



RED PLOT d.o.o.

Gomboševa 12, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 98 362299

E-mail: dubravko.ikadinovic@redplot.net

Web: www.redplot.net

PROCJEMBENI ELABORAT PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni kompleks izgrađen na k.č. br. 2497/12 k.o. Lipovljani



Nekretnina: **Poslovni kompleks**

Lokacija: **44322 Lipovljani, Sajmišna bb**

Naručitelj: **SAZOV d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
RED PLOT d.o.o.
Gomboševa 12, Zagreb

Zagreb, 11. prosinca 2023. godine

VLASNIK: Prema z.k. izvratku u prilogu elaborata

IZVRŠITELJ: RED PLOT d.o.o., 10000 Zagreb, Gomboševa 12

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovni kompleks
Adresa:	44322 Lipovljani, Sajmišna bb
ZK katastarska općina:	Lipovljani
Zemljišnoknjižni uložak:	270
Zemljišnoknjižna čestica:	2497/12
Katastarska općina:	Lipovljani
Katastarska čestica:	2497/12
Namjena:	Proizvodna/skladišna
Datum pregleda građevine:	22.11.2023.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	312.000,00	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	948.590,00	€

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Poslovni kompleks
na adresi: 44322 Lipovljani, Sajmišna bb

iznosi :

312.000,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva, porez na dodanu vrijednost niti druga davanja povezana uz kupoprodaju nekretnina.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-97/2021-7
Velika Gorica, 4. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću, OIB: 89193208037 iz Zagreba, Gomboševa 12, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. ožujka 2021.

riješio je

I. RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 OIB: 22597338434, MBS: 081007536, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge.

Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 3. veljače 2021. zaprimljen je zahtjev pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću koja temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika podnosi zahtjev i traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priloženo je uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka Dubravka Ikadinovića za područje graditeljstvo i

procjenu nekretnina, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. siječnja 2016. broj Tt-15/37211 i rješenje od 18. veljače 2021. broj Tt-21/6539-2 uz podatke o upisu u glavnu knjigu sudskog registra od 4. siječnja 2016. i 18. veljače 2021. policu osiguranja za sudskog vještaka, potvrdu o zaposlenju za stalnog sudskog vještaka i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i policu osiguranja za pravnu osobu.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi spriječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
10-03-2021
10:41:16



SV
GHR
D-ČUPANJEKIMUDU VELIKU GORICU
25497470049525158363030300700158
LJVELIKA GORICA
S-RAMUŠČAK
NIKOLA
OSNIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

O tome obavijest:

1. RED PLOT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**

1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

• Popis dostavljene dokumentacije:

1. Izvadak iz z.k. Općinskog suda u Kutini, z.k.odjel Novska, od 10.12.2023. - neslužbena verzija
2. Posjedovni list broj 1268 k.o. Lipovljani od 10.12.2023. - neslužbena verzija
3. Izvod iz katastarskog plana od 10.12.2023.
4. Preslike dijelova glavnih projekata
5. Uvjerenja za uporabu

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev SAZOV d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu vrednovanja nekretnine, koja je u naravi Poslovni kompleks, a za potrebe naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine na temelju pregleda na licu mjesta od 22.11.2023.

Datum očevida: 22.11.2023.
Datum kakvoće: 22.11.2023.
Datum vrednovanja: 10.12.2023.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

izvadak ZK: 270 od 10.12.2023. / Općinski sud u Kutina, z.k. odjel Novska

ZK Katastarska općina: Lipovljani
Zemljišnoknjižna čestica: 2497/12
Zemljišnoknjižni uložak: 270
Katastarska općina: Lipovljani
Katastarska čestica: 2497/12
Namjena: Proizvodna/skladišna
Opis nekretnine: Poslovni kompleks
Površina zemljišta po z.k.: 12.459,00 m²
Pov. zemljišta po katastru: 12.458,00 m²
Vlasnik: Prema z.k. izvatku u prilogu elaborata
Teret: Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

Naručitelj je dostavio slijedeću dokumentaciju za slijedeće objekte:

- 1. Upravna zgrada - Uvjereje za uporabu i glavni projekt**
- 2. Servisna hala - dio projekta kanalizacije u kojem se vide vanjski gabariti objekta**
- 3. Automehaničarska radionica - Uvjerjenje za uporabu i glavni projekt**
- 4. Kotlovnica i kompresornica - Uvjerjenje za uporabu i glavni projekt**
- 5. Nadstrešnica za rabljene autodijelove - Uvjerjenje za uporabu i glavni projekt**

Na licu mjesta zatečena su manja odstupanja od projektne dokumentacije i to u uvidu dogradnji i prigradnji gore nabrojanim objektima koji se mogu demontirati bez da se utječe na statičku stabilnost i funkcionalnost legalnih dijelova objekata.

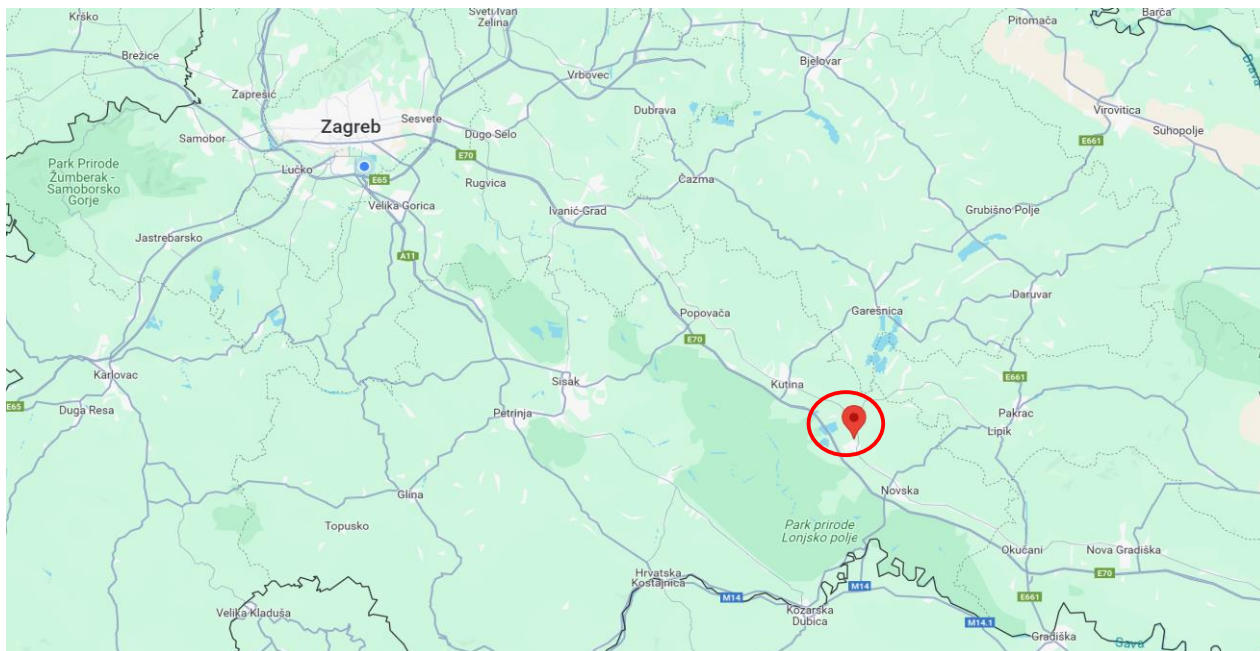
Sva dostavljena dokumentacija nalazi se u prilogu ovog elaborata.

LOKACIJA

Općina Lipovljani najzapadnija je slavonska Općina ili prva Općina u Slavoniji, kada putujete iz Zagreba prema Vinkovcima, pa Lipovljane nazivaju i zapadnim vratima Slavonije. Sadrži četiri naselja – Piljenice, Krivaj, Kraljevu Veliku i Lipovljane kao sjedište Općine.

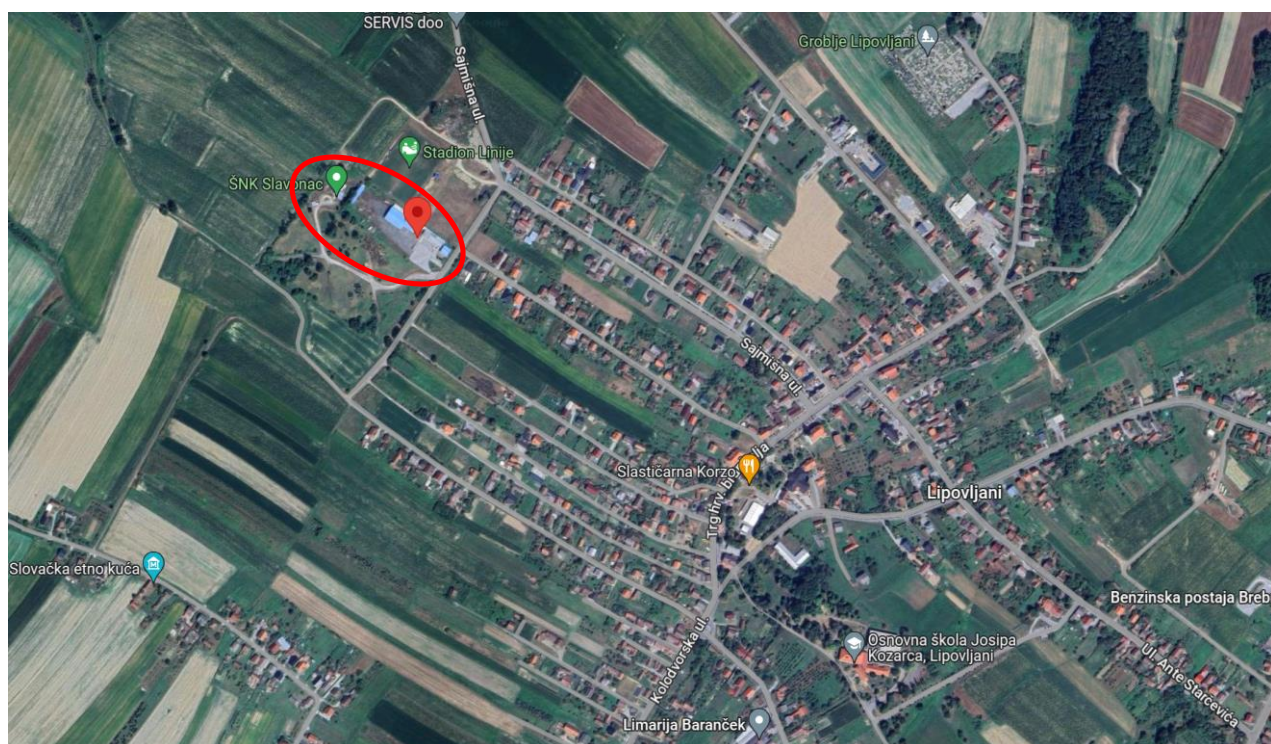
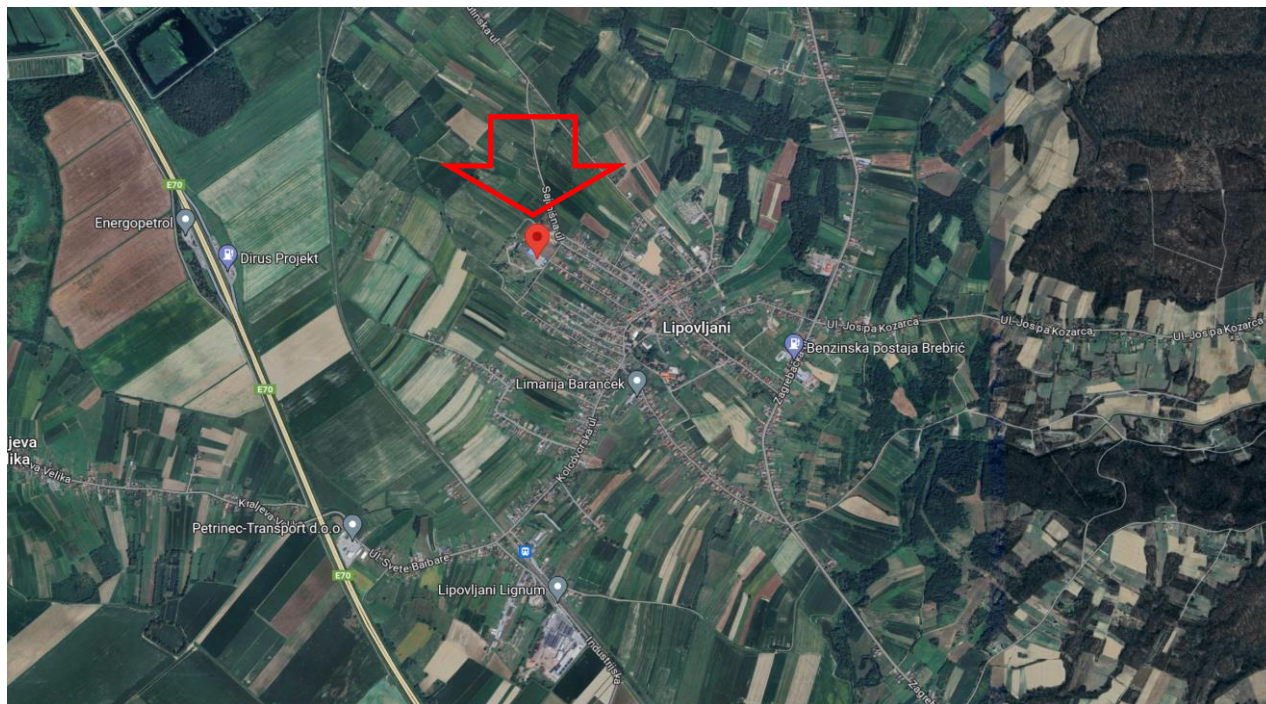
Predmetna nekretnina, poslovni kompleks, smještena je na zapadnom dijelu Lipovljana, ulica Sajmišna bb, oko 300 m od centra naselja. Okolne građevine su pretežito obiteljske kuće i gospodarstva. Pristup na javnu prometnicu je neposredno na k.č.br. 2500 k.o. Lipovljani.

Prikaz makrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta proveden je dana 22.11.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovni kompleks, izgrađen na z.k.č.2497/12, k.o. Lipovljani.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni kompleks proizvodno-skladišne namjene. Teren zemljišta je ravan, u nivou pristupne prometnice. Kompleks je ograđen metalnom ogradom. Na parceli se nalazi elektroenergetski priključak, vodovodni priključak, lokalni sustav odvodnje, plinovod i DTK. Parking je osiguran na parceli. Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

Građevine su starosti od 20 do 40 godina.

Veličina predmetne nekretnine, njeno opće stanje i građevinska oprema utvrđeni su podacima iz katastra i pregledom na očevidu.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

UPRAVNA ZGRADA - oznaka 1

OPĆENITO

Namjena:	Uredska namjena
Godina izgradnje:	2000.
Adaptacija:	-
Katnost:	prizemlje + kat

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	AB skeletna konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište i pokrov:	Čelično, pokrov aluminijskim limom

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Termo fasada
Limarija:	Pocinčala, lakirana
Obrada podova:	Keramika, laminat
Obrada zidova:	Ožbukano i obojani, keramika
Obrada stropova:	ožbukano i obojano, na katu vidljiv podgled krovnih panela
Unutarnja stolarija:	Drvena i alu
Vanjska stolarija:	Drvena, ličena, dvostruko ostakljena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javni kolektor
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	instalacija i priključak
Grijanje:	Centrlano, plin
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt se duže vremena ne koristi te bi svakako prije ponovnog korištenja trebalo oličiti stolariju, obojati zidove i servisirati sustave grijanja, kao i provjeriti elektro instalacije kako ne bi došlo do požara. Ovaj trošak biti će iskazan i uzet u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

SERVISNA HALA - oznaka 2

OPĆENITO

Namjena:	poslovna - proizvodna/servis
Godina izgradnje:	2004
Adaptacija:	-
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Beton
Nosiva konstrukcija:	Čelični profili
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	Čelična rešetkasta konstrukcija, dvostrešna, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Metalni paneli
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	beton
Obrada zidova:	obojani lim
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	čelična bravarija
Vanjska stolarija:	čelična bravarija

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javni kolektor
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	komprimirani zrak

STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt je neodržavan i u lošijem stanju nego upravna zgrada. Obzirom na namjenu, potrebno je uložiti određena sredstva kako bi se zgrada mogla koristiti u skladu s namjenom. Ovaj trošak biti će iskazan i uzet u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA - oznaka 3

OPĆENITO

Namjena:	poslovna - proizvodna/servisna
Godina izgradnje:	2004.
Adaptacija:	-
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Beton
Nosiva konstrukcija:	Zidana
Pregradni zidovi:	Zidani
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	Čelična rešetkasta konstrukcija, dvostrešna, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Žbukano, obojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	beton
Obrada zidova:	žbukano i obojano
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	bčelična bravarija
Vanjska stolarija:	čelična bravarija

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javni kolektor
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	komprimirani zrak, kranska dizalica

STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt se duže vremena ne koristi te bi svakako prije ponovnog korištenja trebalo izvršiti popravke u vidu oštećenog kopilit stakla, servisirati ugrađene strojarske sustave, kao i provjeriti elektro instalacije kako ne bi došlo do požara. Ovaj trošak biti će iskazan i uzet u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

KOTLOVNICA I KOMPRESORNIKA - oznaka 5

OPĆENITO

Namjena:	poslovna - pomoćni pogon
Godina izgradnje:	2004
Adaptacija:	-
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Beton
Nosiva konstrukcija:	Zidani, opeka
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	drvena konstrukcija, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbukano, obojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	Beton
Obrada zidova:	Ožbukano i obojano
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	čelična bravarija

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt se duže vremena ne koristi te bi svakako prije ponovnog korištenja trebalo izvršiti popravke na konstrukciji objekta, servisirati ugrađene strojarske sustave, kao i provjeriti elektro instalacije kako ne bi došlo do požara. Ovaj trošak biti će iskazan i uzet u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

NADSTREŠNICA ZA RABLJENE AUTODIJELOVE - oznaka 4

OPĆENITO

Namjena:	poslovna - skladišna
Godina izgradnje:	2004
Adaptacija:	-
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	Čelična nosiva konstrukcija
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	Čelična konstrukcija, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Profilirani pocinčani lim
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	beton
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	-

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	-
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Objekt se duže vremena ne koristi, ali obzirom na namjenu dovoljno je izvršiti manje popravke i čišćenje, kako bi se mogao dalje koristiti u skladu s namjenom. Ovaj trošak biti će iskazan i uzet u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja bit će izraženi kroz jediničnu cijenu izgradnje građevine. Zemljište je ograđeno i asfaltirano u djelu koji služi kao manipulativni prostor za vozila i parkiralište.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra.

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine dobivene su iz predočene dokumentacije, kontrolirane prilikom očevida i korigirane odgovarajućim faktorima korekcije:

1. Netto korisna površina (NKP)

ZGRADA	m²	k	NKP
<i>Upravna zgrada</i>	277,40	1,00	277,40
<i>Servisna Hala</i>	417,05	1,00	417,05
<i>Automehaničarska radionica</i>	1064,36	1,00	1064,36
<i>Kotlovnica i kompresornica</i>	22,80	1,00	22,80
<i>Nadstrešnica</i>	217,28	1,00	217,28
	1998,89		1998,89

$$\text{NKP} = 1998,89 \text{ m}^2$$

2. Brutto razvijena površina (BRP)

ZGRADA	m²	k	BRP
<i>Upravna zgrada</i>	292,00	1,00	292,00
<i>Servisna Hala</i>	439,00	1,00	439,00
<i>Automehaničarska radionica</i>	1298,00	1,00	1298,00
<i>Kotlovnica i kompresornica</i>	24,00	1,00	24,00
<i>Nadstrešnica</i>	224,00	1,00	224,00
	2277,00		2277,00

$$\text{BRP} = 2277,00 \text{ m}^2$$

3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BP} \times h \\ \text{BVO} &= 2277,00 \times 5,40 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 12.295,80 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1998,89	m²
--------------	----------------	----------------------

BRP =	2.277,00	m²
--------------	-----------------	----------------------

BVO =	12.295,80	m³
--------------	------------------	----------------------

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon snažnog oporavka u 2021. godini, zahvaljujući kojemu je razina gospodarske aktivnosti premašila pretpandemijsku razinu, gospodarska se aktivnost nastavila relativno snažno povećavati i u 2022., unatoč snažnim inflatornim pritiscima i pogoršanju uvjeta razmjene povezanim sa znatnim porastom cijena energenata. Pritom se realni bruto domaći proizvod Hrvatske povećao za 6,3% na godišnjoj razini, pri čemu su povećanje ostvarile sve sastavnice inozemne i domaće potražnje.

Inflacija potrošačkih cijena znatno

se ubrzala u 2022., što je dijelom bio rezultat prelijevanja visokih cijena sirovina i drugih ulaznih troškova na svjetskom tržištu na domaće cijene. Osim toga, porasle su profitne marže, a inflatorni su pritisci dolazili i s domaćeg tržišta rada te na osnovi snažne turističke potražnje. Rast cijena energenata znatno je produbio i manjak robne razmjene s inozemstvom, što je rezultiralo primjetnim smanjenjem viška na tekućem i kapitalnom računu platne bilance. Karakter monetarne politike HNB-a u 2022. godini ponajviše je bio obilježen pripremama za uvođenje eura, što je velikim dijelom amortiziralo pritiske vanjskih šokova na domaće financijsko tržište. Pritom je prilagodba instrumenata monetarne politike rezultirala povijesno najvišom razinom likvidnosti u bankovnom sustavu, što je ublažilo prijenos oštrijih uvjeta financiranja potaknutih normalizacijom monetarne politike ESB-a. Bez obzira na postupan rast kamatnih stopa na kredite i strože standarde, kreditna aktivnost banaka bila je u 2022. godini iznimno snažna, pa se i rast kredita znatno ubrzao na godišnjoj razini. Snažan realni rast i porast razine cijena povoljno su djelovali na proračunske prihode, što je omogućilo višak proračuna opće države, uz znatno smanjenje omjera javnog duga i BDP-a.

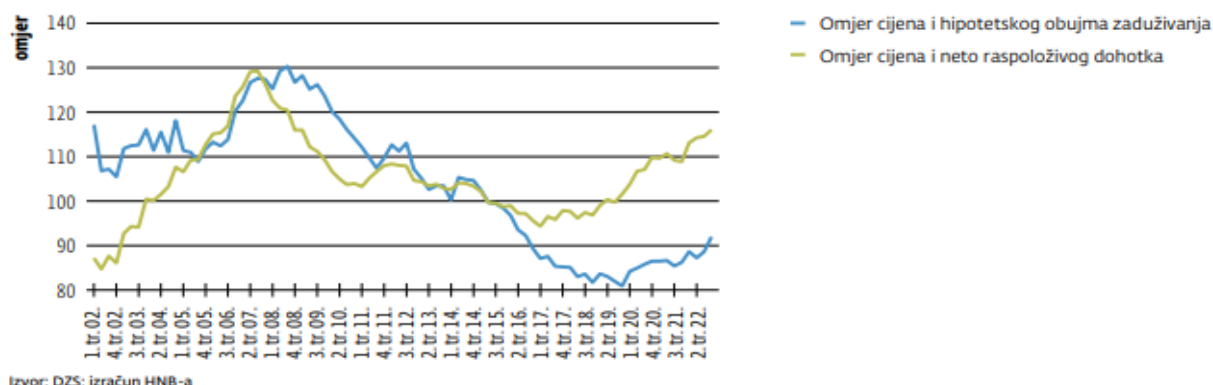
(Izvadak iz Godišnjeg izvješća HNB za 2022. g. od lipnja 2023.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Rast kamatnih stopa na kredite s promjenjivim kamatnim stopama ističe se kao rizik za sposobnost servisiranja duga kućanstava, a dodatan doprinos tom riziku proizlazi iz rastućih životnih troškova koji istodobno nagrizaju štednju, čime smanjuju otpornost kućanstava na potencijalne nepovoljne ekonomске šokove. To bi osobito moglo utjecati na segment najranjivijih kućanstava koja već izdvajaju razmjerno visok udio dohotka za troškove života i otplate kredita. Snažna domaća potražnja potpomognuta povijesno niskim kamatnim stopama i državnim programom subvencioniranja te potražnja stranaca u obalnim dijelovima Hrvatske, u uvjetima slabe ponude nekretnina i rastućih troškova gradnje, utjecale su na ubrzanje rasta cijena stambenih nekretnina. Rast cijena stambenih nekretnina tako se znatno ubrzao, sa 7,3% u 2021. na 14,8% u 2022., pri čemu je rast bio najsnažniji u Zagrebu (17,9%), a najsporiji u regiji Jadran (12,3%). Takva kretanja smanjila su dostupnost stambenih nekretnina, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava i uvjetima zaduživanja koji su i nadalje povoljni (Slika 3.2.). Uz to, u uvjetima pogoršanih makrofinancijskih kretanja i rasta kamatnih stopa u zemljama EU-a, smanjila se i likvidnost tržišta stambenih nekretnina. Tako je broj kupoprodaja nekretnina u 2022. pao za 7,1% u odnosu na prethodnu godinu, te je bio za 4,8% niži nego u pretpandemijskoj godini 2019.

SLIKA 3.2. Snažan rast cijena stambenih nekretnina smanjuje njihovu priuštivost



(Izvadak iz Godišnjeg izvješća HNB za 2022. g. od lipnja 2023.g.)

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

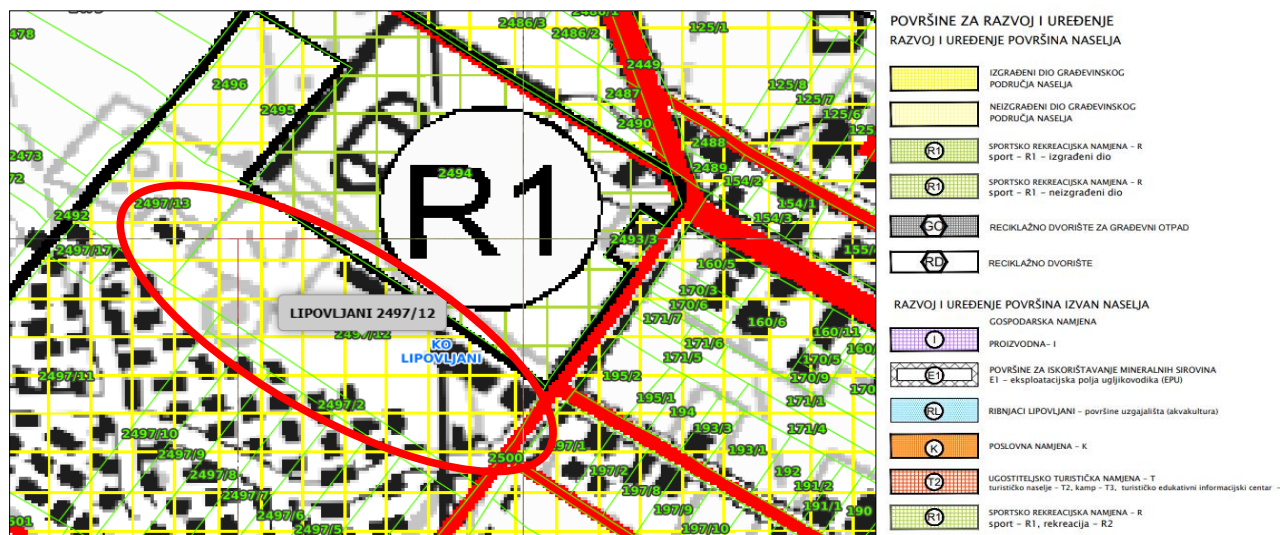
8. Procjena vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši troškovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ PPUO LIPOVLJANI - (izvor: <https://lipovljani.hr/>)



Članak 34.

/1/ Građevine mješovite poslovno-stambene na mjene ili isključivo poslovne namjene koje se prema članku 33. mogu graditi unutar naselja, trebaju svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem biti usklađene s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom.

/2/ Kada je poslovna namjena zastupljena u najmanje 51% ukupnog netto korisnog prostora građevine iz stavka /1/ moraju zadovoljiti sljedeće uvjete:

- Minimalna površina parcele u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 600 m², a za interpolacije u izgrađenim dijelovima iznosi 400 m².
 - Maksimalna katnost iznosi P0+P+2+Pk.
 - Visina građevine od najniže kote konačno za ravnatog terena do vijenca objekta ne smije biti veća od 11,50 m.
 - Minimalna udaljenost građevine od granica parcele određuje se u skladu s člankom 19.
- Veličina čestice na kojoj će se uz stambenu građevinu graditi i gospodarske građevine mora biti takva, da omogućuje minimalne udaljenosti građevine na čestici, te propisanu izgrađenost građevne čestice i ostale uvjete ovih Odredbi.
- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi $k_1 = 0,45$ odn. 45% od površine parcele.
 - Najmanje 30% površine građevinske parcele potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo.

Prema PPUO LIPOVLJANI zemljište se nalazi unutar građevinskog područja, IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Zemljište se nalazi unutar Cjenovnog bloka - LIPOVLJANI GRAĐEVINSKO, gdje je prosječna cijena zemljišta 1,79 EUR/m².



Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 4477854

Lokacija: Lipovljani
Datum ugovora: 03.03.2021. **ICSN:** 115,71
K.č.: 973
K.o.: Lipovljani
Površina (m²): 2.891,00
Cijena (€): 3.962,00
Cijena (€/m²): 1,37

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 4471317

Lokacija: Lipovljani
Datum ugovora: 04.05.2021. **ICSN:** 122,17
K.č.: 197/4
K.o.: Lipovljani
Površina (m²): 989,00
Cijena (€): 2.642,32
Cijena (€/m²): 2,67

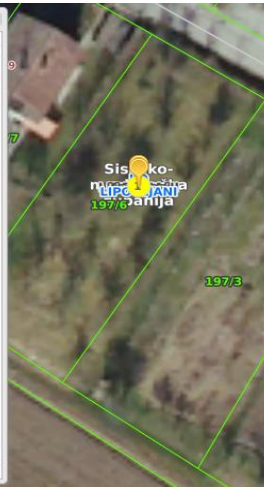
Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 4495296

Lokacija: Lipovljani
Datum ugovora: 17.05.2021. **ICSN:** 122,17
K.č.: 197/6
K.o.: Lipovljani
Površina (m²): 834,00
Cijena (€): 1.509,66
Cijena (€/m²): 1,81

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1451690
Datum pregleda	11.12.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4495296
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.06.2021
Površina u prometu	834,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.355,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.509,66
Datum ugovora	17.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LIPOVLJANI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GPX - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 165,78

8.1.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Lipovljani	3.962,00	115,71	165,78	1,4327	5.676,44	1,96
Lipovljani	2.642,32	122,17		1,3570	3.585,53	3,63
Lipovljani	1.509,66	122,17		1,3570	2.048,55	2,46

8.1.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

44322 Lipovljani, Sajmišna bb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	44322 Lipovljani, Sajmišna bb	Lipovljani	Lipovljani	Lipovljani
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	5.676,44	3.585,53	2.048,55
Netto korisna površina	12.459,00	2.891,00	989,00	834,00
Cijena po metru kvadratnom	2,68	1,96	3,63	2,46
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,68	1,96	3,63	2,46
Veličina zemljišta	12.459,00	2.891,00	989,00	834,00
Prilagodba	1,00	0,95	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,34	1,87	3,08	2,09
Oblik zemljišta	<i>dobar</i>	<i>lošiji</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,05	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Konfiguracija	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Kategorija	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Cestovni pristup i parkiranje	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Komunalna infrastruktura	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Ostale prilagodbe	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,96	3,08	2,09
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-15%	-15%
Indikator vrijednosti	2,38	1,96	3,08	2,09

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	0,42		-0,71	0,29
Odstupanje od prosjeka u postotku:	18%		30%	12%
Kvadrat odstupanja:	0		0	0
Standardno odstupanje:	0,50	21%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,00	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

29.602,68 €

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

8.2.1.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINA			
ZGRADA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Upravna zgrada	277,40	292,00	12.295,80
Servisna Hala	417,05	439,00	
Automehaničarska radionica	1.064,36	1.298,00	
Kotlovnica i kompresornica	22,80	24,00	
Nadstrešnica	217,28	224,00	
UKUPNO	1.998,89	2.277,00	12.295,80

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2022. Hrvatske komore arhitekata).			
Cijena troškova građenja izražena bez PDV-a			
Građevina - Upravna zgrada	(€/m²)	600,00	175.200,00
Koeficijent dovršenosti			100%
Građevina - Automehaničarska radionica	(€/m²)	400,00	519.200,00
Koeficijent dovršenosti			100%
Građevina - ostale građevine	(€/m²)	370,00	254.190,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	948.590,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	2,39	29.374,80
Vodni doprinos	(€/m³)	1,00	12.295,80
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	3,00% NV	28.457,70
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	70.128,30	

8.2.1.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	3,5	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Upravna zgrada

Starost građevine (G) - prosječno	2023 - 2004	god.	19
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9 (upravne i uredske zgrade 40 - 80 god)		god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	31
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	38%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		33%	17
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	34
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	67%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	57.816,00

Automehaničarska radionica

Starost građevine (G) - prosječno	2023 - 2004	god.	19
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9 (proizvodne građevine - 30 - 60 god)		god.	40
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	21
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	48%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		32%	13
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	27
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	68%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	166.144,00

Ostale građevine

Starost građevine (G) - prosječno	2023 - 2004	god.	19
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9 (proizvodne građevine - 30 - 60 god)		god.	30
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	11
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	63%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		31%	9
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	21
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	69%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		(€)	78.798,90

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADE	948.590,00	302.758,90
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	948.590,00	302.758,90

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m²)		cijena (€/m²)	ukupno €
Vanjsko uređenje	u cijeni građenja			0,00
Amortizacija				0%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	0,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda, plin, telefon	(€/m² BRP)	10,00	2.277,00	22.770,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	22.770,00		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	22.770,00		

8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	302.759
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	29.603
PRIVOĐENJE SVRSI	€	70.128
OSTALI TROŠKOVI	€	22.770
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	425.260

8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	425.259,88
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI: <i>Vraćanje objekata u funkcionalno stanje</i>	PA	
<i>Upravna zgrada 80 EUR/m2</i>		23.360
<i>Ostale zgrade 40 EUR/m2</i>		79.400
<i>Vanjsko uređenje - paušal</i>		10.000
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		312.499,88

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni kompleks

na adresi: 44322 Lipovljani, Sajmišna bb

z.k. k.o.: Lipovljani

z.k.uložak: 270

z.k.č.: 2497/12

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

312.000,00 €

156,09 €/m²NKP

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva, porez na dodanu vrijednost niti druga davanja povezana uz kupoprodaju nekretnina.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

948.590,00 €

Izradio:

Dubravko Ikadinović

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 11. prosinca 2023. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Dubravko Ikadinović

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

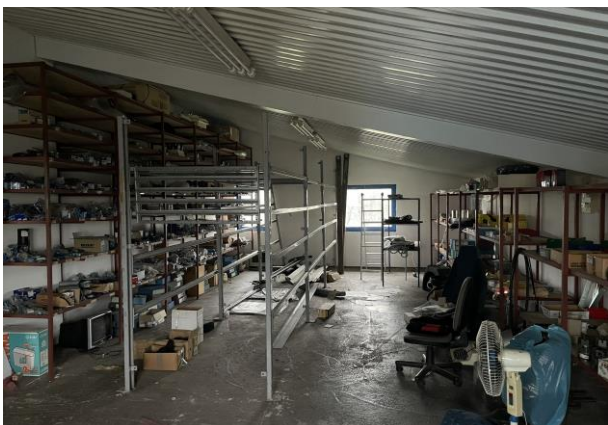
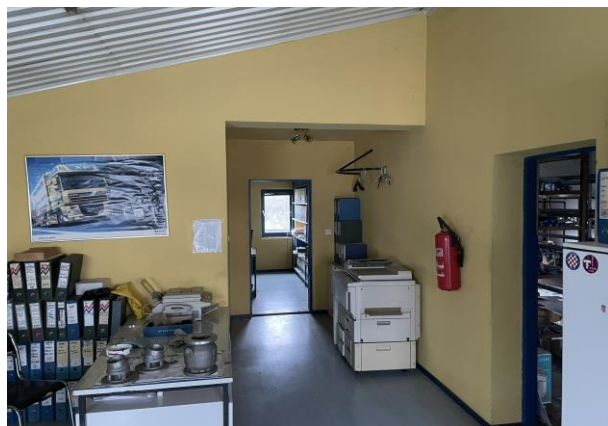


Zagreb, 11. prosinca 2023. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE S OČEVIDA 22.11.2023.

Upravna zgrada



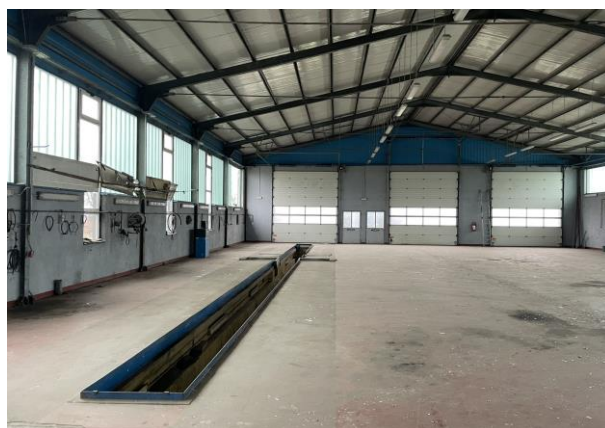
Servisna hala



Kotlovnica i kompresornica



Automehaničarska radionica



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVSKA
Stanje na dan: 10.12.2023. 23:25

Katastarska općina: 318876, LIPOVLJANI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1150/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 270

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2497/12	POSLOVNA ZGRADA, RADIONICA, AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA, KOMPRESORNIKA I KOTLOVNICA S NADSTREŠNICOM ZA NADZEMNI SPREMNIK ULJA ZA LOŽENJE, NADSTREŠNICA ZA RABLJENE AUTODIJELOVE I EKONOMSKO DVORIŠTE TOMIČKE	2	264	12459	
		UKUPNO:	2	264	12459	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SAZOV D.O.O. BANOVA JARUGA 130		
1.2	Zaprimljeno 27.04.2021.g. pod brojem Z-2419/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-1311/2019 27.04.2021, nad dužnikom SAZOV d.o.o., OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 01.03.2023.g. pod brojem Z-1150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 46. ST-1311/19 01.03.2023, zabilježuje se Rješenje o prodaji u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-4969/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU POTVRĐEN 02.08.2019. POD BROJEM: OV-6169/2019 I 12.08.2019. POD BROJEM: OV-6306/2019 02.08.2019, Zaprimljeno 15.10.2009. broj Z-1852/09 Na temelju prijedloga i Sporazuma o osiguranju od 14.10.2009. br. OV-6555/09., uknjižuje se ovršno založno pravo u iznosu 600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeca, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te drugim troškovima i uvjetima iz Sporazuma za korist:		na 2.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.12.2023. 23:33:22

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.12.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
NOVSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.12.2023. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIPOVLJANI (Mbr. 318876)

Posjedovni list: 1268

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TTP "SAZOV" VUKELIĆ ŽELJKO, BANOVA JARUGA 130, BANOVA JARUGA, 44320 KUTINA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2497/12	TOMIČKE	12458	10		
			NADSTREŠNICA, TOMIČKE	224			
			POSLOVNA ZGRADA, TOMIČKE	146			
			KOTLOVNICA	24			
			RADIONA	1298			
			RADIONA	439			
			DVORIŠTE	10327			
Ukupna površina katastarskih čestica				12458			

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



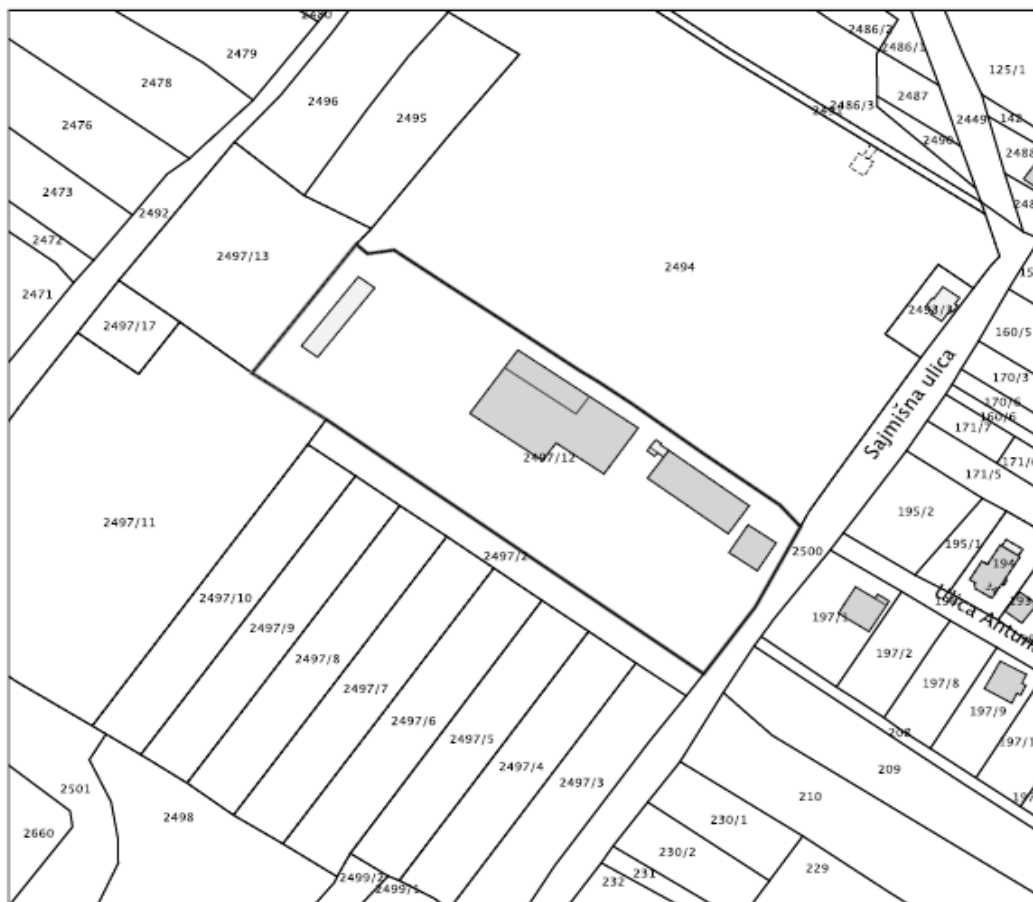
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NOVSKA

Stanje na dan: 10.12.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LIPOVLJANI
k.č.br.: 2497/12

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/56
Ur. broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 78/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130, l z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **UPRAVNA ZGRADA** koja sadrži etaže prizemlja i kata osnovne tlocrtne veličine 12,10 x 12,10 m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajmišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom. Klasa: UPI-361-03/99-01/13, Urbroj: 2176-04/2-02/1-00-10 od 06. srpnja 2000. godine izdano po Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša – ispostava ureda u Novskoj, pravomoćna s danom 24.07.2000. god

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očavidu održanom dana 07. listopada 2008. god. uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, ispostava – Odjel za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u OBAVIJEST Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspeksijske poslove, Odjel inspeksijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5188, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2008. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.

4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1 i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 115/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

- 1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
- 2. Evidencija
- 3. Pismohrana

Na znanje:

- 1. Građevinska inspekcija



VODITELJICA ISPOSTAVE

Ankica Stipanović, d.i.a.

GLAVNI PROJEKT

KNJIGA I.

GRADEVINA POSLOVNJA

INVESTITOR SAZOV d.o.o.
SRADICA 90
BANJOVA JARUGA

LOKACIJA LIPOVLJANI
SAJMIŠNA bb

GRADEVNA DOZVOJA OD 06.07.2000

Klas. UP/1361-03/99-01/13

Ur. broj 2176-01/2-02/4-00-10

2000

IZVEDBA PO OVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOLJENA

u 120/519 - do 06.07.2000

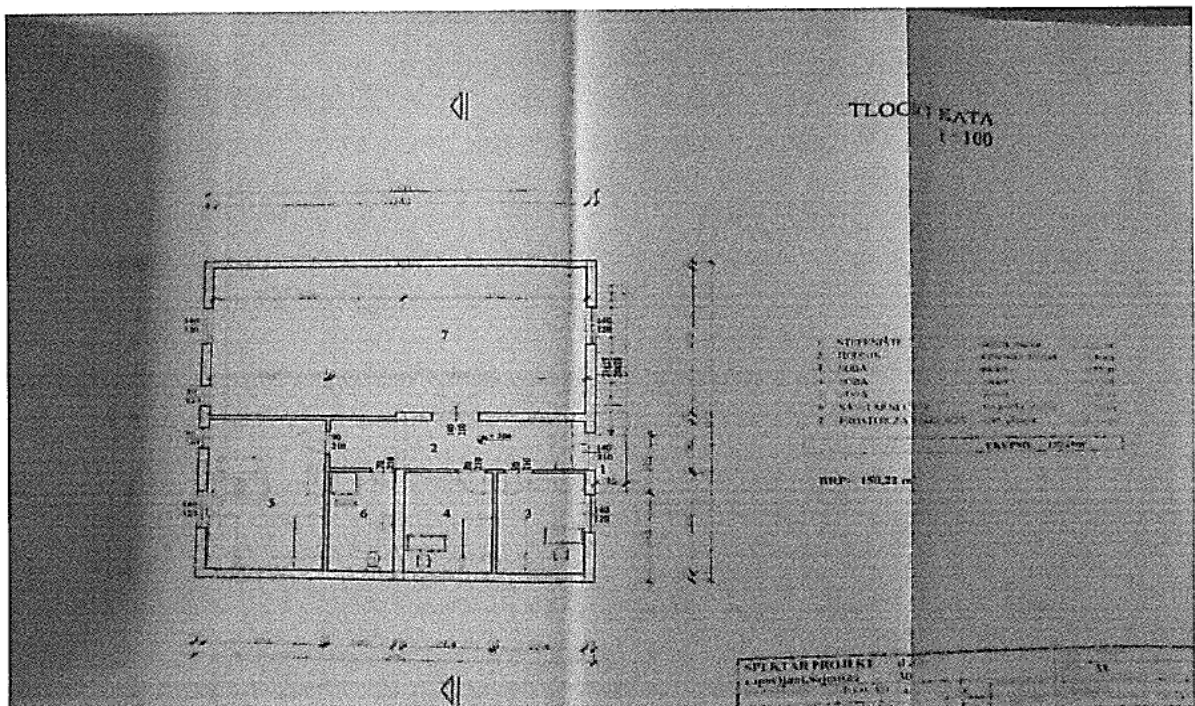
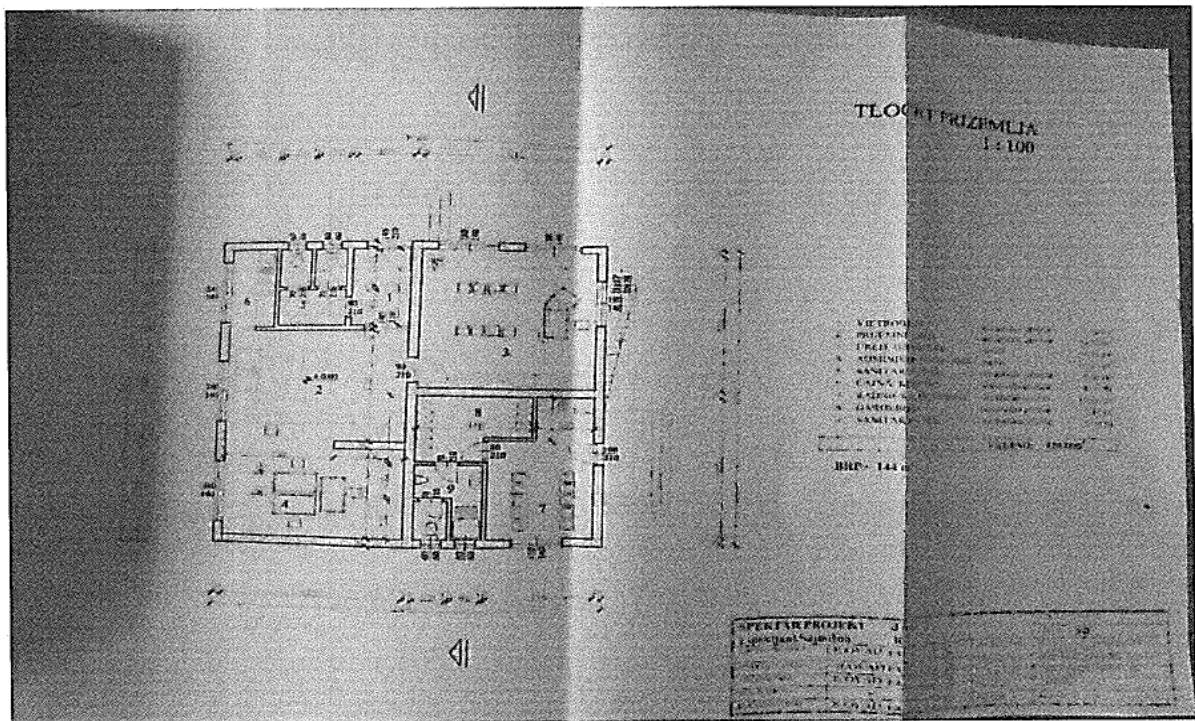


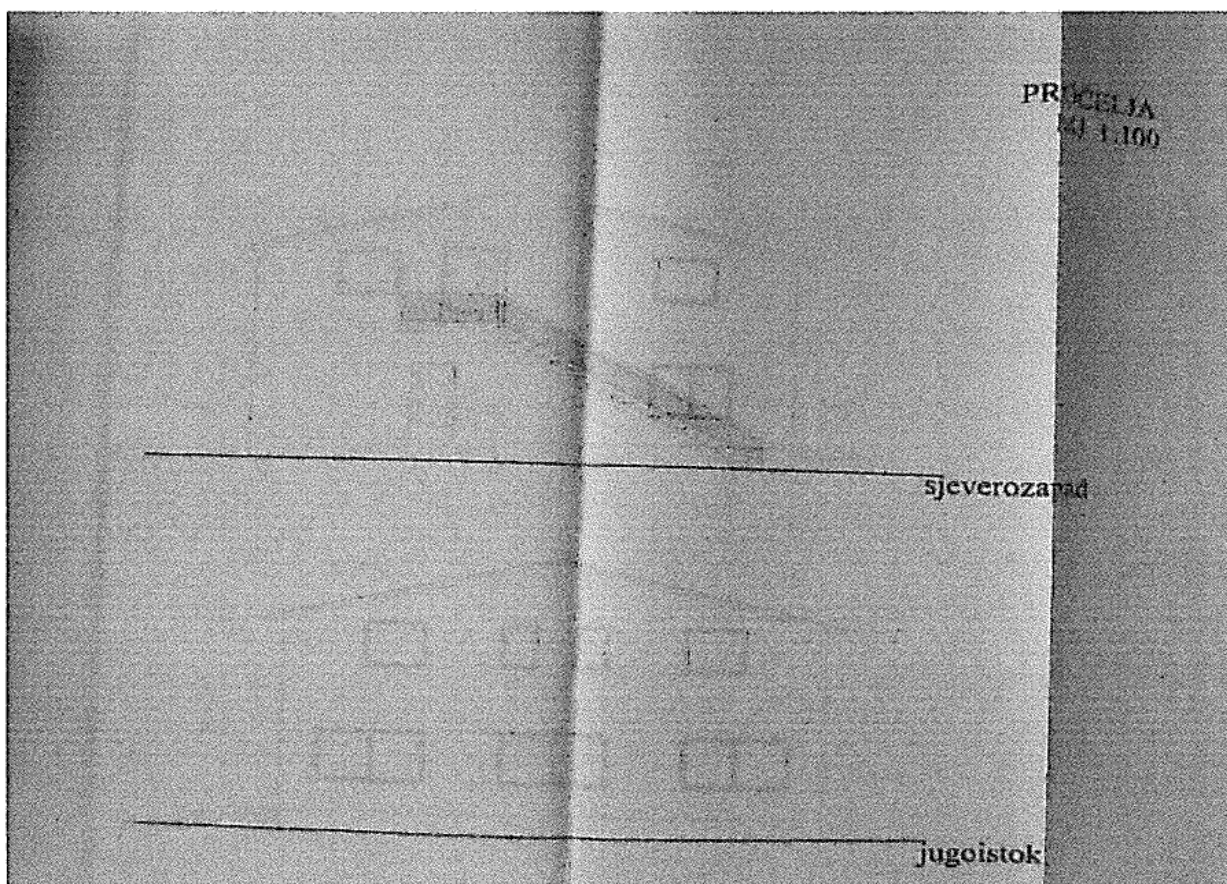
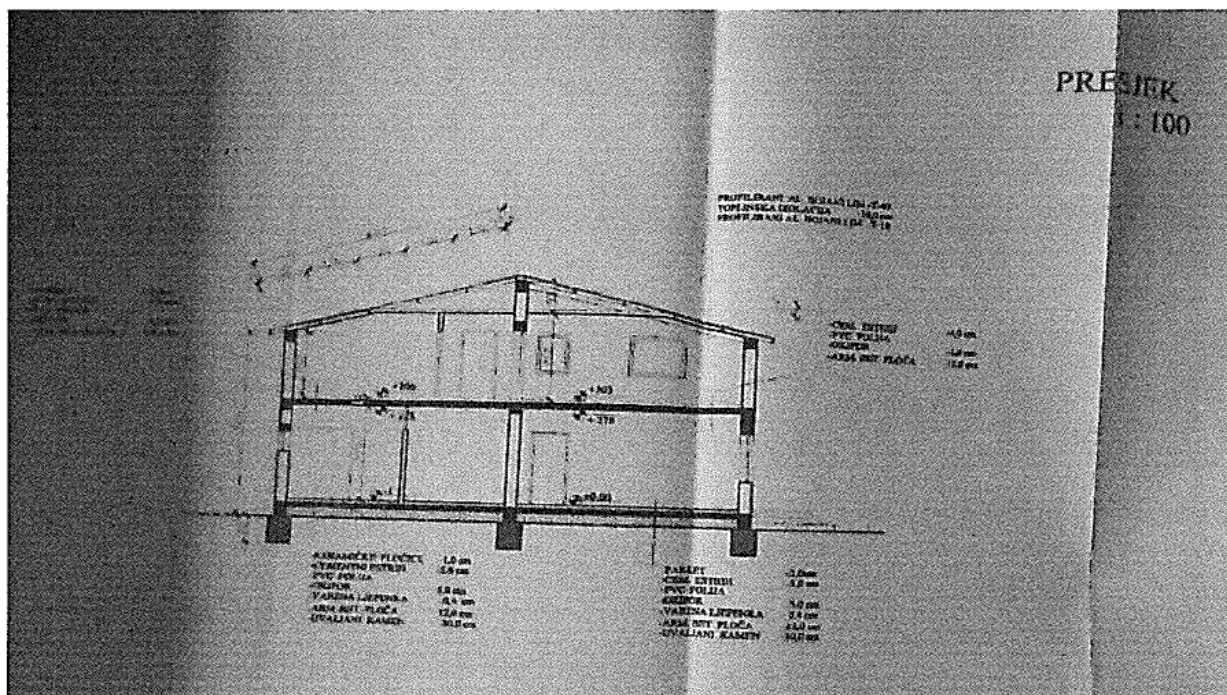
spektar projekt d.o.o.

LIPOVLJANI SAJMIŠNA bb

telefon 024 991 113
faks 024 991 172

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100







REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/83
Ur broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 16. prosinca 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130, izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA koja sadrži etaže prizemlja razvedene tlocrtne veličine (30,50 x 20,70)+(20,50 x 20,50) m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajmišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom: Klasa: UP/I-361-03/03-01/26, Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 20. studenog 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, ispostava – Odsjek za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u OBAVIJEST Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspeksijske poslove, Odjel inspeksijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/8593, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 02.12.2005. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.

4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 800,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

- 1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
- 2. Evidencija
- 3. Pismohrana

Na znanje:

- 1. Građevinska inspekcija



2. VODITELJICA ISPOSTAVE

Ankica Stipanović, d.i.a.

GLAVNI PROJEKT

KNJIGA I.
ARHITEKTONSKI PROJEKT

GRADIVINE-AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA
-KOMPRESORNICI I TROKLOVNICA

INVESTITOR SAZOV d.o.o.
BANOVA JARUGA 90

LOKACIJA ODVOJAK SAJMIŠNE ULICE bb
LIPOVJANI

GRADEVNA DOZVOLA OD 19.12.2003.

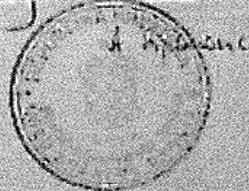
Klasa: UP/I-351-02/03-01/26

Ur. broj: 2173 08-02-03-5

2003

IZVEDBA PO OVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOLJENA

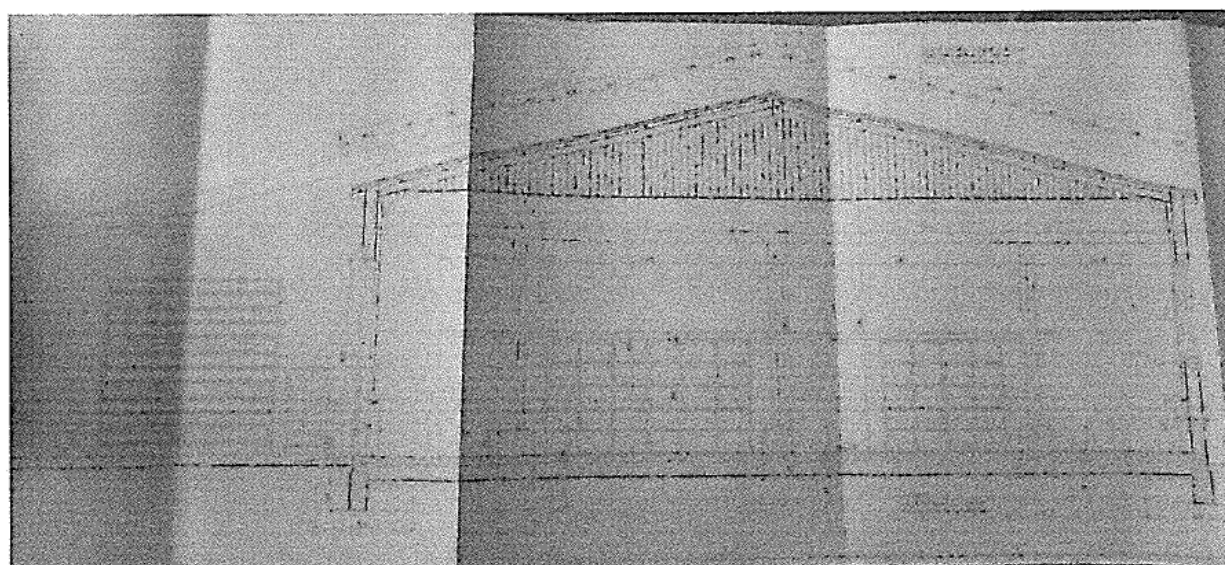
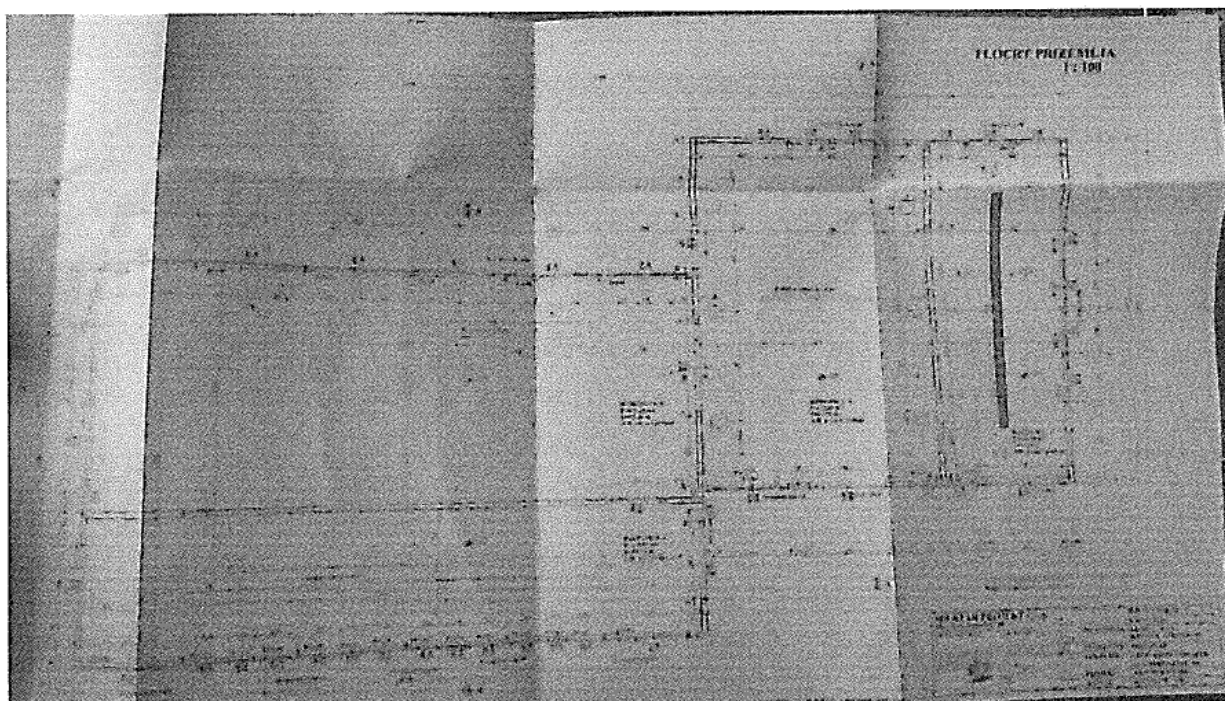
U DOKUPU DO 19.12.2003

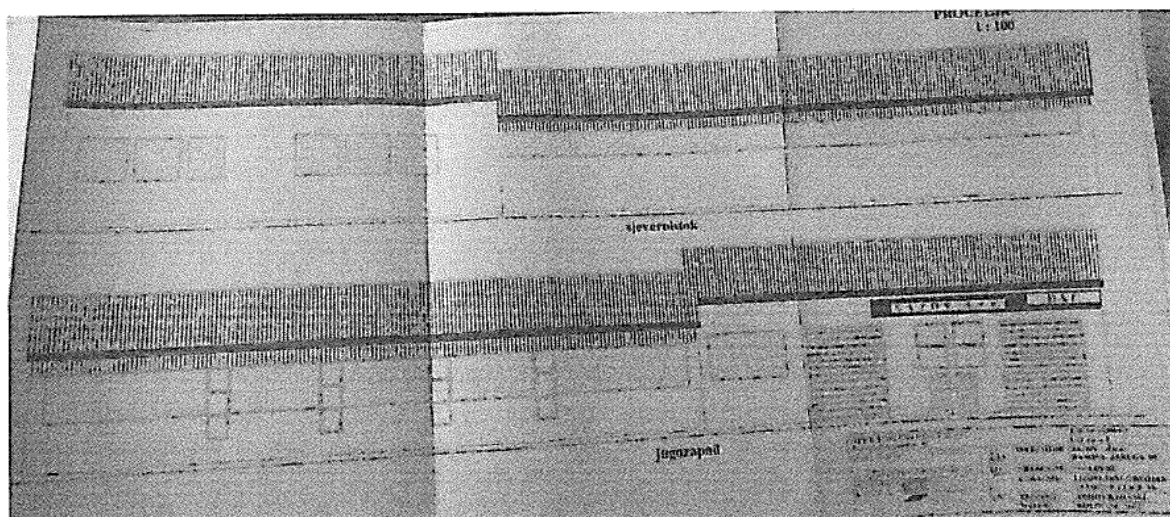
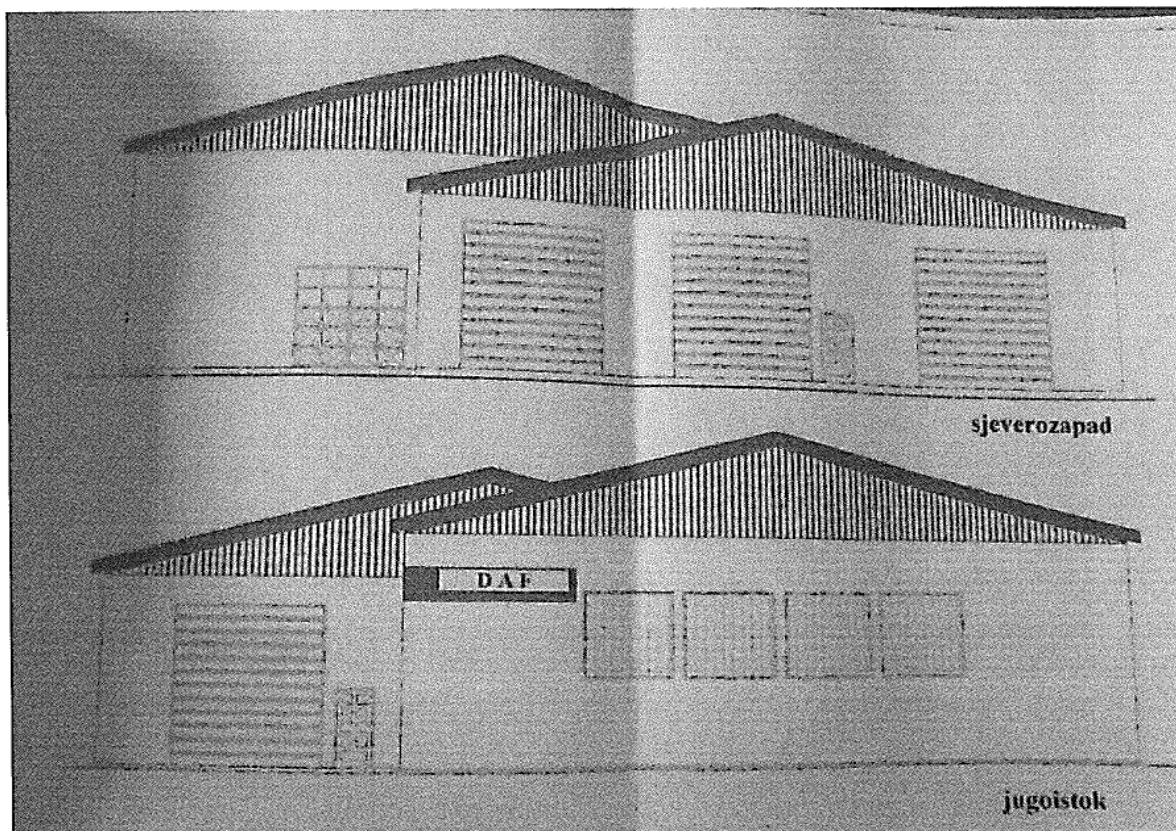


spektar projekt
IZVEDBA PO OVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOLJENA
U DOKUPU DO 19.12.2003

spektar projekt
IZVEDBA PO OVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOLJENA
U DOKUPU DO 19.12.2003

	spektar projekt d.o.o.	LD
	LIPOVJANI SAJMIŠNA bb	1908.02
tel/fax: 044 501 072 / 078 18 28 009		DATUM
		19.12.2003







**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ**

Klasa: 361-03/08-07/59
Ur.broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, Ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banova Jaruga kbr. 130, l z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **KOMPRESORNIKA I KOTLOVNICA S NADSTREŠNICOM ZA NADZEMNI SPREMNIK ULJA ZA LOŽENJE** koja sadrži etažu prizemlja razvedene tipične veličine (Kompresornica 2,30x3,30 m, kotlovnica 3,70x2,70 m i nadstrešnica 3,30x1,80 m) koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajmišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom. Klasa: UP/I-361-03/03-Q1/25, Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, Ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 07. listopada 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, Ispostava – Odsjek za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u OBAVLJEŠT Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5191, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2009. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.

4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

- 1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
- 2. Evidencija
- 3. Pismohrana

Na znanje:

- 1. Građevinska inspekcija



VOĐENJICA ISPOSTAVE

Ankica Stipanović, d.i.a.

GLAVNI PROJEKT

KNJIŽA I
ARHITEKTONSKI PROJEKTI
DOPUNE

GRADJEVINE SLOVENSKE ARHITEKTURE I
KOMBINIRANE SLOVENSKE ARHITEKTURE

INVENTARIZACIJA
BANOVA JARUGA 90

LOKALITA: ODVOJAK SADRŽAJE FIZIČNE
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE: 19.12.2003

POSREDOVANJE: 06/05 - 21/05

POSREDOVANJE: 08-12-03

2003

POSREDOVANJE: 13.12.2003

POSREDOVANJE: 13.12.2003

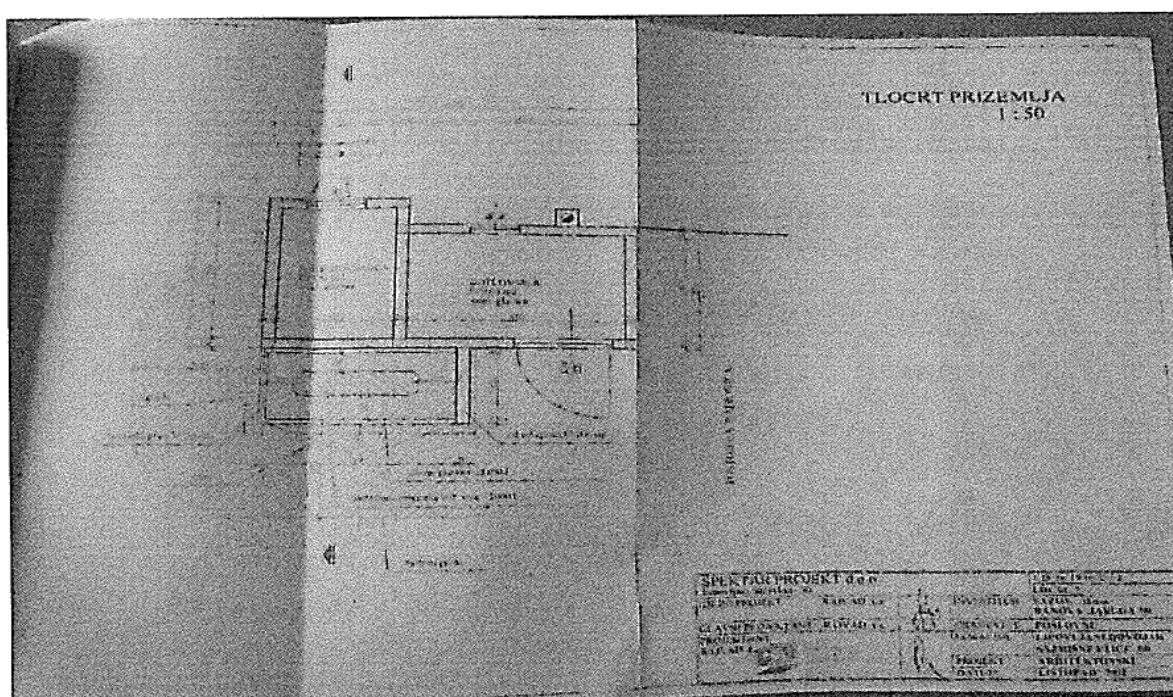
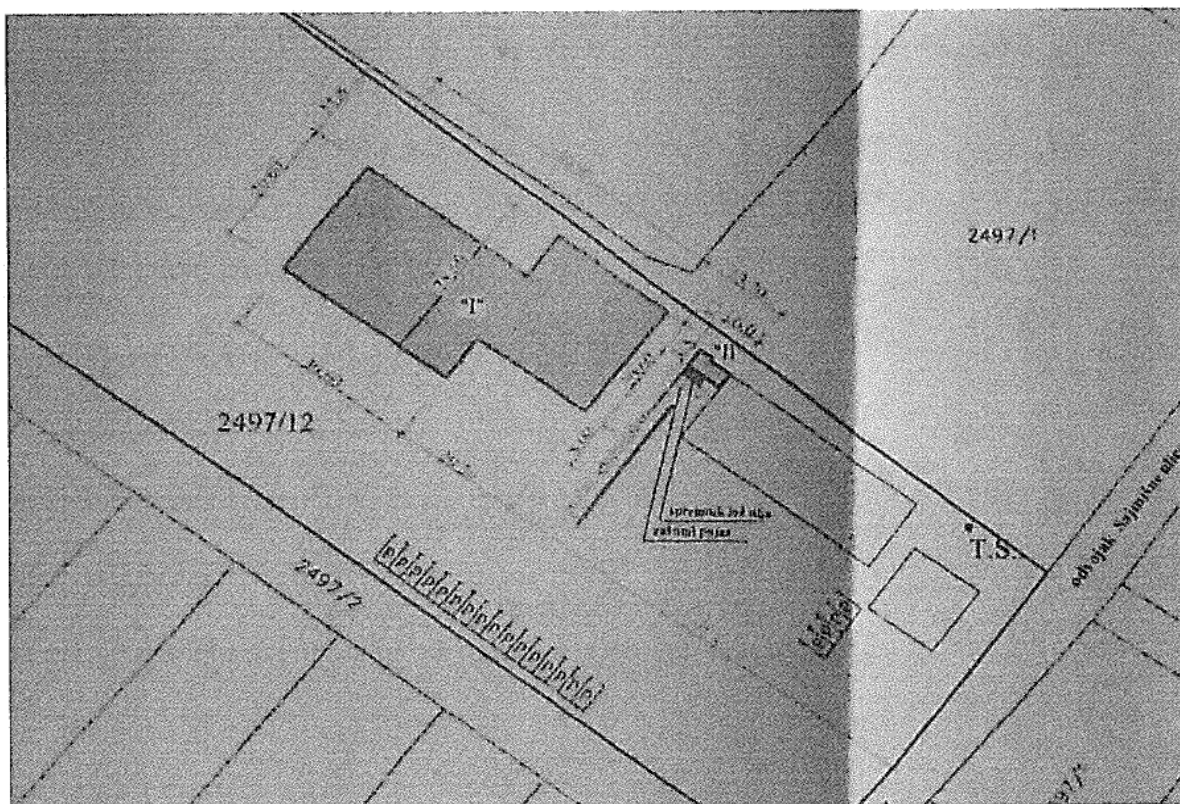
spektar projekt d.o.o.

OP
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE





REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/57
Ur.broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, Ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130. i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **NADSTREŠNICA ZA RABLJENE AUTODJELOVE** koja sadrži etažu prizemlja osnovne locrne veličine 32,30 x 7,00 m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajamne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom: Klasa: UP/I-361-03/03-01/25, Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, Ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 07. listopada 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, Ispostava – Odsjek za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u OBAVIJEST Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspektorske poslove, Odjel inspektorskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5189, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2008. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.

4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 68/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/05, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

POSTAVITI:

1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija



VODITELJICA ISPOSTAVE

Anđelko Stipanović, d.l.a.

GLAVNI PROJEKT
KURSE I
ARHITEKTONSKI PROJEKT

LOKALITA ODVOZAK NADIMNE ULICE BR
LIPOVJANI

1. **IDENTIFY CODE**
 2. **IDENTIFY CODE**
 3. **IDENTIFY CODE**
 4. **IDENTIFY CODE**
 5. **IDENTIFY CODE**
 6. **IDENTIFY CODE**
 7. **IDENTIFY CODE**
 8. **IDENTIFY CODE**
 9. **IDENTIFY CODE**
 10. **IDENTIFY CODE**
 11. **IDENTIFY CODE**
 12. **IDENTIFY CODE**
 13. **IDENTIFY CODE**
 14. **IDENTIFY CODE**
 15. **IDENTIFY CODE**
 16. **IDENTIFY CODE**
 17. **IDENTIFY CODE**
 18. **IDENTIFY CODE**
 19. **IDENTIFY CODE**
 20. **IDENTIFY CODE**
 21. **IDENTIFY CODE**
 22. **IDENTIFY CODE**
 23. **IDENTIFY CODE**
 24. **IDENTIFY CODE**
 25. **IDENTIFY CODE**
 26. **IDENTIFY CODE**
 27. **IDENTIFY CODE**
 28. **IDENTIFY CODE**
 29. **IDENTIFY CODE**
 30. **IDENTIFY CODE**
 31. **IDENTIFY CODE**
 32. **IDENTIFY CODE**
 33. **IDENTIFY CODE**
 34. **IDENTIFY CODE**
 35. **IDENTIFY CODE**
 36. **IDENTIFY CODE**
 37. **IDENTIFY CODE**
 38. **IDENTIFY CODE**
 39. **IDENTIFY CODE**
 40. **IDENTIFY CODE**
 41. **IDENTIFY CODE**
 42. **IDENTIFY CODE**
 43. **IDENTIFY CODE**
 44. **IDENTIFY CODE**
 45. **IDENTIFY CODE**
 46. **IDENTIFY CODE**
 47. **IDENTIFY CODE**
 48. **IDENTIFY CODE**
 49. **IDENTIFY CODE**
 50. **IDENTIFY CODE**
 51. **IDENTIFY CODE**
 52. **IDENTIFY CODE**
 53. **IDENTIFY CODE**
 54. **IDENTIFY CODE**
 55. **IDENTIFY CODE**
 56. **IDENTIFY CODE**
 57. **IDENTIFY CODE**
 58. **IDENTIFY CODE**
 59. **IDENTIFY CODE**
 60. **IDENTIFY CODE**
 61. **IDENTIFY CODE**
 62. **IDENTIFY CODE**
 63. **IDENTIFY CODE**
 64. **IDENTIFY CODE**
 65. **IDENTIFY CODE**
 66. **IDENTIFY CODE**
 67. **IDENTIFY CODE**
 68. **IDENTIFY CODE**
 69. **IDENTIFY CODE**
 70. **IDENTIFY CODE**
 71. **IDENTIFY CODE**
 72. **IDENTIFY CODE**
 73. **IDENTIFY CODE**
 74. **IDENTIFY CODE**
 75. **IDENTIFY CODE**
 76. **IDENTIFY CODE**
 77. **IDENTIFY CODE**
 78. **IDENTIFY CODE**
 79. **IDENTIFY CODE**
 80. **IDENTIFY CODE**
 81. **IDENTIFY CODE**
 82. **IDENTIFY CODE**
 83. **IDENTIFY CODE**
 84. **IDENTIFY CODE**
 85. **IDENTIFY CODE**
 86. **IDENTIFY CODE**
 87. **IDENTIFY CODE**
 88. **IDENTIFY CODE**
 89. **IDENTIFY CODE**
 90. **IDENTIFY CODE**
 91. **IDENTIFY CODE**
 92. **IDENTIFY CODE**
 93. **IDENTIFY CODE**
 94. **IDENTIFY CODE**
 95. **IDENTIFY CODE**
 96. **IDENTIFY CODE**
 97. **IDENTIFY CODE**
 98. **IDENTIFY CODE**
 99. **IDENTIFY CODE**
 100. **IDENTIFY CODE**

spektar projekt d.o.o.

08-11272-96-000000

141. From 1901 to 1910, the number of people in the United States who were born in the United States and who were of the same race as their parents was 1,000,000.

