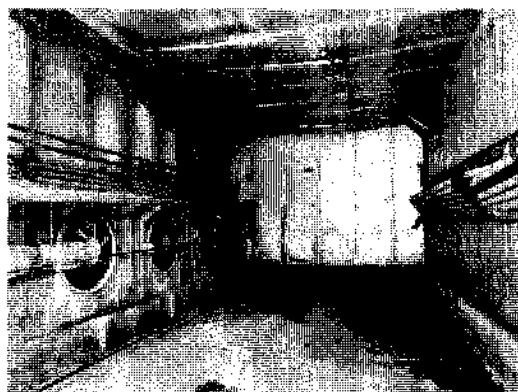


Poslovni kompleks

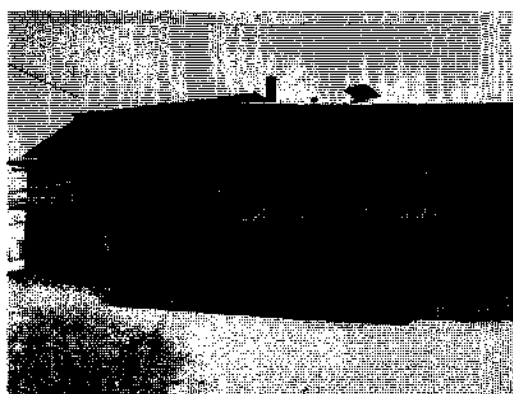
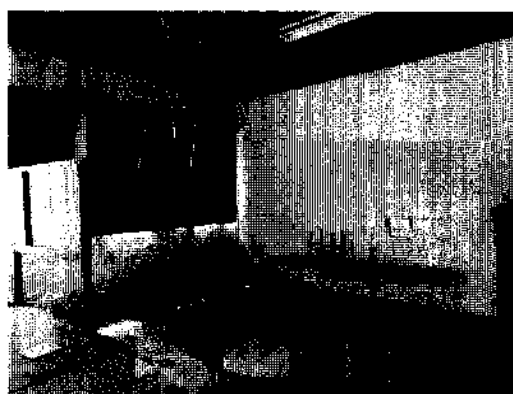
Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

6. SUŠARA



7. ZGRADA KOTLOVNICE



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

8. SKLADIŠNA ZGRADA



9. MAZUTNA STANICA

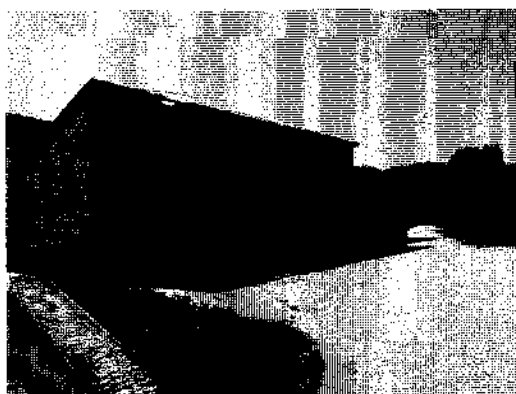


Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

10. RADIONA



11. SKLADIŠNA ZGRADA



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER



12. PORTA



OSTALO OBJEKTI



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Iskaz površina

1. UPRAVNA ZGRADA z.k.č. 2922/6	bruto površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
ulazni prostor	11,79	1,00	11,79	3,16
ured	19,12	1,00	19,12	3,16
spremište	3,17	1,00	3,17	3,16
ured	23,04	1,00	23,04	3,16
ured	6,54	1,00	6,54	3,16
ured	15,77	1,00	15,77	3,16
ured	27,36	1,00	27,36	3,16
ured	10,56	1,00	10,56	3,16
ured	34,14	1,00	34,14	3,16
stubište	13,05	1,00	13,05	3,16
UKUPNO:	164,54		164,54	
KAT				
hodnik	18,63	1,00	18,63	2,80
sanitarni čvor M	4,36	1,00	4,36	2,80
sanitarni čvor Ž	3,20	1,00	3,20	2,80
ured	12,57	1,00	12,57	2,80
ured	12,28	1,00	12,28	2,80
ured	14,35	1,00	14,35	2,80
ured	13,79	1,00	13,79	2,80
ured	29,66	1,00	29,66	2,80
kuhinja	6,93	1,00	6,93	2,80
ured	28,43	1,00	28,43	2,80
ured	13,95	1,00	13,95	2,80
UKUPNO:	158,15		158,15	2,80
SVEUKUPNO	322,69		322,69	

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
 Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
 2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
 Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
 Lepoglava

SPRENGNETTER

2. PROIZVODNA ZGRADA z.k.č. 2922/1	ločitris površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PODRUM				
predprostor	4,90	0,35	1,72	2,25
ured	10,93	0,75	8,20	2,25
spremište	188,15	0,35	65,85	2,25
UKUPNO:	203,98		75,77	
PRIZEMLJE				
proizvodnja	607,59	0,50	303,79	2,86
garderoba	24,11	0,50	12,06	2,86
spremište	17,81	0,50	8,91	2,86
proizvodnja	80,19	0,50	40,10	4,01
radionica	118,06	0,50	59,03	2,86
skladište i izložbeni salon	160,18	0,50	80,09	4,68-5,00
	555,63	0,75	416,72	5,00-6,11
proizvodnja	573,21	0,50	286,61	3,90
proizvodnja	2.223,87	0,50	1.111,94	3,00
sanitarni čvorovi	84,00	1,00	84,00	3,00
ulazni prostor	11,94	0,50	5,97	3,56
skladište	15,06	0,50	7,53	3,56
sanitarni čvor M	3,19	1,00	3,19	2,67
sanitarni čvor Ž	3,20	1,00	3,20	2,67
hodnik	4,79	1,00	4,79	3,56
radionica	24,77	0,50	12,39	3,56
radionica	9,95	0,50	4,98	3,56
radionica	129,68	0,50	64,84	3,56
garderoba	19,63	0,50	9,82	3,56
spremište	6,93	0,50	3,47	3,56
instalacije	28,43	0,50	14,22	3,56
UKUPNO:	4.702,23		2.537,61	
SVEUKUPNO	4.906,21		2.613,38	

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

4. SUŠARA z.k.č. 2922/1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
sušara	44,13	0,50	22,07	3,66
sušara	44,13	0,50	22,07	3,66
UKUPNO:	44,13		44,13	

5. URED z.k.č. 2922/1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
ured	8,03	0,75	6,02	2,55
UKUPNO:	8,03		6,02	

6. SUŠARA z.k.č. 2922/1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
sušara	44,84	0,50	22,42	3,66
sušara	44,84	0,50	22,42	3,66
UKUPNO:	89,68		44,84	

7. ZGRADA KOTLOVNICE z.k.č. 2922/1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
sušara	39,36	0,35	13,78	2,34
sušara	39,78	0,35	13,92	2,34
radionica	59,77	0,50	29,89	3,56
sušara	12,98	0,35	4,54	2,21
sušara	12,98	0,35	4,54	2,21
kuhinja	51,71	1,00	51,71	3,80
kotlovnica	173,40	0,75	130,05	5,50
kotlovnica	10,84	0,75	8,13	5,50
UKUPNO:	400,82		256,56	

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
 Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
 2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
 Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
 Lepoglava


SPRENGNETTER

8. SKLADIŠNA ZGRADA z.k.č. 2922/3	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
garderoba	31,26	1,00	31,26	2,8
sanitarni čvor	2,86	1,00	2,86	2,8
sanitarni čvor	1,65	1,00	1,65	2,8
radiona	33,63	0,50	16,82	2,7
radiona	412,78	0,50	206,39	3,72-4,30
skladište	102,18	0,50	51,09	3,72-4,30
skladište	57,80	0,50	28,90	3,72-4,30
skladište	103,32	0,50	51,66	3,72-4,30
skladište	103,90	0,50	51,95	3,72-4,30
UKUPNO:	849,38		442,57	

9. MAZUTNA STANICA z.k.č. 2922/4	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
mazutna stanica	18,27	0,35	6,39	2,53
UKUPNO:	18,27		6,39	

10. RADIONA z.k.č. 2922/1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
radiona	45,68	0,50	22,84	3,25-3,79
radiona	61,02	0,75	45,77	5,00-5,91
radiona	59,13	0,75	44,35	5,00-5,91
UKUPNO:	165,83		112,95	

11. SKLADIŠNA ZGRADA z.k.č. 2922/6	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
skladište	453,45	0,50	226,72	3,55
UKUPNO:	453,45		226,72	

Poslovni kompleks

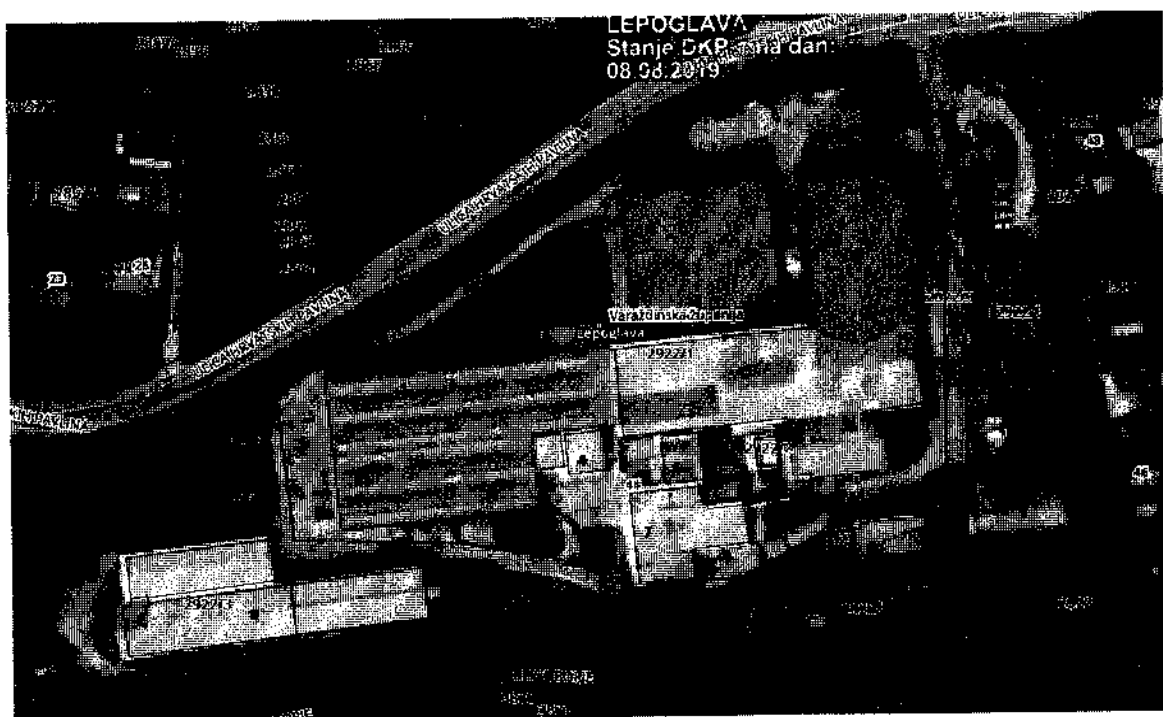
Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

12. PORTA z.k.č. 2922/6	tlacitna površina m²	koef	neto korisna površina m²	visina m
PRIZEMLJE				
porta	24,16	1,00	24,16	2,65
UKUPNO:	24,16		24,16	

SVEUKUPNO:	8.392,64		4.739,03	
------------	----------	--	----------	--

PREDMETNI OBJEKTI	7.354,10		4.130,20	
OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE	1.038,54		608,83	



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 3,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 7,1%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,3% i za Jadran za 4,6%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4%, za Jadran za 7,4% i za Ostalo za 1,0%.


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTICAL BUREAU OF CROATIA			Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ³⁾					
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
2015	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,39	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,48	110,46	108,67	102,26
2018	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Tržište nekretnina

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira.

Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

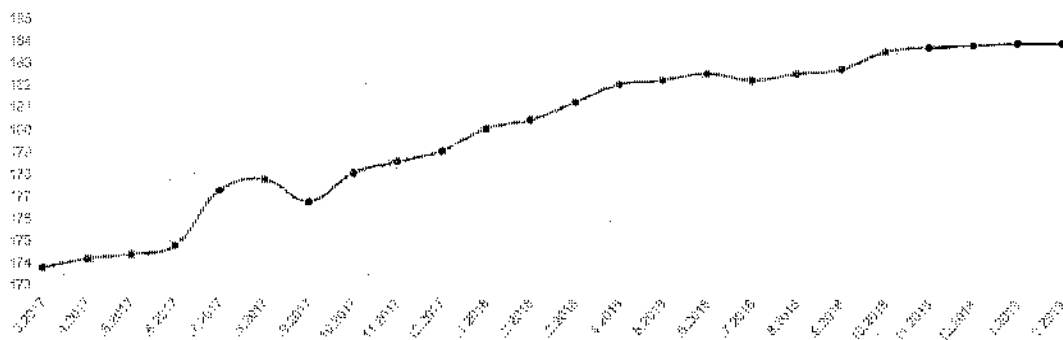
Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast. U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je najvažniji indeks koji mjeri razliku između tražene i realizirane cijene nekretnosti u Republici Hrvatskoj. BN indeks se izračunava na početku godine po godišnjem prosječnom indeksu nekretnosti i prosječnom indeksu iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: www.burza-nekretnina

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Metoda procjenjivanja

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

Poredbena metoda

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.

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

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini predmetnog zemljišta zabilježeno je više kupoprodaja za građevinska zemljišta. Ove transakcije bit će korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa po tri transakcije za građevinska zemljišta u mješovitoj i poslovnoj zoni Sva zemljišta imaju slične uvjete izgradnje kao promatrano zemljište.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnine
Kategorija zemljišta	Prva kategorija – obzirom da predmetno zemljište ispunjava uvjete za izdavanje građevinske dozvole, predmetno zemljište je u procjembenom elaborat tretirano kao zemljište prve kategorije.
Pretpostavke	Namjena zemljišta i uvjeti izgradnje određeni su temeljem URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAD LEPOGLAVA na službenim stranicama Grada Lepoglave

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Prihodovna metoda

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.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene poslovna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena ja za korištenje kao proizvodno-skladišni kompleks.
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 49 godinu – prosječna starost izgradnje i dogradnje OVK – 60 godina FK – 5 OOVK – 12 godinu
Popunjenost	Nekretnina se koristi
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa predmetnog poslovnog kompleksa odabrana su tri ostvarena ugovora o vrijednosti zakupa sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr .
Pretpostavke	Obzirom da su pojedini objekti (4, 5, 6, 7, 9, 11, 12) zapušteni i tehnološki zastarjeli u procjembeno elaboratu su pretpostavljeni troškovi uklanjanja istih objekata od 30 €/m2 + paušalni trošak uklanjanja mazutne stanice i objekata čija izmjera nije bila moguća od 20.000 €.
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	10,0%

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- nedovoljna potražnja, - mala potražnja za vrstom objekta, - umjerena ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- nedovoljna potražnja, - mala potražnja za vrstom objekta, - bez ponude	- dovoljna infrastruktura, - nedovoljno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postojeće postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
ODABIR KLASIFIKACIJE		1	2	3
ODABRANI FK		1	2	3

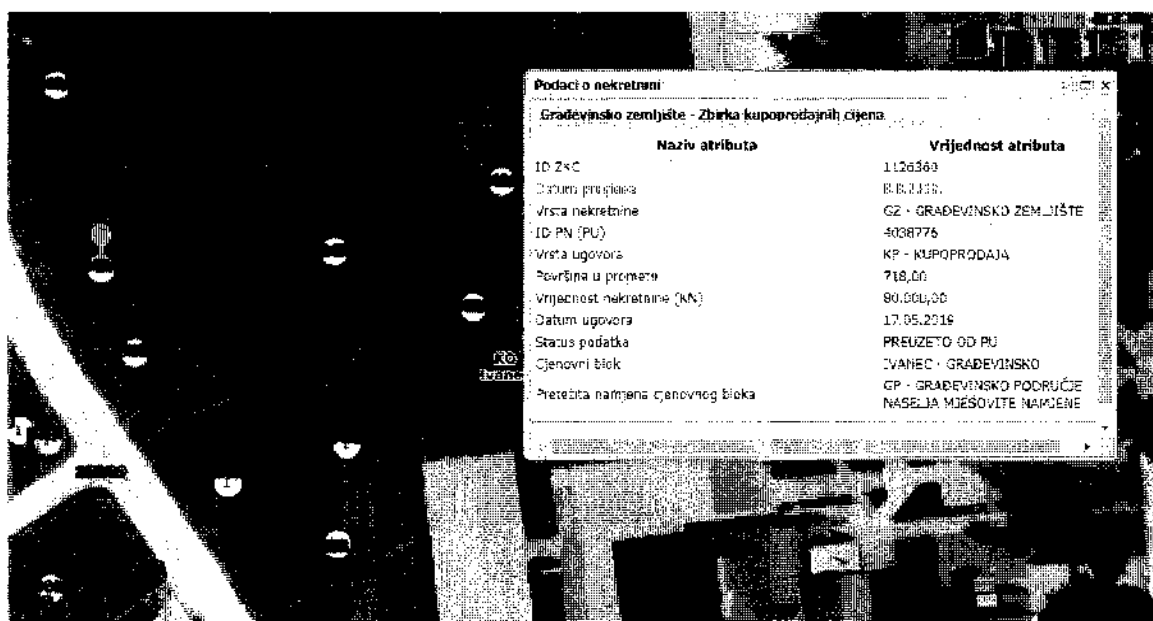
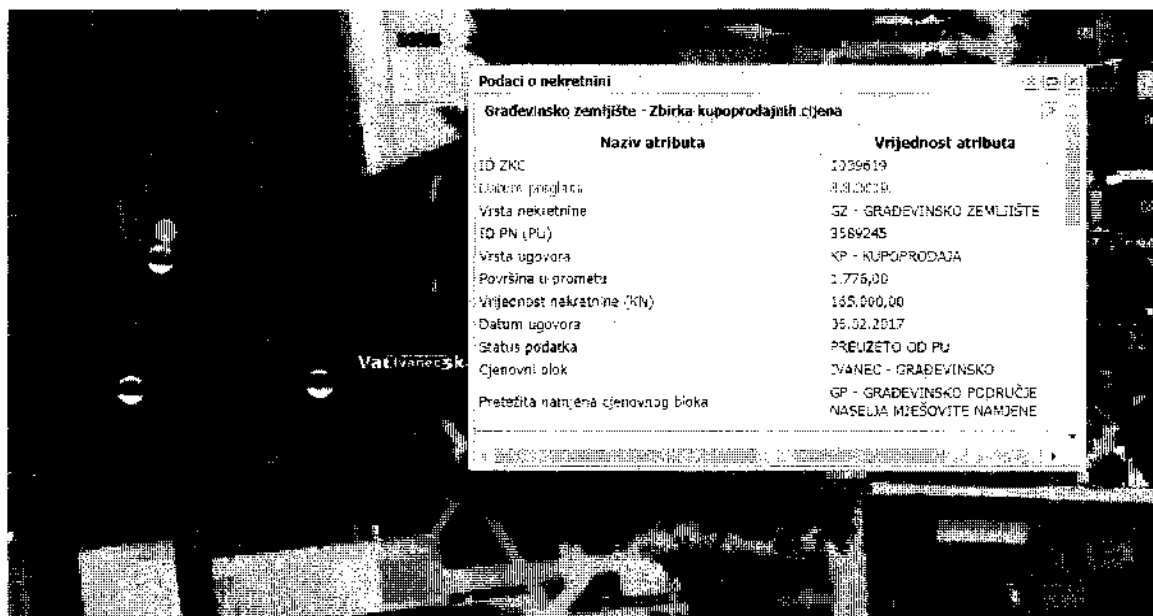
Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Poredbene nekretnine

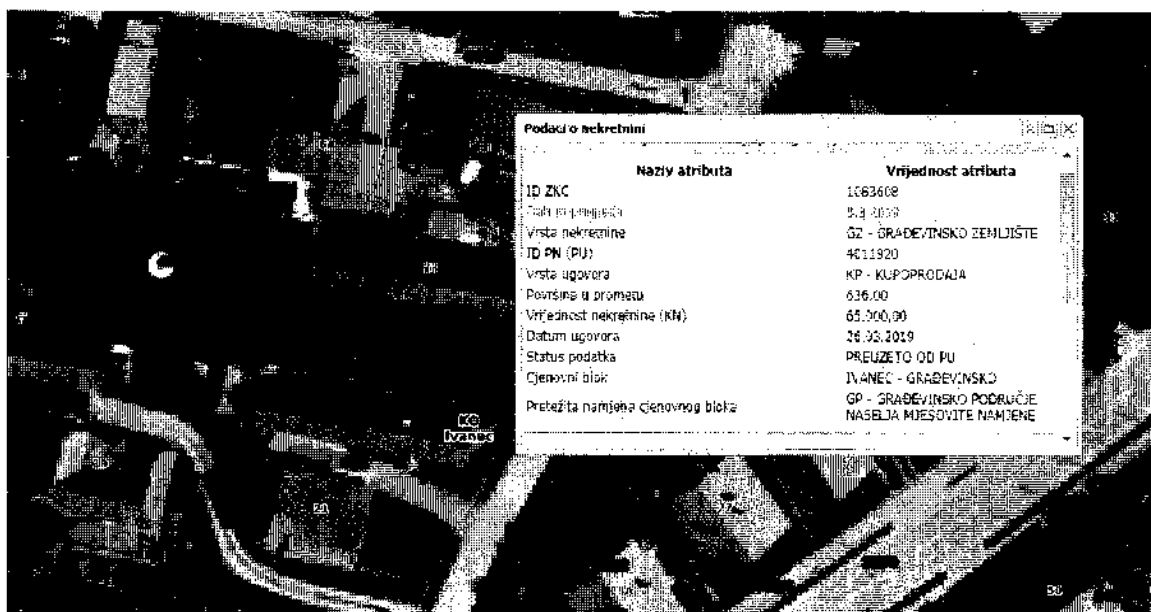
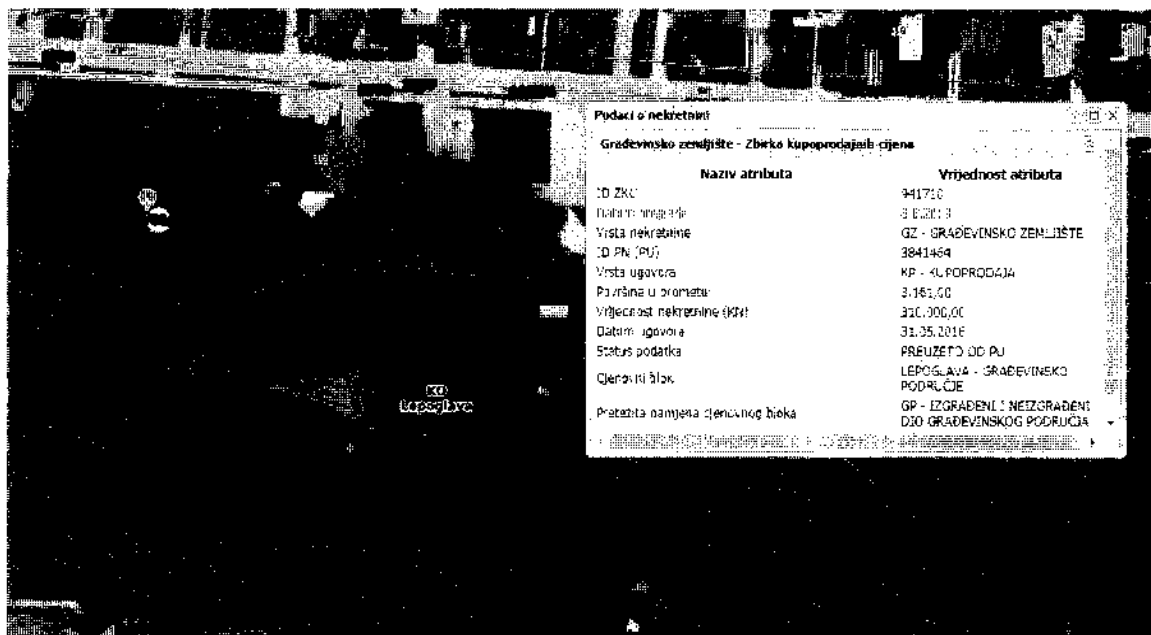
Zemljište u zoni mješovite namjene



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

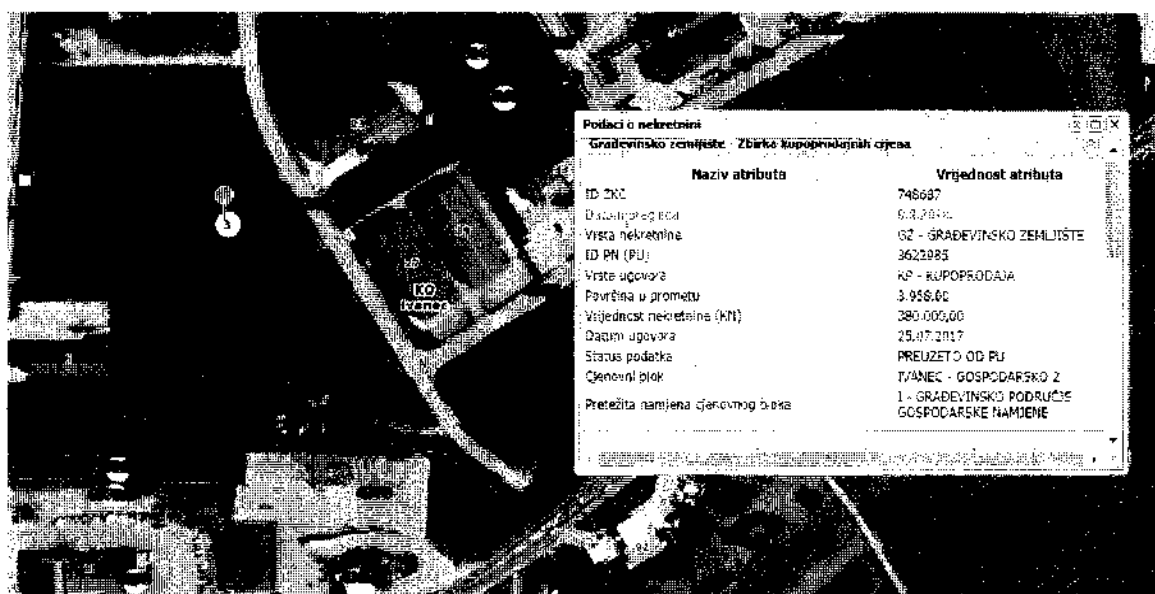
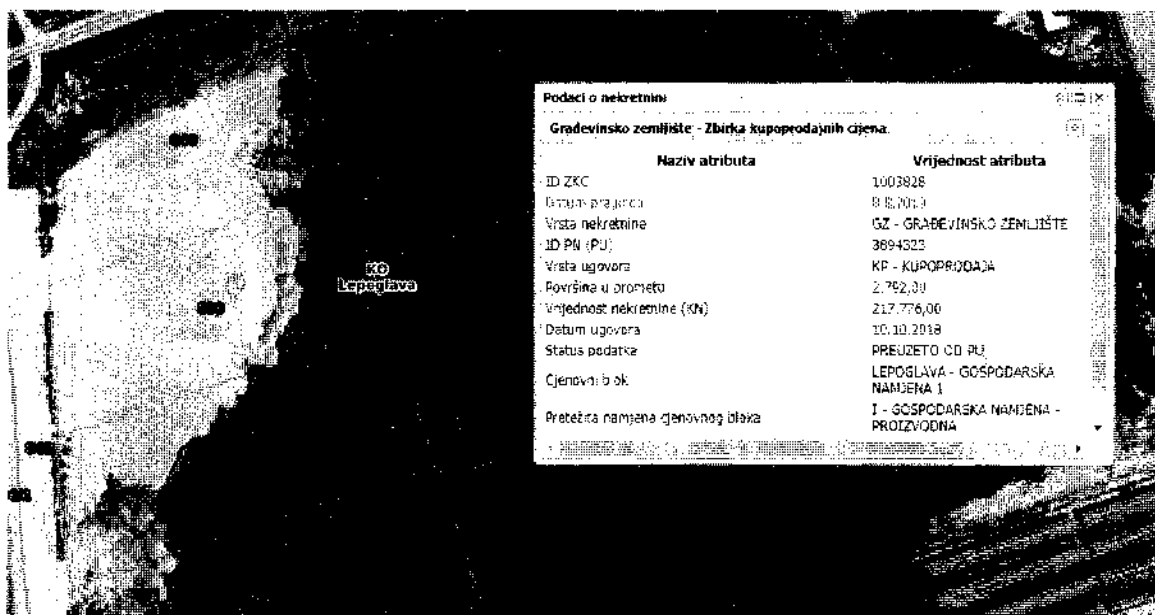


Zemljište u zoni gospodarske namjene

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

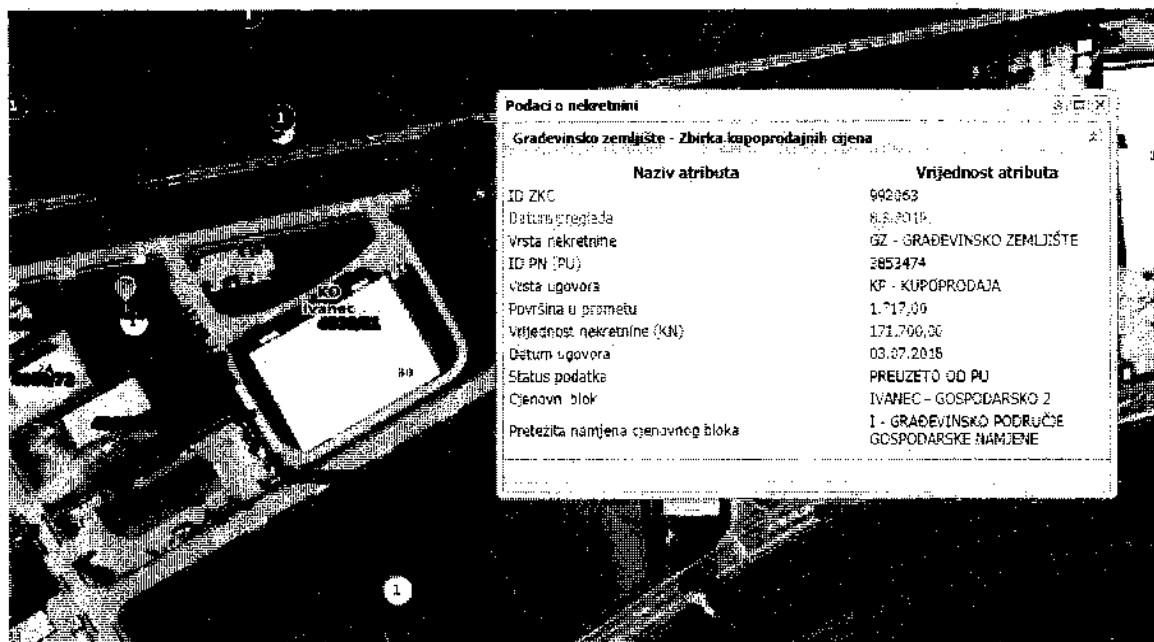
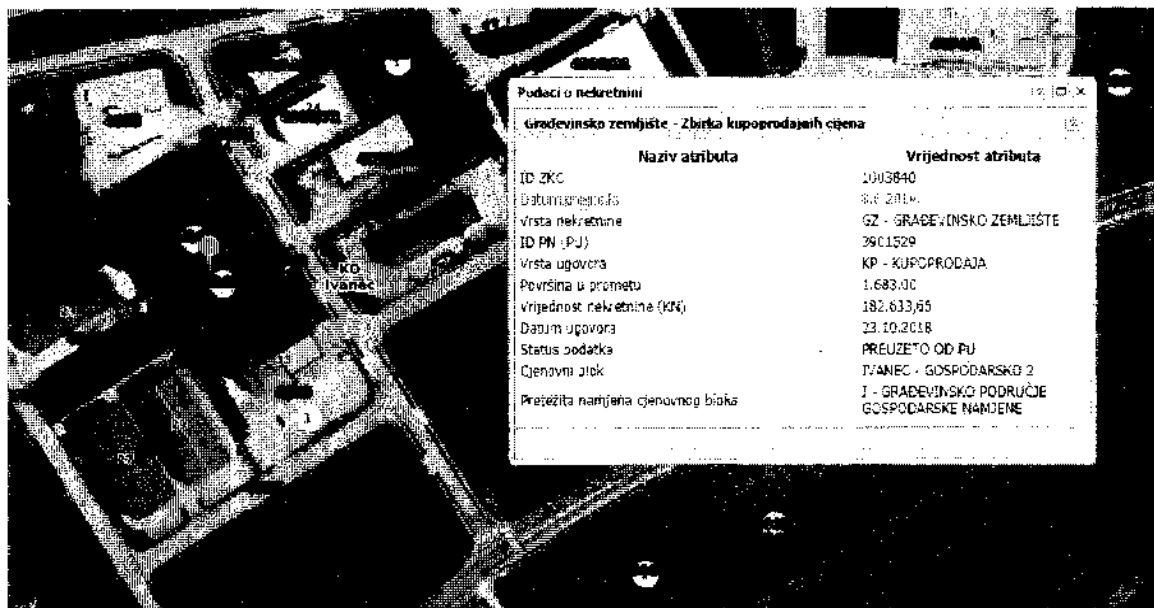
SPRENGNETTER



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

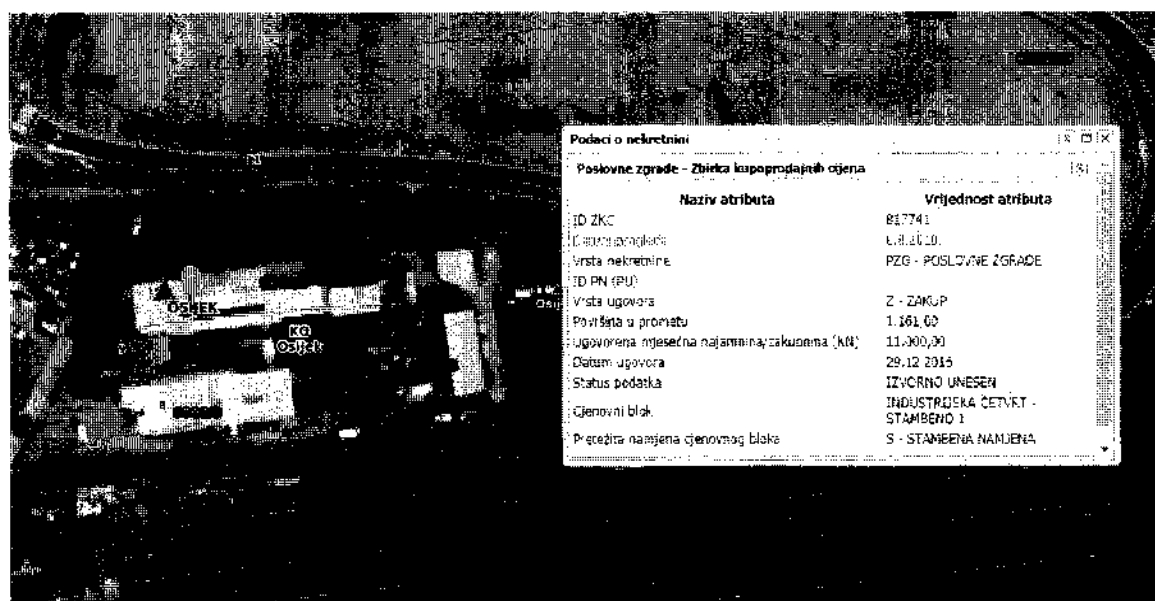
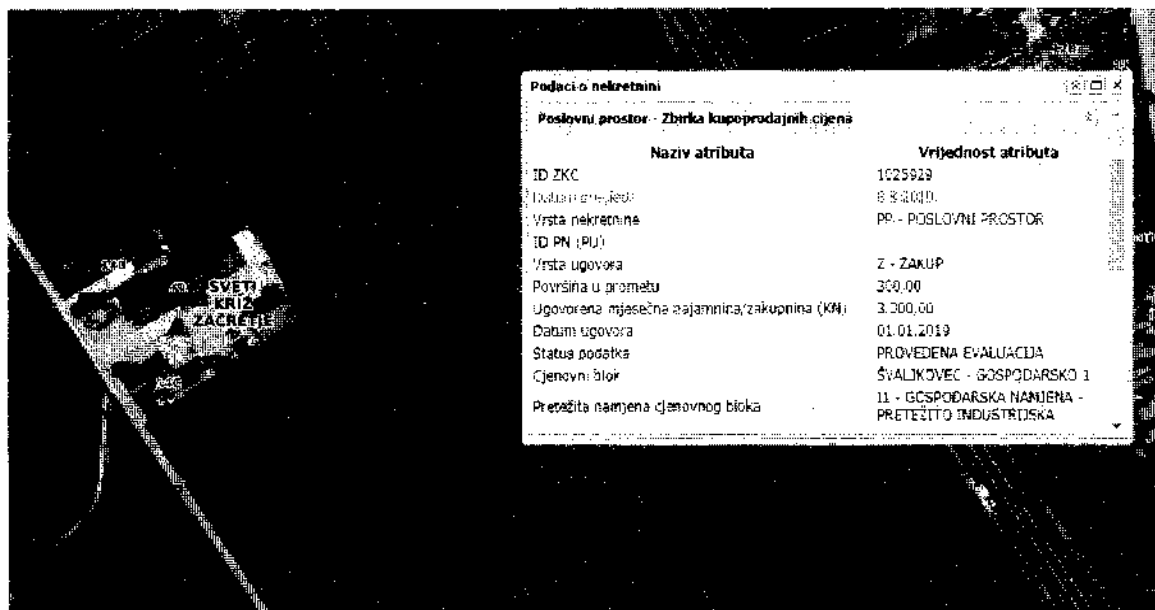


Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

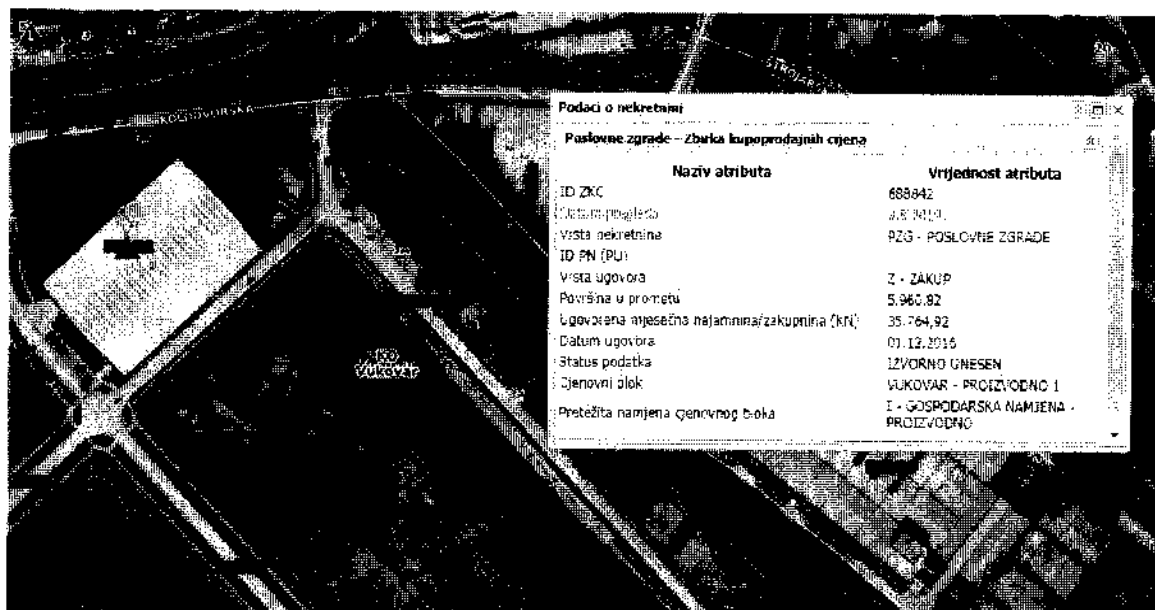
Zakup poslovnih objekata



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER



Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Izračun tržišne vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m²)	Koeficijent iskoristivosti (kis)	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č. dio 2922/1, 2922/3, 2922/4, dio 2922/5, dio 2922/6 k.o. Lepoglava	8.8.2019	25.530,00 m²	1,60	građevinska M1, M2	I

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	6.2.2017	17.5.2019	31.5.2016	26.3.2019	-
Adresa nekretnine	Ivanec	Ivanec	Lepoglava	Ivanec	-
ID ZKC	1039619	1126360	941710	1083608	-
Namjena	građevinska S	građevinska S	građevinska M1/M2	građevinska M1	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-
Površina m²	1.776,00 m²	718,00 m²	3.161,00 m²	636,00 m²	-
Bruto prodajna cijena - HRK	165.000,00	80.000,00	310.000,00	65.000,00	-
Bruto prodajna cijena - €	22.141,31	10.794,94	41.403,28	8.764,58	-
Prosječna cijena €/m²	13,13	15,93	13,11	13,76	

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,59	100,59	100,59	100,59	-
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	95,53	100,59	100,52	100,59	-
korekcijski faktor (međuvrem. izjednačavanje) (B/A)	5,30%	0,00%	0,07%	0,00%	-
Vrijednost izjednačavanja cijena €/m²	13,13	15,93	13,11	13,76	

Kategorija zemljišta					
Kategorija predmetnog zemljišta	I				
Kategorija poredbenog zemljišta	I	I	I	I	-
Udjel vrijednosti u postotcima	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-
Prosječna cijena zemljišta po kategoriji €/m²	13,13	15,93	13,11	13,76	

Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja					
Kis predmetnog zemljišta	1,60				
Kis poredbenog zemljišta	1,60	1,60	1,60	1,60	-
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Izjednačena vrijednost zemljišta po mjeri građevinskog korištenja €/m²	13,13	15,93	13,11	13,76	

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%	0%
zona	0%	0%	0%	0%	0%
povezanost čestica	0%	0%	0%	0%	0%
pristup	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost €/m²	13,13	15,93	13,11	13,76	

Ukupna prosječna cijena (€/m²)	13,76
---------------------------------------	--------------

	Površina (m²)	odabrana vrijednost (€/m²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	25.530,00	13,80	352.314,00 €

2.600.000,00 kn

352.000,00 €

srednji tečaj HNB-a na dan 8.8.2019. (kn/€): 7,374113

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Kontrola standardne devijacije							
Re d. br	Izjednađena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
0	13,13	-0,64	-5%	0,64	0,40	prihvatljivo	prihvatljivo
1	15,03	1,27	9%	1,27	1,62	prihvatljivo	prihvatljivo
2	13,11	-0,66	-5%	0,66	0,43	prihvatljivo	prihvatljivo
3	13,78	0,02	0%	0,02	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
4	-	0,00	0%	0,00	0,00	-	-

Prosječna kupoprodajna cijena	13,76
Standardna devijacija	0,30
Dvostruka standardna devijacija	1,31
Prosječno apsolutno odstupanje	0,65

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	10.10.2018	25.7.2017	23.1.2018	3.7.2018	-
Adresa nekretnine	Lepoglava	Ivanec	Ivanec	Ivanec	-
ID ZKC	1003828	748687	1003840	992063	-
Namjena	gospodarska I	gospodarska I	gospodarska I	gospodarska I	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-
Površina m ²	2.782,00 m ²	3.958,00 m ²	1.883,00 m ²	1.717,00 m ²	-
Bruto prodajna cijena - HRK	217.776,00	380.000,00	182.633,65	171.700,00	-
Bruto prodajna cijena - €	29.362,99	51.319,78	24.558,33	23.267,92	-
Prosječna cijena (€/m²)	10,33	12,87	12,51	13,55	

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,59	100,59	100,59	100,59	-
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	102,00	100,93	99,57	100,51	-
Korekcijski faktor (međuvrem. izjednačavanje) (B/A)	-1,38%	-0,34%	1,02%	0,00%	-
Korekcijski izjednačavajući indeks (€/m²)	10,37	12,92	12,74	13,55	

Kategorija zemljišta					
Kategorija predmetnog zemljišta	I				
Kategorija poređenog zemljišta	I	I	I	I	-
Udjel vrijednosti u postotcima	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-
Izjednačavajuća cijena zemljišta po kategoriji €/m²	10,37	12,92	12,74	13,55	

Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja					
Kis predmetnog zemljišta	1,50				
Kis poređenog zemljišta	1,50	2,00	2,00	2,00	-
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	0,85	0,85	0,85	-
Korekcijska cijena zemljišta po mjeri građevinskog korištenja €/m²	10,37	11,02	12,37	11,55	

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%	0%
zona	0%	0%	0%	0%	0%
povezanost čestica	0%	0%	0%	0%	0%
pristup	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korekcijska vrijednost (€/m²)	10,37	11,62	12,67	11,55	

Ukupna prosječna cijena (€/m²)	11,38
--	--------------

	Površina (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	4.260,00	11,40	48.564,00 €

360.000,00 kn

49.000,00 €

srednji tečaj HNB-a na dan 8.8.2019. (kn/€):

7,374113

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Kupovna statistika vrijednosti							
Red. br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
0	10,37	-1,01	-9%	1,01	1,01	prihvatljivo	prihvatljivo
1	11,02	-0,36	-3%	0,36	0,13	prihvatljivo	prihvatljivo
2	12,57	1,19	10%	1,19	1,42	prihvatljivo	prihvatljivo
3	11,55	0,18	2%	0,18	0,03	prihvatljivo	prihvatljivo
4	-	0,00	0%	0,00	0,00	-	-

Prosječna kupoprodajna cijena	11,38
Standardna devijacija	0,93
Dvostruka standardna devijacija	1,86
Prosječno apsolutno odstupanje	0,58

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m²)	Koeficijent iskoristivosti (kis)	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č. dio 2922/1 k.o. Lepoglava	8.8.2019	1.700,00 m²	1,60	pješački trg (prema prethodnom učinku stambena S)	II

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	5.2.2017	17.5.2019	31.5.2016	26.3.2019	-
Adresa nekretnine	Ivanec	Ivanec	Lepoglava	Ivanec	-
ID ŽKC	1039619	1126360	941710	1083608	-
Namjena	građevinska S	građevinska S	građevinska M1/M2	građevinska M1	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-
Površina m²	1.776,00 m²	718,00 m²	3.161,00 m²	636,00 m²	-
Bruto prodajna cijena - HRK	165.000,00	80.000,00	310.000,00	65.000,00	-
Bruto prodajna cijena - €	22.141,31	10.794,94	41.403,28	8.764,58	-
Prosječna cijena € / m²	12,47	14,91	13,10	13,78	-

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,59	100,59	100,59	100,59	-
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	95,53	100,59	100,52	100,59	-
korekcijski faktor (međuvrem. izjednačavanje) (B/A)	5,30%	0,00%	0,07%	0,00%	-
Prosječna cijena zemljišta po kategoriji € / m²	13,43	16,93	13,11	13,78	-

Kategorija zemljišta					
Kategorija predmetnog zemljišta	II				
Kategorija poredbenog zemljišta	I	I	I	I	-
Udjel vrijednosti u postotcima	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	-
Prosječna cijena zemljišta po kategoriji € / m²	6,56	7,63	6,55	6,88	-

Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja					
Kis predmetnog zemljišta	1,60				
Kis poredbenog zemljišta	1,60	1,60	1,60	1,60	-
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Prosječna cijena zemljišta po mjeri građevinskog korištenja € / m²	6,56	7,63	6,55	6,88	-

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%	0%
zona	0%	0%	0%	0%	0%
povezanost čestica	0%	0%	0%	0%	0%
pristup	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prosječna komparativna vrijednost € / m²	6,56	7,63	6,55	6,88	-

Ukupna prosječna cijena (€ / m²)	6,88
----------------------------------	------

	Površina (m²)	odabrana vrijednost (€/m²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	1.700,00	6,80	11.730,00 €

88.000,00 kn

12.000,00 €

srednji tečaj HNB-a na dan 8.8.2019. (kn/€): 7,374113

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Kontrola statističke cijene							
Red. br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
0	5,56	-0,32	-5%	0,32	0,10	prihvatljivo	prihvatljivo
1	7,52	0,64	9%	0,64	0,40	prihvatljivo	prihvatljivo
2	6,55	-0,33	-5%	0,33	0,11	prihvatljivo	prihvatljivo
3	6,89	0,01	0%	0,01	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
4	-	0,00	0%	0,00	0,00		

Prosječna kupoprodajna cijena 8,88
Standardna devijacija 0,45
Dvostruka standardna devijacija 0,90
Prosječno apsolutno odstupanje 0,32

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Izračun vrijednosti zakupa

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	1.1.2019	29.12.2016	1.12.2016	-	-
Adresa nekretnine	Švajlkovec	Osiijek	Vukovar	-	-
ID ZKC	1025929	817741	688842	-	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-	-
Površina m ²	300,00 m ²	1.161,00 m ²	5.960,82 m ²	-	-
Godina izgradnje	novija gradnja	starija gradnja	starija gradnja	-	-
vrijednost zakupa - HRK	3.000,00	11.000,00	35.764,92	-	-
vrijednost zakupa - €	404,89	1.457,34	4.746,23	-	-
vrijednost zakupa (€/m²)	1,35	1,25	0,80	-	-

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,59	100,59	100,59	0,00	0,00
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	100,59	98,26	98,26	0,00	0,00
korekcijski faktor (međuvrem, izjednačavanje) (B/A)	0,00%	2,37%	2,37%	0,00%	0,00%
izjednačena prodajna cijena (€/m²)	1,35	1,28	0,82	0,00	0,00

Interkvartilno izjednačavanje					
površina nekretnine	0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	-15%	-5%	0%	0%
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%	0%	0%
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	-15,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
izjednačena prodajna cijena (€/m²)	1,35	1,09	0,77	0,00	0,00

Ukupna prosječna vrijednost zakupa (€/m²)	1,07
---	-------------

	Površina	odabrana vrijednost zakupa (€/m ²)	izrišna vrijednost zakupa - €
Vrijednost zakupa	7.354,10	1,05	7.721,81 €

Kontrola statističke obrade							
Redni broj	izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1,35	0,28	26%	0,28	0,08	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1,09	0,02	2%	0,02	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
3	0,77	-0,30	-28%	0,30	0,09	prihvatljivo	prihvatljivo
4	0,00	0,00	0%	0,00	0,00		
5	0,00	0,00	0%	0,00	0,00		

Prosječna kupoprodajna cijena 1,07
Standardna devijacija 0,24
Dvostruka standardna devijacija 0,47
Prosječno apsolutno odstupanje 0,20

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Izračun tržišne vrijednosti - Prihodovna metoda

preostali vijek trajanja	11	god.,	stopa kapitalizacije	10,00%
G - starost građevine :				49
OVK - održivi vijek korištenja:				55
FK - faktor korištenja:				5,00
relativna starost (G/OVK %) :				89
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)			20%	11
zamjenska starost (OVK-OOVK) :				44
Namjena prostora	Površina (m2)	Vrijednost zakupa (€/m2)		
poslovni prostor	7354,10 m2	1,05 €/m2		7.721,81 €

godišnji bruto prihod	7354,10 m2	92.661,71 €
------------------------------	-------------------	--------------------

Troškovi		
upravljanje	2,00%	1.853,23 €
održavanje	2,00 €	14.708,21 €
rizik gubitka zakupa	10,00%	9.266,17 €
pogonski troškovi	1,00 €	7.354,10 €
TROŠKOVI UKUPNO:	35,81%	33.181,72 €

oportunitetni trošak zemljišta	413.000,00 €	10,00%	41.300,00 €
--------------------------------	--------------	--------	-------------

godišnji neto prihod	18.180,00 €
-----------------------------	--------------------

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	18.180,00 €
stopa kapitalizacije	10,00% , Multiplikator 6,495061005

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta			118.080,18 €
Trošak uklanjanja objekata	1.038,54	-30,00 paušal	-31.156,19 € -20.000,00 €
Vrijednost zemljišta			413.000,00 €
Tržišna vrijednost			479.923,99 €

Tržišna vrijednost na dan	25.8.2019 zaokruženo	480.000,00 €
----------------------------------	-----------------------------	---------------------

zaokruženo kn 3.540.000,00 kn

srednji tečja HNB-a na dan 8.8.2019.: 7,374113 kn/€

Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost na dan 8.8.2019. (zaokruženo) 480.000,00,00

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER


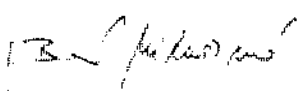
Zaključak

Alternativna namjena	Uklanjanje objekata, te izgradnja stambenog naselja
Iznajmljivost	Loša
Utrživost	Loša
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Poslovni kompleks je zastario i neredovito održavan

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **8.8.2019.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	480.000, 00
Jedinična vrijednost	~65 €/m ²
PDV	Nekretnina je u korištenju više od dvije godine Tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina

Izrada procjembenog elaborata:	Darko Sabolović i.g. 
Ovjera	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina 
Zagreb	8.8.2019.

Posebne pretpostavke

Na temelju zahtjeva klijenta procjembeni elaborat je izrađen temeljem vanjskog i unutarnjeg uvida, te podataka i dokumentacije dobivene od strane naručitelja procjembenog elaborata. Obzirom da procjenitelju nije dostavljena službena dokumentacija kojom bi se potvrdila namjena zemljišta, podaci o uvjetima izgradnje preuzeti su sa službenih stranica Grada Lepoglave. Kako je procjenitelju bio dostupan Urbanistički plan uređenja Grada Lepoglave na službenim stranicama Grada Lepoglave bez mogućnosti točne izmjere dijelova zemljišta po zonama manjene, procjenitelj je do podatak došao pomoću dostupnih alata na stranicama Državne geodetske uprave <https://geoportal.dgu.hr/>. Iskaz površina zemljišta po zonama je približan.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



Povjerljivost, uvjeti i opseg procijembenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađena za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravника. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utvrđiva, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini (ukoliko je naručen) je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjembenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Dokumentacija

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Izvadak iz katastra
- Posjedovni list

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Zemljišnoknjižni izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC

Stanje na dan: 08.08.2019. 23:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uložka: 2111

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4295/2019

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnik a

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	2922/1	INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON, INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE, INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON, INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON, POMOĆNA ZGRADA RADIONA, POMOĆNA ZGRADA RADIONA, POMOĆNA ZGRADA SUŠARA, POMOĆNA ZGRADA SUŠARA I DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON INDUSTRIJSKA ZGRADA POGON POMOĆNA ZGRADA RADIONA POMOĆNA ZGRADA RADIONA POMOĆNA ZGRADA SUŠARA POMOĆNA ZGRADA SUŠARA DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA			14929 2840 1140 2380 476 189 32 109 93 7670	
2.	2922/3	INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE, INDUSTRIJSKA ZGRADA PILANA, POMOĆNA ZGRADA NADSTRŠNICA I DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE INDUSTRIJSKA ZGRADA PILANA POMOĆNA ZGRADA NADSTRŠNICA DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA			9330 405 522 368 8035	
3.	2922/4	POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE, POMOĆNA ZGRADA CISTERNA, POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE SKLADIŠTE I DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE POMOĆNA ZGRADA CISTERNA POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE SKLADIŠTE DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA			3162 25 162 22 12 2941	
4.	2922/5	PUT ULICA HRVATSKIH PAVLINA			616	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.08.2019. 12:03:08

Stranica: 1

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2111

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
5.	2922/6	POSLOVNA ZGRADA ULICA HRVATSKIH PAVLINA 44. INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE, POMOĆNA ZGRADA PORTA I DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA POSLOVNA ZGRADA ULICA HRVATSKIH PAVLINA 44 INDUSTRIJSKA ZGRADA SKLADIŠTE POMOĆNA ZGRADA PORTA DVORIŠTE ULICA HRVATSKIH PAVLINA			3453 220 501 44 2658	
		UKUPNO:			31490	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
LTS D.O.O., OIB: 62939267187, LEPOGLAVA, HRVATSKIH PAVLINA 44		
3.1	Zaprimljeno 28.01.2016.g. pod brojem Z-1175/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, BR. ST-1184/15-4 26.01.2016. otvaranja stečajnog postupka na nekretninama u A. vlasništvo LTS d.o.o., OIB: 62939267187 iz Lepoglave, Hrvatskih pavlina 44	ZABILJEŽBA na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 22.03.2019.g. pod brojem Z-4295/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU BR. ST-1725/18 19.03.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
27.			
27.1	Zaprimljeno 12.08.2011. broj Z-2042/11 Temeļnjem solennizirannog sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti od 10.08.2011.godine, koji je solenniziran kod javnog bježnika Biserke Čurlec-Kišić iz Varaždina, Anina Mihanovića 2. pod brojem OV- 5391/11 dana 11.08. 2011.godine, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A. za iznos od 1.388.508,89 EUR u protivvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00 %, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist.	1.388.508,39 EUR	
27.2	Zaprimljeno 27.12.2018.g. pod brojem Z-16390/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIENOSU OVJEREN PO JB ILINKA LISONEK IZ ZAGREBA BR. OV-11395/2018 29.11.2018 EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 27.1
28.			

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2111
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

C Terefovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
28.1	Zaprimljeno 12.08.2011. broj Z-2043/11 Temeljem Ugovora o jamstvu i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 16/5271 od 18.07.2011. godine, koji je solenniziran kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba. Prilaz Gjure Deželica 23 pod brojem OV-5155/11 dana 19.07.2011. godine, ukazuje se pravo zalogu na nekretnine u A. u drugom (pisnom redu) (iza upisanog založnog prava u korist Vaba d.d. banke Varaždin), na iznos od 1.110.807,11 EUR (jedana milijun stotideset tisuća osam stotadeset i osam tisuć i jedna desetina eura), u kauskoj protivvrijednosti prema srednjem rečanju Hrvatske narodne banke na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG po naplati potraživanja iz Ugovora o jamstvu i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, broj 16/5271, od 18.07.2011. godine, u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELICA 7	1.110.807,11 EUR	
29.			
29.1	Zaprimljeno 18.09.2012. broj Z-2155/12 Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 10. 09. 2012. godine ovršen po javnom bilježniku Biserki Čurlec-Kisik iz Varaždina, Antuna Mihanovića 2 br. OV-5503/12. godine ukazuje se pravo građenja na nekretnine u A u korist: E-SOLAR D.O.O., OIB: 55384587456, LEPOGLAVA, HRVATSKIH PAVLINA 44		PRAVO GRAĐENJA U LOŠKU BROJ 6982 K.O. LEPOGLAVA
30.			
30.1	Zaprimljeno 18.09.2012. broj Z-2155/12 Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 10. 09. 2012. godine ovršen po javnom bilježniku Biserki Čurlec-Kisik iz Varaždina, Antuna Mihanovića 2 br. OV-5503/12. godine zabilježuje se rek trajanja prava građenja 14 godina.		ZABILJEŽBA
32.			
32.1	Zaprimljeno 01.12.2015.g. pod brojem Z-9017/2015 ZABILJEŽBA. OVRHA. RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU BR. OVR-1597/15-3 27.11.2015. a sve radi novčane tražbine ovrhovoditelja VABA d.d. banka Varaždin, OIB: 33182927268, iz VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1. utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.08.2019.

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Izvadak iz katastra



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publično izdavanje ispis 1: 2000



Datum ispisa: 09.08.2019

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2019. 23:02

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LEPOGLAVA (Mbr. 312215)

Posjedovni list: 3431

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
	E-SOLAR D.O.O., ULICA HRVATSKIH PAVLINA 44, LEPOGLAVA, HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	55384587456
1/1	LTS D.O.O., ULICA HRVATSKIH PAVLINA 44, LEPOGLAVA, HRVATSKA (VLASNIK)	62939267187

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, knjižni broj zgrade	Površina: m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2922/1	ULICA HRVATSKIH PAVLINA	14929	14		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 3432
			POMOĆNA ZGRADA, RADIONA	189			
			POMOĆNA ZGRADA, SUŠARA	109			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, POGON	2840			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, POGON	2380			
			POMOĆNA ZGRADA, RADIONA	32			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, SKLADIŠTE	1140			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, POGON	476			
			POMOĆNA ZGRADA, SUŠARA	93			
			DVORIŠTE	7670			
		2922/3	ULICA HRVATSKIH PAVLINA	9330	14		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, PILANA	522			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, SKLADIŠTE	405			
			POMOĆNA ZGRADA, NADSTREŠNICA	368			
			DVORIŠTE	8035			
		2922/4	SKLADIŠTE	3162	14		
			POMOĆNA ZGRADA, SKLADIŠTE	22			
			POMOĆNA ZGRADA, CISTERNA	162			
			POMOĆNA ZGRADA, SKLADIŠTE	25			
			DVORIŠTE	2941			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	12			
		2922/5	ULICA HRVATSKIH PAVLINA	616	14		
			PUT	616			

Poslovni kompleks

Hrvatskih pavlina 44, 42250 Lepoglava
Zk uložak 2111, z.k.č. 2922/1, 2922/3, 2922/4,
2922/5, 2922/6, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina
Lepoglava

SPRENGNETTER

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina: m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2922-6	ULICA HRVATSKIH PAVLINA	3453	14		
			POSLOVNA ZGRADA, Lepoglava, Ulica HRVATSKIH PAVLINA 44	220			
			POMOĆNA ZGRADA, PORTA	44			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, SKLADIŠTE	501			
			DVORIŠTE	2688			
Ukupna površina katastarskih čestica				31490			

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