

PROCJENITELJ : Nikola Cuculić, dipl. ing. građ.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR - RESTORAN IZGRAĐEN NA
PRAVU GRAĐENJA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : ULICA KRALJA ZVONIMIRA 98, 31327 BILJE

NARUČITELJ : ANCHOR AM d.o.o.
S Radića br. 44 31000 OSIJEK
OIB: 20080494958

VLASNIK: : CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187

SVRHA : Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na
nekretnini

Zagreb, 17.2.2023

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena investicijske vrijednosti nekretnine
Svrha:	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	ANCHOR AM d.o.o. S Radića br. 44 31000 OSIJEK OIB: 20080494958
Adresa nekretnine	ULICA KRALJA ZVONIMIRA 98, 31327 BILJE
Tip nekretnine	POSLOVNI PROSTOR - RESTORAN IZGRAĐEN NA PRAVU GRAĐENJA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
katastarska općina	BILJE
ZK uložak	990 i 2301
zemljišno knjižna čestica	1754
površina zemljišta (m ²)	2.078
Neto površina (m ²)	505,18
Investicijska vrijednost (€)	2.500.000
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	DA (nije predöčen)
Procjenitelj:	Nikola Cuculić, dipl. ing. građ.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1476/2020
Zagreb, 11. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Nikole Cuculića (OIB 77428195249), temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18),

riješio je

Nikola Cuculić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šćitarjevska ul. 57, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Nikola Cuculić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), sukladno čl. 5a. Pravilnika upućen je na provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja koju je položilo. Također, podnositelj zahtjev je, sukladno članku 6. Pravilnika, upućen na stručnu obuku koju je uspješno završio.
3. Imenovani vještak položio je prisegu dana 11. srpnja 2022.
4. S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA I/2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **ANCHOR AM d.o.o.**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o investicijskoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR - RESTORAN IZGRAĐEN NA PRAVU GRAĐENJA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **ULICA KRALJA ZVONIMIRA 98, 31327 BILJE**

dan kakvoće: 17.2.2023

dan vrednovanja: 17.2.2023

Opis nekretnine: Zemljište na kojem je temeljem prava građenja sagrađen poslovni objekt - restoran je nepravilnog poligonalnog oblika, izduženo u smjeru sjeveroistok - jugozapad ukupne površine 2.078 m². Teren je ravan. Prilaz zemljištu je moguć asfaltiranom dvosmjernom prometnicom standardnih gabarita sa uređenom biciklističkom stazom i pješačkom stazom. Parkiranje je moguće na uređenom parking u na parceli.

Restoran ČINGI LINGI ČARDA katnosti je prizemlje, ukupne korisne neto površine 426,16 m², a sastoji se od zatvorenog prostora za posluživanje površine 237,09 m² te ostalih pomoćnih prostorija ukupne površine zatvorenog dijela od 361,22 m², natkrivenih prostora podne površine 115,80 m² te nenatkrivenog prostora od 28,16 m².

Smještaj gostiju koncipiran je u sjeverozapadnom dijelu građevine, dok su u ostatku smješteni kuhinja, sanitarni čvorovi te pomoćne prostorije.

Sama građevina smještena je neposredno uz Biljsko jezero, na atraktivnoj lokaciji. Dio restorana i terasa izvedeni su na potpornim stupovima te se pružaju nad samo jezero.

Prostor je u punom pogonu/funkciji, izveden u iznadprosječnoj kvaliteti te u uvjerljivo najboljoj namjeni prostora - ugostiteljstvo.

Kako ne postoje odgovarajuće poredbene kupoprodaje i/ili poredbeni zakupi, kao ulazni podaci korištene su informacije o prometu dobivene od strane klijenta (GFI-POD 2021 i 2022).

Osnovica za vrednovanje: **Investicijska vrijednost**

Investicijska vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama

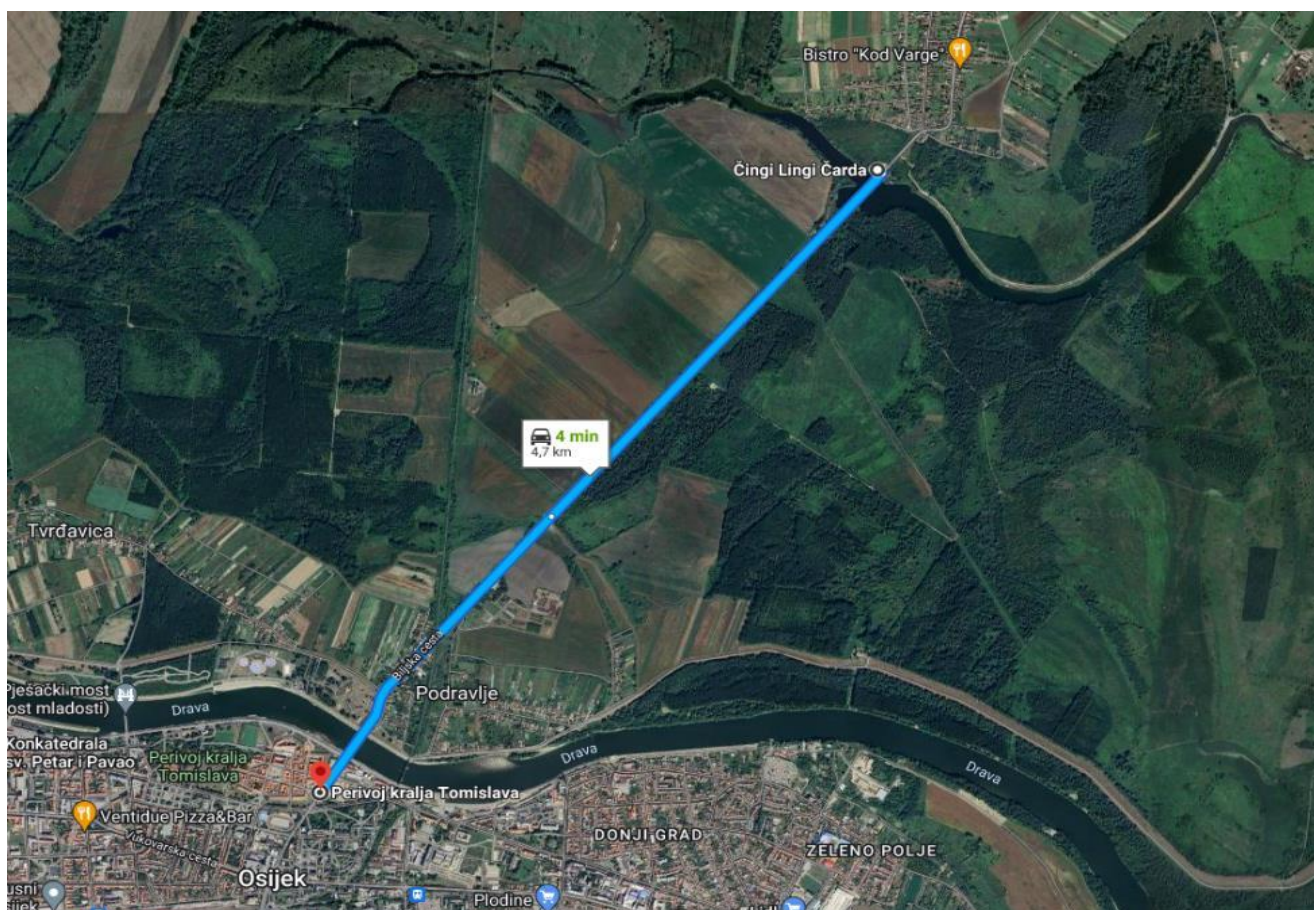
Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Zgrada restorana smještena je na južnom ulazu u naselje Bilje, uz samu prometnicu koja spaja Bilje i Osijek. Udaljenost od centra Osijeka je cca. 5,0 km što lokaciju dodatno čini atraktivnu. Lokacija je uz županijsku prometnicu ŽC4257 (nekadašnje DC7) na ulazu u naselje Bilje, frekventne lokacije uz prometnicu ,ul. kralja Zvonimira, poveznica prometa na DC2, AC5.

Lokacija je izvrsna obzirom na prometnu povezanost. Uz kolnik za promet motornih vozila smještena je i pješačko-biciklistička staza Osijek - Bilje što dodatno podiže vrijednost lokaciji. Također, restoran je smješten neposredno uz Biljsko jezero gdje su smještene razne sportske aktivnosti



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz Zemljišne knjige, ZK odjel Zagreb:

k.o. BILJE

z.k.ul. 990 i 2301

k.č. 1754

datum: 17.2.2023

U posjedovnici A upisano je:

UL 990:

UREĐENO ZEMLJIŠTE

UREĐENO ZEMLJIŠTE

PARKIRALIŠTE

ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA

UL2301:

Poslovna zgrada, Bilje, Kralja Zvonimira k.br. 98 529 m2 izgrađena na pravu građenja osnovanom na kčbr. 1754 upisanoj u z.k. ul. br. 990 k.o. Bilje

U vlasničkom listu B upisano je:

CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK

U teretnom listu C upisano je:

UL 990:

Zaprimljeno 11.06.2013. broj Z-2759/13

Na temelju Ugovora o pravu građenja od 07.06.2013 god.uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 1754 upisanoj u A I koja se upisuje u zk.ul.br. 2301 ove k.o. za korist:

Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-29520/2016

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1754, UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA OV-9346/16 30.12.2016, za korist:

CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK

UL 2301:

Tereta nema!

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna čestica ima neposredni pristup javnoj prometnoj površini

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- ZK izvadak
- Katastarski plan
- POTVRDA, klasa: 361-05/20-01/29, urbroj: 2158/1-01-16/21-20-2 LJT koja sukladno Zakonu o gradnji predstavlja Akt za uporabu

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije može se potvrditi legalitet nekretnine. Preporuka je upisati pozitivnu zabilježbu u ZK.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

Površine su preuzete iz Glavnog projekta, uz kontrolu na terenu

POSLOVNI PROSTOR					etaža	1.
R.br.	Opis	vel/m ²	koef.			KP
<i>Poslovni prostor - LOKAL + KUHINJA</i>						
Pr	zatvoreni prostori					
1	prostor za posluživanje	237,09	1,00			237,09
2	kuhinja	54,15	1,00			54,15
3	kommunikacija - čista	3,56	1,00			3,56
4	hladna komora+4 - namirnice	4,78	1,00			4,78
5	hladna komora+4 - namirnice	3,04	1,00			3,04
6	tehnika	2,35	1,00			2,35
	spremište	4,16	1,00			4,16
	priprema ribe	4,17	1,00			4,17
	hladna komora+4 - namirnice	1,66	1,00			1,66
	kommunikacija - hodnik	6,56	1,00			6,56
	garderoba, sanitarije - osoblje	9,30	1,00			9,30
	otpad	4,15	1,00			4,15
	predprostor sanitarije - gosti	5,53	1,00			5,53
	sanitarije - M	8,35	1,00			8,35
	sanitarije - Ž/INV	11,60	1,00			11,60
	vatrodojava	0,77	1,00			0,77
	ukupno zatvoreni prostori	361,22	1,00			361,22
Pr	natkriveni prostori					
1	ulazni trijem	6,24	1,00			6,24
2	javni terijem - natkriveni prolaz	27,29	1,00			27,29
3	službeni trijem - natkriveni prolaz - dostava	47,76	1,00			47,76
4	natkriveni prostor za pripremu hrane na otvorenom	34,51	1,00			34,51
	ukupno natkrivenih prostora	115,80	1,00			115,80
Pr	nenatkriveni prostori					
1	nenatkrivena terasa	28,16	1,00			28,16
	ukupno nenatkrivenih prostora	28,16	1,00			28,16
UKUPNO		m2	505,18		(m ²)	505,18
SVEUKUPNO					(m ²)	505,18

7.2. Konstrukcija i materijali

Godina gradnje:	2020 god.	rekonstrukcija/održavanje:	2022
Katnost:	Pr		
Položaj:	PROSTOR u stambeno/poslovnoj zgradi		
Temelji:	ZIDANI, AB - trakasti		
Nosiva konstrukcija:	Zidani zidovi - ispuna blok opeka,		
Međukatna konstrukcija:	AB konstrukcija, drveni grednik, drvena konstrukcija		
Krovna kon. + pokrov:	tegola/kominirani, drvena konstrukcija, crijep		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	drvena maska, IZO staklo		
Vanjska stolarija:	Al/PVC/IZO stakla		
Pregradni zidovi:	opeka / gipskartonske ploče		
Obrada zidova:	obojeno poludisperzivnom bojom / keramika		
Obrada podova:	keramika, pločice prostori, laminat - bambus, bet galanterija		
Unutarnja stolarija:	PVC, drvena		
Grijanje:	otvoreni kamin, plin		
Dodatne instalacije:	klima, ventilacija		
Stanje:	nekretnina iznad standarda uređena, korištenjem materijala, te održavana od strane korisnika / prema uvjetima namjene		
Ostalo:	Nekretnina je stara 2god, kvalitetno izgrađena, nisu primijećeni prodori vlage kroz zidove i oštećenja što može utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.		

7.3. Infrastruktura

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod 'l'- gradski vodovod	+
kanalizacija 'l'- gradska odvodnja	+
telefon	+
plin	+
gradsko grijanje - toplana	-

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na parceli i u okruženju
- Karakteristike okolnih nekretnina	Isključivo prirodni okoliš

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Restoran
- Mogućnost alternativnog korištenja	Zakup
- Mišljenje	Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

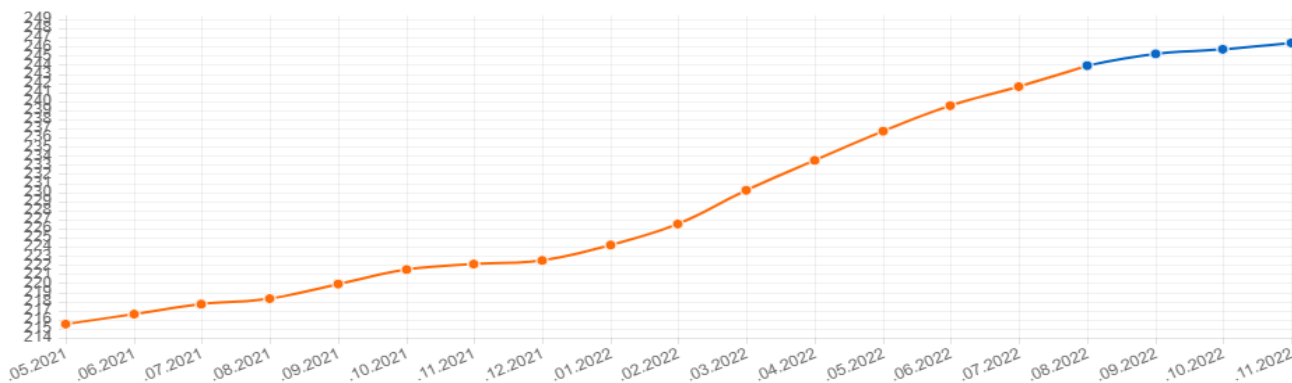
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću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

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

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

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

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



Turizam (Noćenja i dolasci)

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020. Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta. Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%. Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetna nekretnina je restoran, te se odabire prihodovna metoda procjenjivanja.

Kako za predmetnu vrstu nekretnine - restoran ne postoje slične poredbene transakcije, bilo kupoprodaje, bilo zakupa, na zahtjev naručitelja korišteni su podaci o ostavarenim poslovnim prihodima i rashodima.

Kao ulazni podaci korišteni su izvještaji (godišnji financijski izvještaji - GFI) dostavljeni od strane klijenta za 2021 i 2022 godinu.

Pošto nije dostavljen niz od nekoliko uzastonih godina stabiliziranih prihoda i rashoda, kao referentna godina korišteni su podaci iz 2022. godine gdje je ostvaren poslovni prihod od prodaje od 1.742.947 EUR i poslovni rashod od 1.548.857 EUR, što daje operativnu dobit od 194.090 EUR.

Prema dostavljenom izvještaju 2021 godine ostvaren je poslovni prihod od prodaje od 1.265.985 EUR i poslovni rashod od 972.344 EUR, što daje operativnu dobit od 293.641 EUR.

Rast poslovnih prihoda pretpostavljen je po stopi od 1,0% godišnje. Rast troškova pretpostavljen je po stopi od 1,0% godišnje. Fiksni troškovi managementa i osiguranja uzeti su u iznosu od 1,0% ukupnih godišnjih prihoda, ostali troškovi (održavanje i kapitalni troškovi) uzeti su u iznosu od 1,5% ukupnih godišnjih prihoda.

Stopa kapitalizacije je pretpostavljena konzervativno na iznos od 8,0%, dok je diskontna stopa pretpostavljena na iznos od 5,5%.

9.2. PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

POSLOVNI POKAZATELJI								PROJICIRANI BUDUĆI PR	
Godina		2023		2024		2025		2026	
Prihodi		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT	
Poslovni prihodi	1,0%	€ 1.742.947	100,0%	€ 1.760.376	100,0%	€ 1.777.980	100,0%	€ 1.795.760	100,0%
UKUPNO		€ 1.742.947	100%	€ 1.760.376	100%	€ 1.777.980	100%	€ 1.795.760	100%
Troškovi		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT	
Poslovni rashodi	Index = 1,0%	€ 1.548.857	100,0%	€ 1.564.346	100,0%	€ 1.579.989	100,0%	€ 1.595.789	100,0%
UKUPNO		€ 1.548.857	100%	€ 1.564.346	100%	€ 1.579.989	100%	€ 1.595.789	100%
GOP - OPERATIVNA DOBIT		€ 194.090	11,1%	€ 196.031	11,1%	€ 197.991	11,1%	€ 199.971	11,1%
Fiksni troškovi		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT	
Management & osiguranje	1,0%	€ 17.429	39,2%	€ 17.604	39,2%	€ 17.780	39,2%	€ 17.958	39,2%
% of TOTAL PRIHODA									
Ostali troškovi	1,5%	€ 26.998	60,8%	€ 27.268	60,8%	€ 27.541	60,8%	€ 27.816	60,8%
(OPEX, CAPEX)									
TOTAL		€ 44.428	100%	€ 44.872	100%	€ 45.321	100%	€ 45.774	100%
EBITDA		€ 149.662	8,6%	€ 151.159	8,6%	€ 152.670	8,6%	€ 154.197	8,6%
running yield		5,99%		6,05%		6,11%		6,17%	
NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST	WACC = 5,5%	€ 149.662		€ 143.278		€ 137.167		€ 131.316	
Σ NPV								€ 1.239.712	
Exit Value								€ 1.263.695	
Investicijska vrijednost zaokruženo								€ 2.500.000	
Stopa kapitalizacije								8,00%	
Diskontna stopa								5,50%	

PRIHODI I RASHODI												
2027		2028		2029		2030		2031		2032		
	% of TOT	% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		
€	1.813.717	100,0%	€	1.831.855	100,0%	€	1.850.173	100,0%	€	1.868.675	100,0%	€ 18.235.080
€	1.813.717	100%	€	1.831.855	100%	€	1.850.173	100%	€	1.868.675	100%	€ 18.235.080
	% of TOT	% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		
€	1.611.747	100,0%	€	1.627.864	100,0%	€	1.644.143	100,0%	€	1.677.190	100,0%	€ 16.204.471
€	1.611.747	100%	€	1.627.864	100%	€	1.644.143	100%	€	1.677.190	100%	€ 16.204.471
€	201.971	11,1%	€	203.990	11,1%	€	206.030	11,1%	€	208.091	11,1%	€ 2.030.609
	% of TOT	% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		% of TOT		
€	18.137	39,2%	€	18.319	39,2%	€	18.502	39,2%	€	18.687	39,2%	€ 182.351
€	28.094	60,8%	€	28.375	60,8%	€	28.659	60,8%	€	28.946	60,8%	€ 282.461
€	46.232	100%	€	46.694	100%	€	47.161	100%	€	47.633	100%	€ 464.812
€	155.739	8,6%	€	157.296	8,6%	€	158.869	8,6%	€	160.458	8,6%	€ 1.565.797
6,23%		6,29%		6,35%		6,42%		6,48%		6,55%		
€	125.715		€	120.353		€	115.219		€	110.305		€ 1.239.712

Analiza osjetljivosti:

		Income				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
DC & Cap Rate	-10%	2.720.000	2.720.000	2.720.000	2.720.000	2.720.000
	-5%	2.610.000	2.610.000	2.610.000	2.610.000	2.610.000
	0%	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
	5%	2.410.000	2.410.000	2.410.000	2.410.000	2.410.000
	10%	2.320.000	2.320.000	2.320.000	2.320.000	2.320.000
Best case		8,8%				
Worst case		-7,2%				

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNI PROSTOR - RESTORAN IZGRAĐEN NA PRAVU GRAĐENJA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

ULICA KRALJA ZVONIMIRA 98, 31327 BILJE

na dan kakvoće: 17.2.2023

na dan vrednovanja: 17.2.2023

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo

2.500.000

€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze (PDV, PPN).

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Procjenu izradio :

Nikola Cuculić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu poslovnog odlučivanja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.



Izjavu dao :

Nikola Cuculić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

12. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



UGLOVNICA - ULAZ



PROSTOR LOKALA



KUHINJA



LOKAL



TERASA



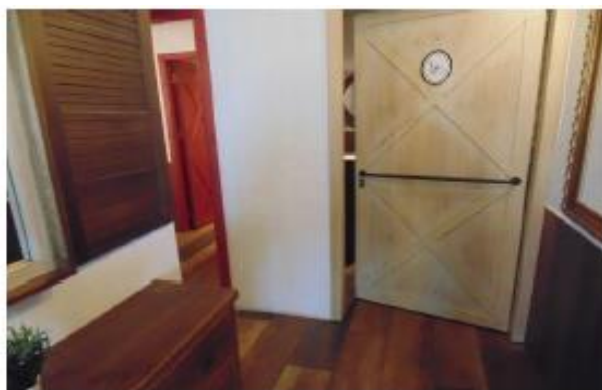
LOKAL



VANJSKA TERASA



ULAZ ZA POSLUGU



SANITARNI ČVOROVI



OSTAVA - HLADNJAČE



VIP SOBA



PODNE OBLOGE

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 17.02.2023. 14:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300055, BILJE

Broj ZK uložka: 990

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15826/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1754	KRALJA ZVONIMIRA UREĐENO ZEMLJIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE PARKIRALIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA			2078 30 953 566 529	
		UKUPNO:			2078	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.03.2012. broj Z-873/12 Temeljem prijedloga od 23.03.2012.g., a u smislu čl.116 ZID ZPUG (NN 90/11), zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na kč.br.1754 upisanu u A, priloženo Uvjerenje klasa 935-08/12-02/131 od 27.03.2012.g. i dvije kopije katastarskog plana Ureda za katastar Beli Manastir, da je ista evidentirana prije 15.02.1968.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 11.06.2013. broj Z-2759/13 Na temelju Ugovora o pravu građenja od 07.06.2013 god.uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 1754 upisanoj u A I koja se upisuje u zk.ul.br. 2301 ove k.o. za korist: 2.2 Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-29520/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1754, UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA OV-9346/16 30.12.2016, za korist: CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK		na 2.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.02.2023. 14:51:22

Stranica: 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 17.02.2023. 14:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300055, BILJE

Broj ZK uložka: 2301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14850/2020

PRAVO GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
2.1		Poslovna zgrada, Bilje, Kralja Zvonimira k.br. 98 529 m2 izgrađena na pravu građenja osnovanom na kčbr. 1754 upisanoj u z.k. ul. br. 990 k.o. Bilje.				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.09.2020.g. pod brojem Z-14850/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, U smislu odredbi čl. 149. Zakona o gradnji (NN. 153/13 i 20/17), zabilježuje se da za poslovnu zgradu izgrađenu na pravu građenja osnovanom na kčbr. 1754, nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1	
	CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., OIB: 27845322187, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI
MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2023. 14:53

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BILJE (Mbr. 300055)

Posjedovni list: 2427

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., ZRINJEVAC 5A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	27845322187
	CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., ZRINJEVAC 5A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	27845322187

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
		1754	KRALJA ZVONIMIRA	2078	15		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 2428
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	30			
			PARKIRALIŠTE	566			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	953			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	529			
Ukupna površina katastarskih čestica				2078			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI
MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2023. 14:54

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BILJE (Mbr. 300055)

Posjedovni list: 2428

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CSINGI LINGI CSARDA D.O.O., ZRINJEVAC 5A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	27845322187

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			Pravo građenja na k.č. 1754 upisanoj u posjedovni list broj 2427				
			POSLOVNA ZGRADA, Bilje, KRALJA ZVONIMIRA 98	529			

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



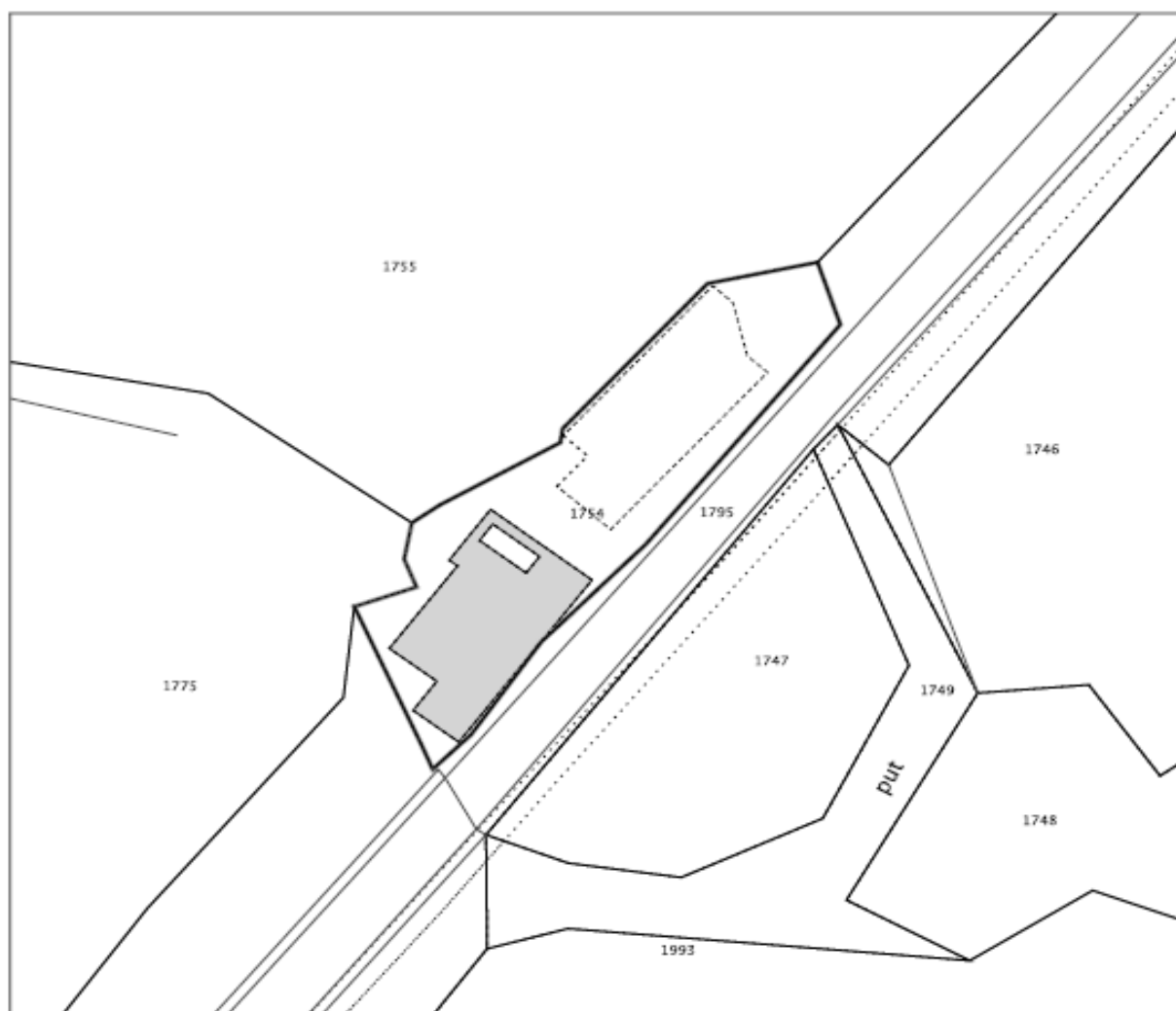
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BILJE
k.č.br.: 1754

Stanje na dan: 17.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Osječko-baranjska županija

**Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša**

KLASA: UP/I-361-03/20-01/000435

URBROJ: 2158/1-01-16/6-20-0018

Beli Manastir, 02.11.2020.

Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, na temelju članka 99. stavka 2. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor CSINGI LINGI CSARDA d.o.o., HR-31000 Osijek, Franje Krežme 16, OIB 27845322187, izdaje

RJEŠENJE O IZMJENI I DOPUNI RJEŠENJA O UVJETIMA GRADENJA-II izmjena

- I. Rješenje o uvjetima građenja, KLASA: UPI/I-361-03/13-02/280, URBROJ: 2158/1-01-13-01/3-14-19 ŽK, od 14.11.2014. godine, izdano po Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije, izvršno dana 18.12.2014. godine, i

Rješenje o izmjeni Rješenja o uvjetima građenja, KLASA:UPI/I-361-03/18-01/000203, URBROJ:2158/1-01-13-16-01/03-18-0003, od 04.05.2018. godine, izdano po Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije, izvršna dana 04.05.2018. godine

mijenja se tako da se projekt zajedničke oznake z.o. broj 1005.12/IP od veljače 2013.god., glavni projektant Bruno Andrašić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2763 (Ured ovlaštenog arhitekta Bruno Andrašić, Osijek, J.,J.Strossmayera 105b) koji se sastoji od:

- **I. dio:**
 - Arhitektonski projekt broj 1005.12./IP od veljače 2013.god., glavni projektant: Bruno Andrašić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2763, iz Ureda ovlaštenog arhitekta iz Osijeka,
- **II. dio:**
 - građevinski projekt konstrukcije, broj G 04/13 od veljače 2013.god. izrađene u tvrtki Vitez projekt, d.o.o. Osijek, projektant Mario Vitez, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 3873,
 - građevinski projekt instalacija vodoopskrbe i odvodnje, broj G 04/13 od veljače 2013.god. izrađene u tvrtki Vitez projekt, d.o.o. Osijek, projektant Mario Vitez, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 3873,
 - građevinski projekt kolne prometnice i parkirališta, broj G 04/13 od veljače 2013.god. izrađene u tvrtki Vitez projekt, d.o.o. Osijek, projektant Mario Vitez, dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 3873,
- **III. dio:**
 - Elektrotehnički projekt instalacija broj 974/12-+IP od veljače 2013.god. izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera elektrotehnike Branke Šter, ing.el. iz Osijeka, broj ovlaštenja E 307,

KLASA: UP/I-361-03/20-01/000435, URBROJ: 2158/1-01-16/6-20-0018 stranica 1/5 ID: P20201005-557046-Z11

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



REPUBLIKA HRVATSKA



OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 361-05/20-01/29
URBROJ: 2158/1-01-16/21-20-2 LJT
Beli Manastir, 22.12.2020. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, povodom zahtjeva CSINGI LINGI CSARDA d.o.o. iz Osijeka, Franje Krežme 16, OIB 27845322187 na temelju članka 256. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12. i 80/13.), a u svezi članka 177. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.),

POTVRDU

- Potvrđuje se da je investitor CSINGI LINGI CSARDA d.o.o. iz Osijeka, Franje Krežme 16, OIB 27845322187, ovom Upravnom odjelu, za izvedene radove na izgradnji poslovne građevine ugostiteljske namjene – gostionica naziva Csingi lingi csarda na građevnoj čestici koja odgovara k.č.br. 1754 u k.o. Bilje, na temelju Rješenja o uvjetima građenja, KLASA: UP/I-361-03/13-02/280, URBROJ: 2158/1-01-13-01/3-14-19 ŽK izdanog od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Osječko-baranjske županije, Beli Manastir od 14.11.2014. godine, izvršno dana 18.12.2014. godine, i Rješenja o izmjeni i rješenja o uvjetima građenja KLASA: UP/I-361-03/18-01/000203, URBROJ: 2158/1-01-16-01/03-18-0003 izdanog od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Osječko-baranjske županije, Beli Manastir od 04.05.2018. godine, izvršno dana 04.05.2018. godine i Rješenje o izmjeni i dopuni rješenja o uvjetima građenja -II izmjena KLASA: UP/I-361-03/20-01/000435, URBROJ: 2158/1-01-16/6-20-0018 izdanog od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osječko-baranjske županije, Beli Manastir od 02.11.2020. godine, izvršno dana 03.11.2020. dostavio:
 - završno izvješće glavnog nadzornog inženjera i nadzornog inženjera za obrtničke radove Bruno Andrašić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2793 iz Ureda ovlaštenog arhitekta, iz Osijeka, Strossmayerova 105B, broj 1005. 12/GP-SN-ZI od 11.12.2020. godine
 - završno izvješće br. 29/1905 N nadzornog inženjera za radove na građevinskoj konstrukciji, Mario Vitez, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3873 iz tvrtke Vitez projekt d.o.o. iz Osijeka, Stonska 4 od 11. prosinca 2020. godine
 - energetski certifikat izrađen od ovlaštene pravne osobe Z.K. biro d.o.o. iz Osijeka, Žumberačka 49, od imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi Iva Knežević, mag.ing.aedif., oznaka energetskog certifikata: P_2_2010_10152_NSZ4 od 17.11.2020. godine.
- Za predmetnu građevinu se sukladno članku 256. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 55/12. i 80/13.) ne izdaje uporabna dozvola, nego se nadležnom upravnom tijelu dostavlja završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.
- Ova potvrda izdaje se u svrhu korištenja građevine i njezina evidentiranja u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi (članak 268. stavak 1. Zakona) te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.
- Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tbr. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96. do 40/2014.) u iznosu od 40,00 kn je naplaćena.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Željko Kajtar, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- CSINGI LINGI CSARDA d.o.o.
Osijek, Franje Krežme 16,
- Evidencija,
- U spis, ovdje.



