

PROCJENITELJ : Daria Halbauer, d.i.a.

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA** : POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE

**LOKACIJA** : 32 237 LOVAS, Ulica kralja Tomislava 7

**NARUČITELJ** : OTP BANKA D.D.  
Split, Domovinskog rata 61

**VLASNIK:** : TRIKO d.o.o. u stečaju  
Ilok, A. i S. Radića 29 1/1

**SVRHA** : procjena za potrebe stečajnog postupka

U Zagrebu, 26.05.2020.



**1. SAŽETAK**

<b>PODACI</b>	<b>UTVRĐENO</b>
<b>Zadatak:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Svrha:</b>	procjena za potrebe stečajnog postupka
<b>Naručitelj procjene</b>	OTP BANKA D.D. Split, Domovinskog rata 61
<b>Adresa nekretnine</b>	32 237 LOVAS, Ulica kralja Tomislava 7
<b>Tip nekretnine</b>	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE
<b>katastarska općina</b>	Lovas
<b>z.k. uložak</b>	1198
<b>poduložak</b>	-
<b>zemljišno knjižna čestica</b>	1379
<b>površina zemljišta (m<sup>2</sup>)</b>	804,00
<b>Neto korisna površina (m<sup>2</sup>)</b>	790,16
<b>Brutto građevinska površina (m<sup>2</sup>)</b>	848,94
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>1.406.000,00</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>185.506,65</b>
<b>Legalitet</b>	DA
<b>Upisana pozitivna zabilježba</b>	DA
<b>Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe</b>	-
<b>Prilaz javnoj površini</b>	DA
<b>Energetski certifikat</b>	nije dostavljen
<b>Procjenitelj:</b>	Daria Halbauer, d.i.a.





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

Broj: 4 Su-81/17  
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Darie Halbauer, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Daria Halbauer, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Daria Halbauer
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* 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 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
  
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- \* 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 jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* 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 komunalne infrastrukture
- \* 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 2017)



### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP BANKA D.D.**  
**Split, Domovinskog rata 61**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**  
na lokaciji: **32 237 LOVAS, Ulica kralja Tomislava 7**  
dan kakvoće: 26.05.2020.  
dan vrednovanja: 26.05.2020.

Opis nekretnine: Nekretninu čini gospodarska zgrada i pripadajuće zemljište.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode



## 4. MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

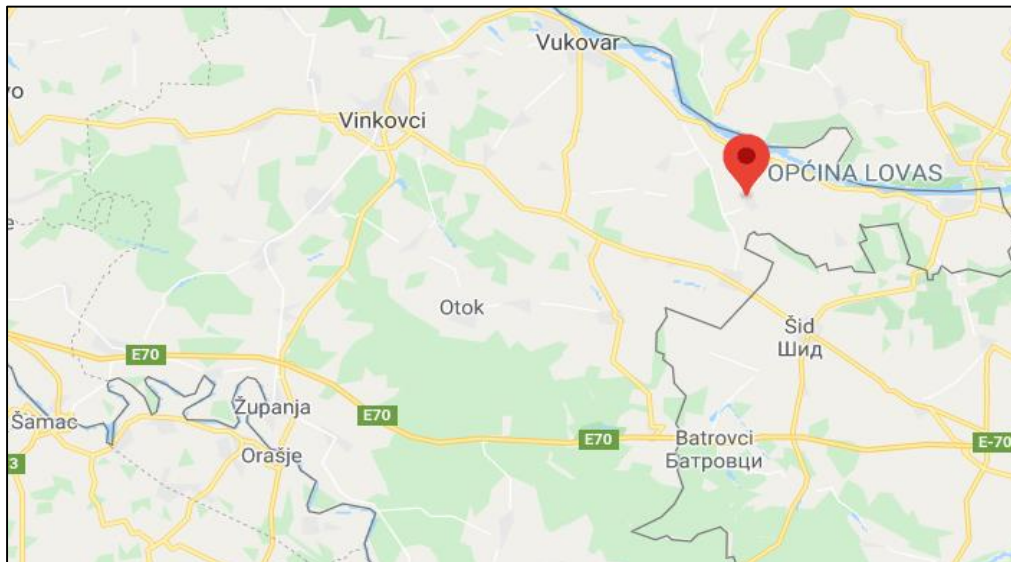
Lovas je najistočnija općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Naselja u sastavu općine su: Lovas i Opatovac. Općina je smještena na obroncima Fruške gore.

Naselje Lovas se nalazi između prometnica koje povezuju Sotin i Ilok te Sotin i Tovarnik, a Opatovac na prometnici Sotin - Ilok.

Udaljenost od većih regionalnih centara: Zagreb 315 km, Vinkovci 42 km, Osijek 58 km.

Prometna povezanost je dobra.

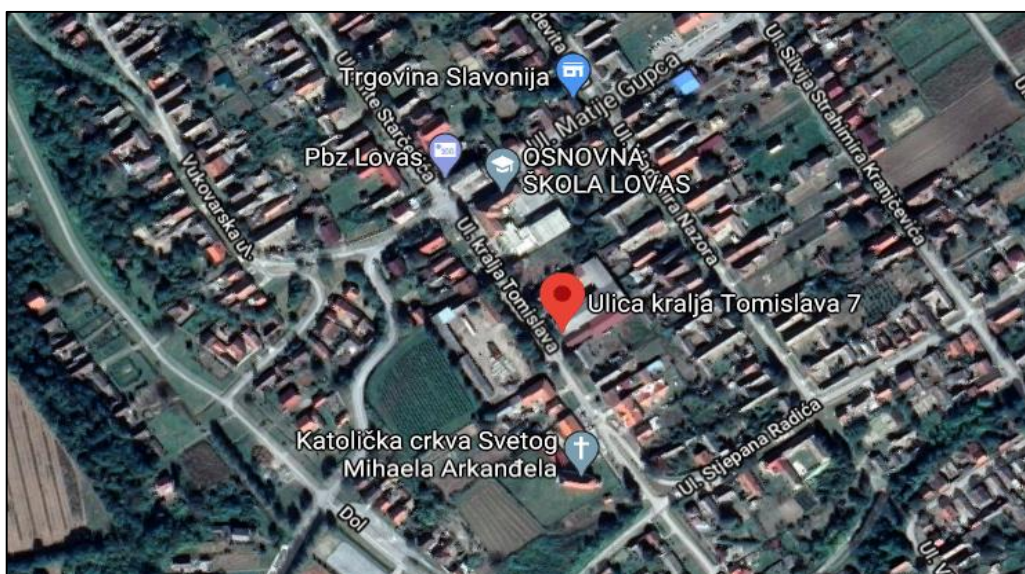


izvor: <https://www.google.hr/maps>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina je izgrađena na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu, u središnjem dijelu naselja Lovas, Ulica kralja Tomislava 7. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini osnovne škole i mjesne crkve, a udaljena je oko 21,50 km od središnjeg dijela grada Vukovara. U okolici procjenjivane lokacije nalaze se svi bitni sadržaji.



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



U e-prerisu katastarskog plana evidentirana je k.č.br. 1379 k.o. Lovas s ucrtanom poslovnom zgradom.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema Izvratku iz Zemljišne Knjige Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjel Ilok

k.o. Lovas

zk.ul.br. 1198

datum: 30.05.2020.

<u>U popisnom listu A I</u>	upisano je:		
zk.č. 1379	poslovna zgrada k.b. 7, šivaona	površine	683,00 m <sup>2</sup>
	dvorište	površine	121,00 m <sup>2</sup>
Sveukupno:			804,00 m <sup>2</sup>

U popisnom listu A I upisano je:

Zaprimljeno 03.06.2016. broj Z-764/16

Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) u povodu obavijesti katastra od 27. svibnja 2016.g., zabilježuje se da je za evidentiranje u katastru poslovne zgrade (šivaona) upisane u A I (jedan) na k.č.br. 1379 priložena Uporabna dozvola za zgrade čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan izdana od Vukovarskosrijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Klasa: UP/I°-361-05/14-01/162, Urbroj: 2196/1-14-01-15-3, Vukovar, 05. veljače 2015. godine.

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-1224/2020

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR. ST-802/19-10, OD 02.03.2020, nad stečajnim dužnikom Triko d.o.o. Ilok

U vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

"TRIKO D.O.O.", ILOK, A. I S. RADIĆA 29

U teretnom listu C upisano je:

Prema ZK izvratku u privitku procjene.



## 6.2. Katastar

**Prijepis posjedovnog lista broj 538 k.o. Lovas** - preuzeto sa  
Stanje na dan: 30.05.2020.

[www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

**Kopija katastarskog plana** - preuzeto sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)  
Datum ispisa: 31.05.2020.

## 6.3. Dokumentacija o gradnji

**Uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan**

Klasa: UP/I-361-05/14-01/162  
Urbroj: 2196/1-14-01-15-3  
Izdana: Vukovar, 05. veljače 2015. godine

## 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Stanje prema upisu je usklađeno.

**Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige**

Izvedeno stanje u naravi za koje je ishođena Uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan usklađeno je sa stanjem evidentiranim u ZK i katastru.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Nekretnina ima pristup na javno prometnu površinu - Ulicu kralja Tomislava (k.č. 2732 k.o. Lovas).

**Legalitet nekretnine**

Za dokaz legaliteta nekretnine priložena je dokumentacija:

- Uporabna dozvola za građevinu čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan
- Snimka postojećeg stanja broj 06/04-V-2014 izrađena u travnju 2014. godine po ŽLIBINA d.o.o., ovlašteni inženjer Damir Batrnek, mag.ing.aedif.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i vizualnim pregledom nekretnine može se potvrditi legalitet.**

**Upis pozitivne zabilježbe**

Temeljem priložene dokumentacije upisana je pozitivna zabilježba u Zemljišnoj Knjizi.



## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef. neto	KVP m <sup>2</sup>	koef. bruto	BGP m <sup>2</sup>	h m	BV m <sup>3</sup>
<b>POSLOVNA ZGRADA</b>							
<b>PRIZEMLJE</b>							
Šivaona	199,03	1,00	199,03	1,08	214,11	4,50	1.101,63
Kancelarija	9,59	1,00	9,59	1,08	10,32	3,70	38,17
WC / sanitarni čvor	7,62	1,00	7,62	1,08	8,20	3,70	30,33
Kompresorska stanica	7,87	1,00	7,87	1,08	8,47	3,70	31,32
Garderoba	14,60	1,00	14,60	1,08	15,71	3,70	58,11
Hodnik	6,37	1,00	6,37	1,08	6,85	3,70	25,35
Menza	48,78	1,00	48,78	1,08	52,47	3,70	194,16
Kancelarija	24,44	1,00	24,44	1,08	26,29	3,70	97,28
Skladište	170,78	1,00	170,78	1,08	183,72	3,50	643,01
Skladište	141,29	1,00	141,29	1,08	151,99	3,70	562,37
Stubište	9,25	1,00	9,25	1,08	9,95	3,70	36,82
<b>UKUPNO PRIZEMLJE :</b>	<b>639,62</b>		<b>639,62</b>		<b>688,07</b>		<b>2.818,55</b>
<b>KAT</b>							
Šivaona	150,54	1,00	150,54	1,07	160,87	3,00	482,61
<b>UKUPNO KAT :</b>	<b>150,54</b>		<b>150,54</b>		<b>160,87</b>		<b>482,61</b>
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>790,16</b>		<b>790,16</b>		<b>848,94</b>		<b>3.301,16</b>

BGP = 848,94 m<sup>2</sup>

KVP = 790,16 m<sup>2</sup>

BV = 3.301,16 m<sup>3</sup>

**Napomena:** Površine poslovne zgrade preuzete su iz snimke postojećeg stanja broj 06/04-V-2014 izrađene u travnju 2014. godine po ŽLIBINA d.o.o., ovlašteni inženjer Damir Batrnek, mag.ing.aedif..



## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: prizemna građevina s katnim aneksom u dvorišnom dijelu
- godina izgradnje: 1980. godine
- godina obnove: 2007. - 2013. godine prema iskazu naručitelja
- temelji: betonski i armiranobetonski trakasti
- nosiva konstrukcija: zidana opekom sa horizontalnim i vertikalnim serklažima, dograđeni dio čelična konstrukcija
- međukatna konstrukcija: ulični dio - drveni grednik obložen lamperijom, dvorišni dio - polumontažna bravarska konstrukcija - obloga gipskartonske ploče
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: ulični dio - dvostrešan krov, pokrov šindra, dvorišni dio - kosi krov, pokrov lim
- pročelje: žbukana i završno obrađena
- svjetla visina prostorija: prizemlje - 2,95-3,90 m, kat - 2,60-3,15 m
- obrada podova: prizemlje - keramika i asfalt, kat - bojani beton
- obrada unutrašnjih zidova: ožbukani, bojani i dijelom obloga od keramike
- obrada unutrašnjih stropova: lamperija, gipskartonske ploče
- fasadni otvori: PVC ostakljeno IZO staklom; dio drvena stolarija
- unutarinja stolarija: drvena
- grijanje: izvedeno (centralno grijanje na plin)
- ventilacija: izvedena
- sanitarna oprema: standardna
- dizalo: -
- ostalo: zgrada je građena materijalima dobre kvalitete i vrlo dobro je održavana

## 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- plinska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja (septička jama)
- telekomunikacije

## 7.4. Ostale karakteristike

- Štetne emisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju Na parceli
- Karakteristike okolnih nekretnina Objekti slični po veličini i namjeni

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Proizvodnja, skladište, uredi
- Mogućnost alternativnog korištenja Ne
- Mišljenje Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni



## **7.6. Doprinosi i priključci**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

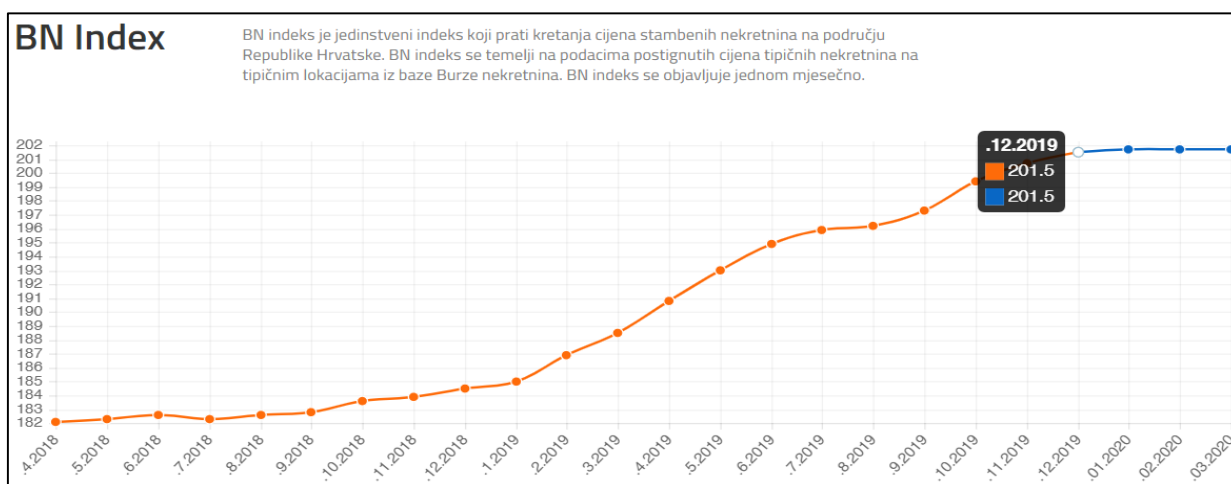
Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/2015).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni C.



## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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



2019. godina bila je godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, a trend rasta cijena nekretnina nastavio se i početkom 2020. godine sve do početka pandemije uzrokovane virusom COVID-19. Cijene nekretnina prije svega će ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekuje se usporavanje rasta i pad cijena u 2020. godini. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, ali je potražnja za nekretninama na procjenjivanoj lokaciji relativno mala. Mogućnost davanja dijela nekretnine ili cijele nekretnine u zakup postoji.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

### **poredbeni metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **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.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i izgrađene 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

Procjenjivana nekretnina koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima može generirati prihode, ali na tržištu nema podataka o eventualnim zakupima sličnih objekata. S obzirom na sve prethodno navedeno, procjena vrijednosti zgrade poslovne uporabe izraditi će se TROŠKOVNOM metodom, a podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji kao i koeficijent prilagodbe, uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja. Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

### 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

#### Poredba 1: ID ZKC e-Nekretnine - 1194628

Građevinsko zemljište u Iloku, Zagrebačka ulica, površine 538 m<sup>2</sup>, prodano u listopadu 2019. godine za 3.358 €.

Obilježja:

kategorija:	I. kategorija	
mjera korištenja zemljišta:	1,0	
veličina zemljišta:	538,00 m <sup>2</sup>	
cijena:	3.358,18 €	6,24 €/m <sup>2</sup>
datum:	15.11.2019.	

#### Poredba 2: ID ZKC e-Nekretnine - 967495

Građevinsko zemljište u Iloku, Ulica Jozefa Maliaka, površine 600 m<sup>2</sup>, prodano u ožujku 2018. godine za 3.676 €.

Obilježja:

kategorija:	I. kategorija	
mjera korištenja zemljišta:	1,0	
veličina zemljišta:	600,00 m <sup>2</sup>	
cijena:	3.676,09 €	6,13 €/m <sup>2</sup>
datum:	17.03.2018.	

#### Poredba 3: ID ZKC e-Nekretnine - 967541


Građevinsko zemljište u Iloku, Ulica dr. Franje Tuđmana, površine 750 m<sup>2</sup>, prodano u veljači 2019. godine za 5.781 €.

Obilježja:

kategorija:	I. kategorija	
mjera korištenja zemljišta:	1,0	
veličina zemljišta:	750,00 m <sup>2</sup>	
cijena:	5.780,97 €	7,71 €/m <sup>2</sup>
datum:	17.02.2017.	



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Godina	Tromjesečje						
Year	Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	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

izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Ilok	Ilok	Ilok		
Katastarska čestica:	534/4	2253	301		
Datum transakcije:	15.11.2019.	17.03.2018.	17.02.2017.		
Površina (m <sup>2</sup> ) :	538,00	600,00	750,00		
Prodajna vrijednost (€):	3.358	3.676	5.781		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	6,24	6,13	7,71		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	47	46	58		
Indeks / dan transakcije:	109,64	99,57	95,53		
Indeks / dan vrednovanja:	109,64	109,64	109,64		
Korekcijski faktor:	1,00	1,10	1,15		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	47,31	51,13	67,05		



**9.4. Interkvalitativno izjednačenje**

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>				
Kategorija:	I. kategorija				
Mjera korištenja (Kis):	-				
Veličina (m2):	804,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Ilok	Ilok	Ilok		
<b>Katastarska čestica:</b>	534/4	2253	301		
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	47,31	51,13	67,05		
<b>Kategorija</b>	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Lokacija (atraktivnost):</b>	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	-15%	-15%	-15%		
<b>Veličina:</b>	538	600	750		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Fizičke karakteristike:</b>	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Ostalo:</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	-15%	-15%	-15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	40,21	43,46	56,99		

<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	46,89				
Odstupanja od prosjeka:	-6,68	-3,43	10,10		
Kvadrat odstupanja:	44,57	11,74	102,06		
suma	158,38				
Standardno odstupanje:	7,27	15,50%			
Pravilo dva-sigma (±)	14,53				
Odstupanja od prosjeka:	-14,24%	-7,31%	21,55%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>Odstupanja od ±30%:</b>	ne	ne	ne		

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>46,89</b>
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>6,19</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>37.699,02</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>4.973,98</b>



## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	prosječna starost 1995
Starost objekta	25
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	41,67%
OOVK (%)	47
OOVK (god)	28,20
Zamjenska starost zgrade	31,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	53,00%



## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade srednjeg standarda	Bolnice	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
<b>Troškovi</b>												
<b>Konstrukcija</b>												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,3%</b>	<b>85,8%</b>	<b>80,2%</b>	<b>79,6%</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,1%</b>	<b>75,2%</b>
<b>Instalacije</b>												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,3%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,5%</b>	<b>22,7%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>24,8%</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)</b>	<b>od</b>	594	693	640	600	679	699	396	409	422	521	369
	<b>sred.</b>	765	858	778	765	818	844	429	455	495	600	449
	<b>do</b>	1.069	990	950	990	963	996	455	501	614	699	495
1 Eur= 7,58 Kn												
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)</b>	<b>od</b>	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	2.800
	<b>sred.</b>	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	3.400
	<b>do</b>	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	3.750
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)</b>	<b>(€)</b>											449
	<b>(Kn)</b>											3.400

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017. godina



Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>Zemljište</b>			<b>37.699,02</b>
<b>BGP objekta</b>	<b>848,94 m2</b>	1 eur = 7,58 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>3.301,16 m3</b>		
Komunalni doprinos	20,00 kn / m3	2,64 eur / m3	66.023,28 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,66 eur / m3	16.604,86 kn
Troškovi komunalnih priključaka			22.737,73 kn
Tehnička dokumentacija			115.455,84 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>222.321,71 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	<b>3.400,00 kn</b>	<b>448,59 eur</b>	<b>2.886.396,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			25
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			41,67%
Obračunska površina (BGP) m2			848,94
OOVK (%)			47
OOVK (god)			28,20
Zamjenska starost zgrade			31,80
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			53,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>1.356.606,12</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrade			1.356.606,12
Vrijednost zemljišta			37.699,02
Komunalni doprinos			66.023,28
Vodni doprinos			16.604,86
Troškovi komunalnih priključaka			22.737,73
Tehnička dokumentacija			115.455,84
Ostali troškovi (takse,...)			1.500,00
Troškovi vanjskog uređenja			37.500,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>1.654.126,84</b>
Koeficijent za prilagodbu = 0,85 * izračun u arhivi procjenitelja			
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>			<b>1.406.007,81</b>



## 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:

### POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE

na lokaciji:

**32 237 LOVAS, Ulica kralja Tomislava 7**

na dan kakvoće: 26.05.2020.

na dan vrednovanja: 26.05.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,58 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>1.406.000</b>	<b>Kn</b>
	<b>185.507</b>	<b>€</b>

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

Procjenu izradio :

Daria Halbauer, d.i.a.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



ČLAN UPRAVE:

Gergely Gyula Kovacs





## 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 (OTP Nekretnine d.o.o.), 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 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.
- Ovaj izvještaj izrađen je u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja 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 :

Daria Halbauer, d.i.a.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



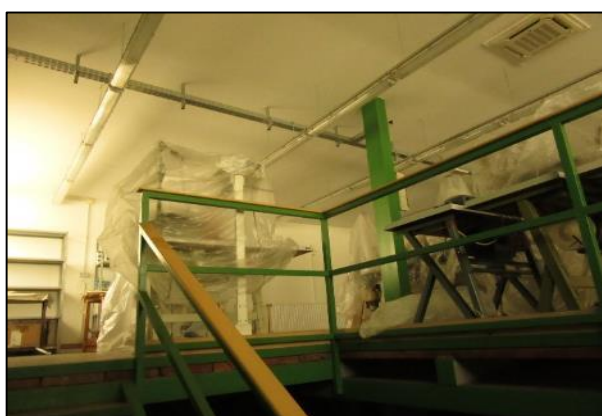














## DOKUMENTACIJA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ILOK  
Stanje na dan: 30.05.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Broj ZK uložka: 1198

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1224/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1379	POSLOVNA ZGRADA, K.B. 7, ŠIVAONA, DVORIŠTE, KRALJA TOMISLAVA			804	
		POSLOVNA ZGRADA, K.B. 7, ŠIVAONA, KRALJA TOMISLAVA			683	
		DVORIŠTE, KRALJA TOMISLAVA			121	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>804</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.06.2016. broj Z-764/16	
1.2	Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) u povodu obavijesti katastra od 27. svibnja 2016.g., zabilježuje se da je za evidentiranje u katastru poslovne zgrade (šivaona) upisane u A I (jedan) na kč.br. 1379 priložena Uporabna dozvola za zgrade čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan izdana od Vukovarsko-srijemska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Klasa: UP/I <sup>p</sup> -361-05/14-01/162, Urbroj: 2196/1-14-01-15-3, Vukovar, 05. veljače 2015. godine.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	"TRIKO D.O.O.", ILOK, A. I S. RADIĆA 29	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-1224/2020	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR. ST-802/19-10, OD 02.03.2020, nad stečajnim dužnikom Triko d.o.o. Ilok	



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 13.03.2015. broj Z-313/15  Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbina reg.br. 338/15 od 10. ožujka 2015.g. solemniziranog po javnom bilježniku Jelici Kovačić iz Vukovara pod br. OV-905/15 dana 12. ožujka 2015.g. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A na iznos od 4.000.000,00 HRK (slovima: četirij milijuna kuna) uvećano za kamate, naknade i troškove, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D, OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	4.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ISPOSTAVA ILOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOVAS (Mbr. 334146)

Posjedovni list: 538

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"TRIKO" D.O.O., ANTUNA I STJEPANA RADIĆA 29, ILOK (VLASNIK)	

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1379	KRALJA TOMISLAVA	804	12		
			POSLOVNA ZGRADA, ŠIVAONA, Lovas, KRALJA TOMISLAVA 7	683			
			DVORIŠTE	121			
Ukupna površina katastarskih čestica				804			

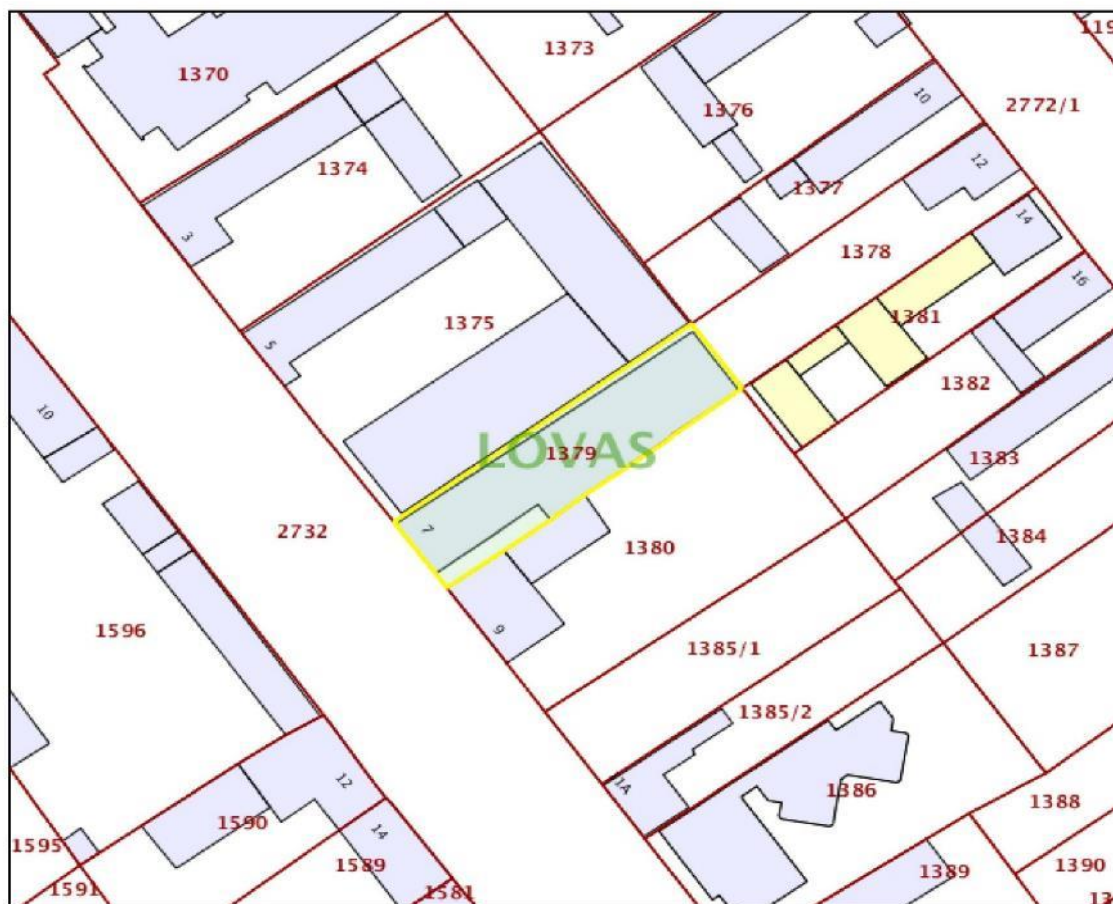
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





K.o. LOVAS, 334146  
k.č. br.: 1379

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 31.05.2020



KLASA: UP/I\*-361-05/14-01/162  
URBROJ: 2196/1-14-01-15-3  
Vukovar, 05. veljače 2015. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio „Triko“ d.o.o., OIB: 18558933093, Ilok, Stjepana Radića 29, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/2013.), izdaje slijedeću

**UPORABNU DOZVOLU**  
**ZA GRADEVINU ČIJI JE AKT ZA GRAĐENJE UNIŠTEN ILI NEDOSTUPAN**

1. Utvrđuje se da je za poslovnu zgradu – šivaona, izgrađenu u Lovasu, Kralja Tomislava 7, na katastarskoj čestici broj 1379, katastarska općina Lovas, akt za građenje uništen i da je uništena arhiva tijela graditeljstva usljed ratnih razaranja.
2. Podaci o građevini:
  - 2.1. Smještaj zgrade na katastarskoj čestici:
    - 2.1.1. Smještaj zgrade na građevnoj čestici broj 1379, katastarska općina Lovas, prikazan je na Geodetskom situacijskom nacrtu – situaciji u mjerilu 1:500, izrađen u travnju 2014. godine od Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Hrvoje Trconić dipl.ing.geod., Osijek, Hrvatske Republike 45, koja je sastavni dio ove uporabne dozvole.
  - 2.2. Namjena zgrada:
    - 2.2.1. Poslovna zgrada - Šivaona (PZ)
  - 2.3. Broj i vrsta etaža zgrada:
    - 2.3.1. Zgrada ima dvije etaže – prizemlje i kat (P+1)
  - 2.4. Vanjska veličina svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevina – visina, dužina i širina:
    - 2.4.1. Vanjski gabariti nadzemnih dijelova građevine:
      - Poslovna zgrada (PZ) –
        - Prizemlje: ( 19,99 m x 10,42 m ) + ( 24,05 m x 13,48 m ) + (12,64 m x 12,63 m )
        - Kat: 12,84 m x 12,63 m
    - 2.4.2. Visina nadzemnih dijelova građevine:
      - visina sljemena poslovne zgrade (PZ) iznosi 6,82 m ; 7,45 m ; 4,72 m, mjereno od kote terena,
      - krovšte zgrade: dvostrešno



3. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

#### OBRAZLOŽENJE

Triko d.o.o. OIB: 18558933093, Ilok, Stjepana Radića 29, zatražio je podneskom od 22. svibnja 2014. godine izdavanje uporabne dozvole za poslovnu zgradu - šivaonu izgrađenu u Lovasu, Kralja Tomislava 7, na katastarskoj čestici broj 1379, katastarska općina Lovas, navodeći da je za izgradnju posjedovao akt za građenje koji mu je uništen usljed ratnih razaranja.

Ovaj Upravni odjel posjeduje:

- Uvjerenje Ureda državne uprave u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Služba za zajedničke poslove, Vukovar, KLASA: 031-03/03-01/03, URBROJ: 2196-01-01-03-1 od 18. veljače 2003. godine kojim se navodi da Ured državne uprave ne posjeduje dokumentaciju od prijašnjih Općinskih organa bivše Općine Vukovar nastalu do 1991. godine, budući da je ista tijekom ratnih događanja 1991. godine uništena.
- Dopis Državnog arhiva u Vukovaru – informacija o sačuvanosti arhivskog gradiva bivše Općine Vukovar, KLASA: 960-03/14-01/04, URBROJ: 2196-119-01-14-1 od 28.02.2014. godine da je cjelokupno arhivsko gradivo upravnih organa bivše Općine Vukovar (Narodni odbor općine Vukovar, Skupština općine Vukovar), pa tako i predmeti iz područja urbanističke djelatnosti (građevinske i uporabne dozvole, projektna dokumentacija), sačuvano samo do 1965. godine, te da arhivsko gradivo nastalo nakon toga razdoblja nikad nije bilo predano Državnom arhivu i prema njihovim evidencijama uništeno je u Domovinskom ratu

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio:

- Kopiju katastarskog plana KLASA: 935-06/10-01/615, URBROJ: 541-22-3-01/1-10-2, za k.č. broj 1379 u k.o. Lovas, izdanu dana 22. travnja 2014. godine od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar, ispostava Ilok,
- Uvjerenje o vremenu evidentiranja zgrade, KLASA: 935-08/14-02/201 URBROJ: 541-25-01/6-14-2 izdanu 24. travnja 2014. godine od Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Vukovar, odjel za katastar nekretnina Vukovar,
- Izvadak iz zemljišne knjige, broj uložka: 1198, katastarska općina Lovas, izdan 17.04.2014. godine od Općinskog suda u Vukovaru, zemljišnoknjižni odjel Ilok
- Snimka postojećeg stanja, izrađena u travnju 2014. godine od Žlibina d.o.o. Čepin, Bana Josipa Jelačića 18, za projektiranje i nadzor, oznaka projekta IV5-2014, broj projekta 06/04-V-2014, po ovlaštenom inženjeru Damir Batrnec mag.ing.aedif. oznaka i broj ovlaštenja G 4389

U predmetnom postupku proveden je očevid na licu mjesta.

Očevidu su bili nazočni:

- Triko d.o.o. OIB: 18558933093, Ilok, Stjepana Radića 29, predstavnik: Stanko Ivanek podnositelj zahtjeva
- Šimunović Anđelka, Lovas, Vladimira Nazora 58, OIB: 34613664788, svjedok
- Klinčanić Štefica, Lovas, Mlinska 16, BOI: 105737751, svjedok
- Krešimir Jakumetović, dipl.ing.građ., voditelj postupka
- Marko Mlakić bacc.ing.aedif., voditelj postupka

O izvršenom očevidu sastavljen je Zapisnik, URBROJ: 2196/1-14-01-14-2 od 14. studenog 2014. godine kojim je utvrđeno:

- da je na k.č. broj 1379, k.o. Lovas izgrađena poslovna zgrada iz točke 1. i 2. izreke ove uporabne dozvole,
- da je predmetna zgrada smještena na regulacijskoj liniji ulice Kralja Zvonimira koja je označena kao k.č. broj 2732, k.o. Lovas,

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA  
INVESTITOR: TRIKO d.o.o., ILOK, STJEPANA RADIĆA 29  
KLASA: UP/I\*-361-05/14-01/162 URBROJ: 2196/1-14-01-15-3

STRANA 2 / 3



- da se predmetna zgrada nalazi na udaljenosti cca 0,45 m od međe sa k.č. broj 1375, k.o. Lovas, a jedan dio pročelja predmetne zgrade prilježe na jugoistočnu među građevne čestice.
- da je zgrada poslovne namjene - šivaona,
- da predmetna zgrada ima dvije etaže – prizemlje i kat
- da vanjski gabariti nadzemnih dijelova stambene zgrade iznose:
  - prizemlje: ( 19,99 m x 10,42 m ) + ( 24,05 m x 13,48 m ) + ( 12,64 m x 12,63 m )
  - kat: 12,84 m x 12,63 m
- visina nadzemnih dijelova građevine:
  - visina sljemena zgrade iznosi 6,82 m ; 7,45 m ; 4,72 m, mjereno od kote terena
- da je pristup građevnoj čestici osiguran s javno-prometne površine, koju u naravi predstavlja ulica Kralja Tomislava označena kao k.č. broj 2732, k.o. Lovas
- da je zgrada priključena na postojeću elektroenergetsku mrežu i svu dostupnu komunalnu infrastrukturu
- da je zgrada dovršena i koristi se
- prema izjavi podnositelja zahtjeva i izjavama prisutnih svjedoka, zgrada je izgrađena 1980. godine, a da je za izgrađenu predmetnu zgradu investitor posjedovao akt kojim se odobrava izgradnja iste odnosno da je akt za građenje iste bio izdan 1979. godine,
- prema izjavi podnositelja zahtjeva i izjavama prisutnih svjedoka utvrđeno je da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije i da se ne vodi sudski spor u vezi sa zgradom ili zemljištem na kojem je izgrađena

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ove uporabne dozvole. Ova uporabna dozvola temelji se na odredbi članka 190. i članka 191. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/2013).

Opća upravna pristojba na zahtjev za ovu uporabnu dozvolu u iznosu od 20,00kn temeljem tarifnog broja 1. i građevinska pristojba u iznosu od 600,00 kuna temeljem tarifnog broja 62. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14), su uplaćene.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom odnosno dostavlja elektronički.

#### DOSTAVITI:

- ① Triko d.o.o. Ilok, Stjepana Radića 29
2. Evidencija, ovdje
3. Arhiva



PROČELNICA:

Silvana Trz, dipl.ing.građ.

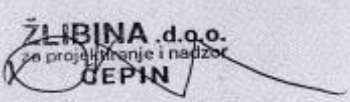


<b>ŽLIBINA d.o.o.</b>	za projektiranje i nadzor ČEPIN, B.J.JELAČIĆA 18 tel. 091/721-5027
-----------------------	--

OZNAKA PROJEKTA	IV5-2014	
BROJ PROJEKTA	06/04-V-2014	
PROJEKT:	SNIMKA POSTOJEĆEG STANJA – POSLOVNA ZGRADA	
IZRADIO SNIMKU POSTOJEĆEG STANJA	DAMIR BATRNEK, mag. ing. aedif. (pečat i potpis)  HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Damir Batrnek mag. ing. aedif. Članovi i suradnici građevinarstva  G 4389	

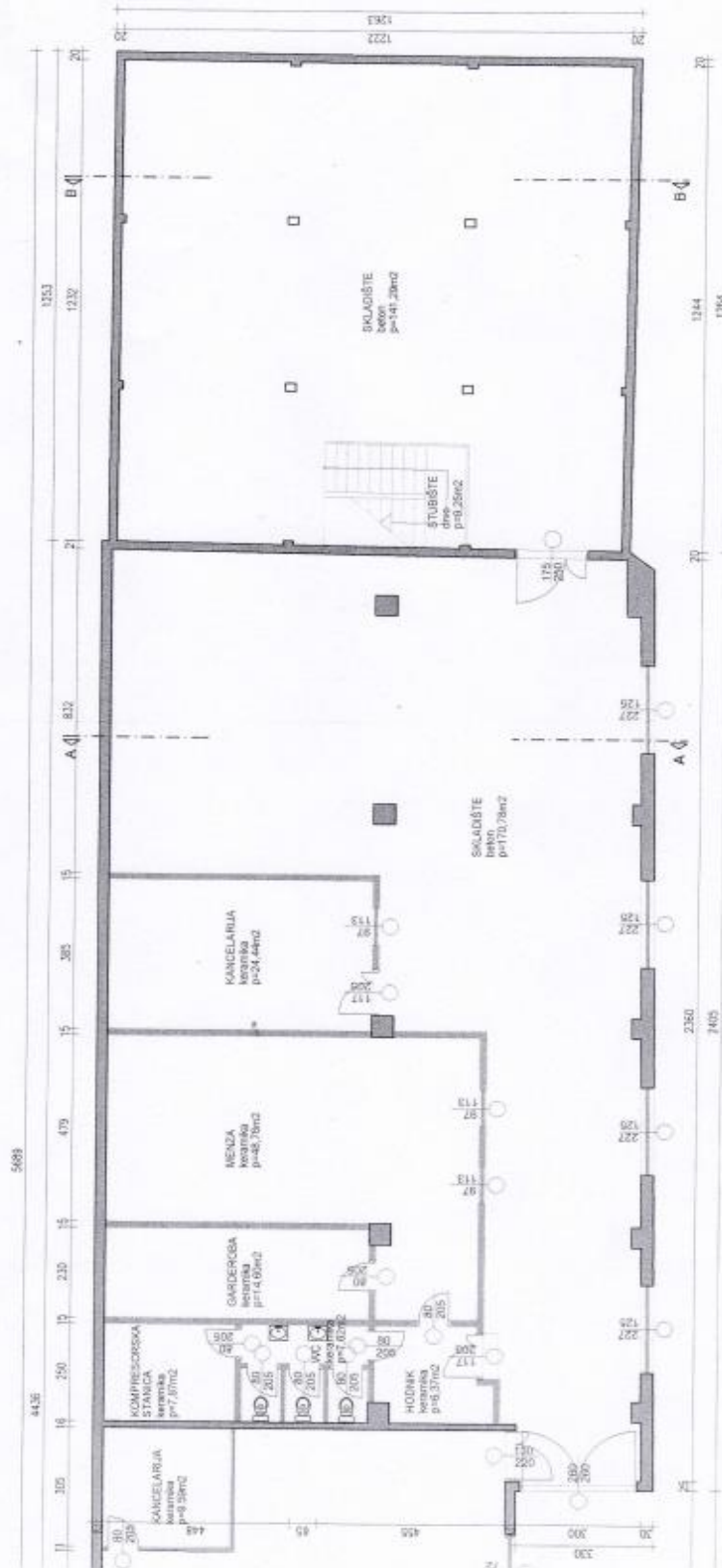
## SNIMKA POSTOJEĆEG STANJA

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	Triko d.o.o. Ilok
GRAĐEVINA:	Poslovna zgrada
MJESTO	Lovas, ul. Kralja Tomislava br. 7, kčbr. 1379, k.o. Lovas

NADNEVAK Travanj 2014.	DIREKTOR : DAMIR BATRNEK mag. ing. aedif.  ŽLIBINA d.o.o. za projektiranje i nadzor ČEPIN
---------------------------	--

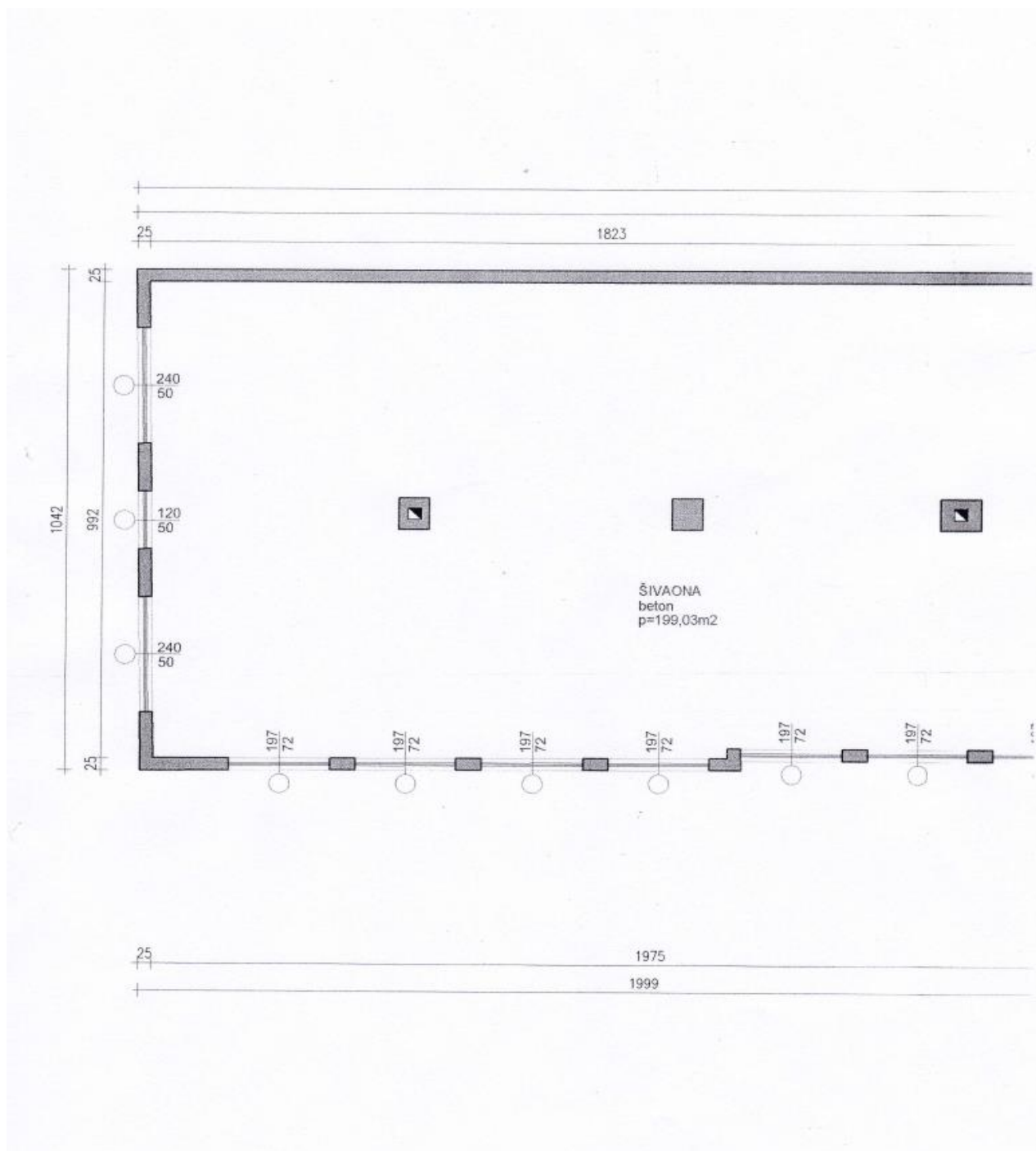


# tvornica/trikotaža - tlocrt prizemlje 1:100



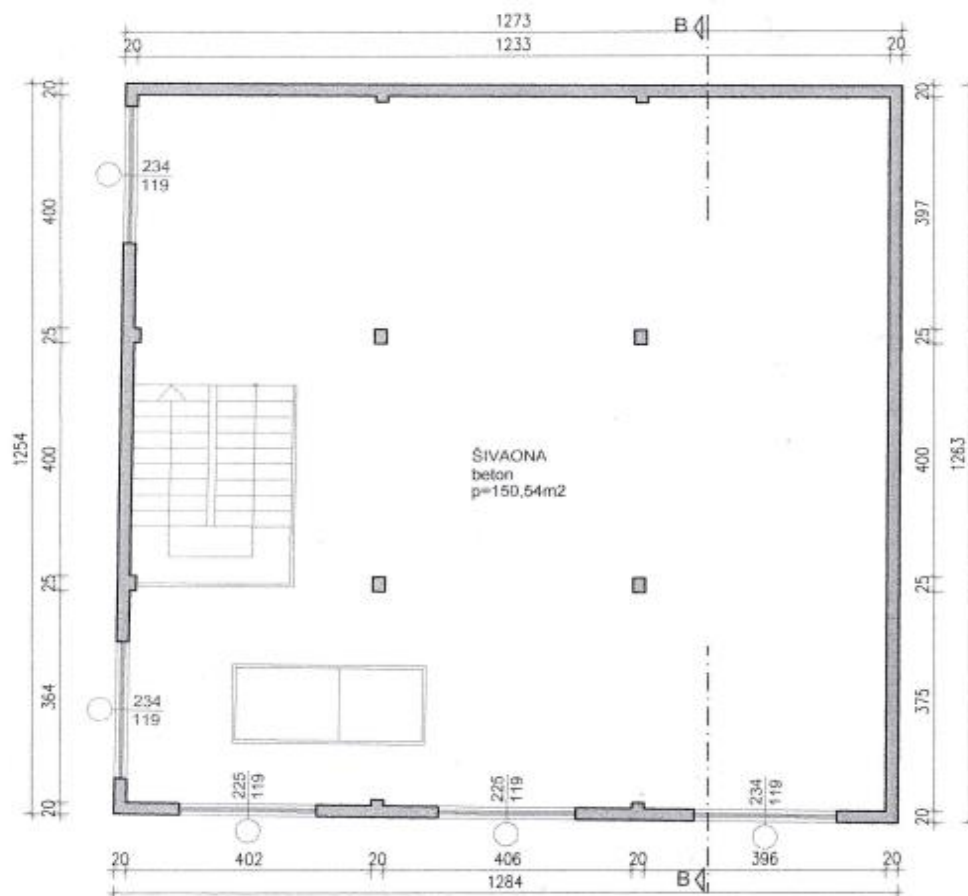
Žitbina d.o.o. Čepin		OPIS	TOČKA PRIZIDAJA
INVESTICIONER	Triko d.o.o. Ilok	PROJEKTANT	DIJANI BATHREX maping arhitekt
GRADJEVINA	Poslovna zgrada	PROJEKTANT	DIJANI BATHREX maping arhitekt
PROJEKT	Strukturalno-projektovanje	ODZNAKA PROJEKTA	IV-2014
		NAČELNIK	Travenj 2014.
			Str. 2







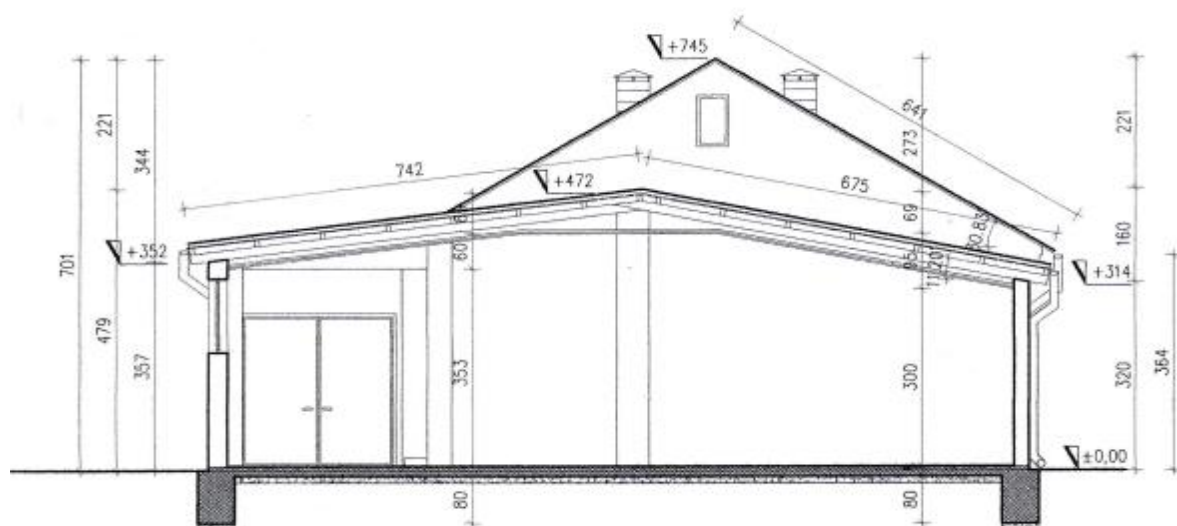
# tvornica/trikotaža - tlocrt kat 1:100



Žlibina d.o.o. Čepin		CRTEŽ M 1:100	TLORIS KATA		
INVESTITOR	Triko d.o.o. Ilok	PROJEKTANT	DAMIR BATRNEK mag.ing.aedif.		
		PROJEKTANT	DAMIR BATRNEK mag.ing.aedif.		
GRADEVINA	Poslovna građevina	OZNAKA PROJEKTA	IV5-2014	BROJ PROJEKTA	06/04-V-2014
PROJEKT	Snimka postojećeg stanja	NADNEVAK	travanj 2014.	LIST BROJ	list 3



# presjek A-A 1:100



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA  
 Damir Batrnek  
 mag.ing.aedif.  
 ovlašten inženjer građevinarstva  
 G 4389

Žlibina d.o.o. Čepin		ORTEŽ M 1:100	PRESJEK A-A		
INVESTITOR	Triko d.o.o. Ilok	PROJEKTANT	DAMIR BATRNEK mag.ing.aedif.		
		PROJEKTANT	DAMIR BATRNEK mag.ing.aedif.		
GRADEVINA	Poslovna građevina	OZNAKA PROJEKTA	IV5-2014	BROJ PROJEKTA	06/04-V-2014
PROJEKT	Snimka postojećeg stanja	NADNEVAK	travanj 2014.	LIST BROJ	list 5



<b>Žlibina d.o.o.</b>	PROJEKT: Snimka postojećeg stanja	BROJ PROJEKTA:
za projektiranje i nadzor	PROJEKTANT: Damir Batrnec mag.ing.aedif.	06/04-V-2014
ČEPIN, J.B. Jelačića18	GRADEVINA: Poslovna zgrada	DATUM IZRADE:
Tel. 091/721-5027	INVESTITOR: Triko d.o.o. Ilok	travanj 2014.g.
	LOKACIJA: LOVAS, ul. Kralja Tomislava br. 7, kč.br. 1379,k.o. Lovas	

POSLOVNA ZGRADA (Prizemlje + kat) <b>PRIZEMLJE</b>			
R.br	PROSTORIJA	PODNA OBLOGA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Šivaona	keramika	199,03
2	Kancelarija	keramika	9,59
3	Wc / sanitarni čvor	keramika	7,62
4	Kompresorska stanica	keramika	7,87
5	Garderoba	keramika	14,60
6	Hodnik	keramika	6,37
7	Menza	keramika	48,78
8	Kancelarija	keramika	24,44
9	Skladište	zaribani beton	170,78
10	Skladište	zaribani beton	141,29
11	Stubište	drvo	9,25
Neto površina:			639,62
Bruto površina:			688,07

POSLOVNA ZGRADA (Prizemlje + kat) <b>KAT</b>			
R.br	PROSTORIJA	PODNA OBLOGA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Šivaona	keramika	150,54
Neto površina:			150,54
Bruto površina:			160,87

Sveukupna neto površina:	790,16
Sveukupna Bruto površina:	848,94





ADRIA WIFI d.o.o. za usluge i turistička agencija  
31 214 Laslovo, Š. Petefija 53  
MB: 02993830 / br.žr. HR6424070001100383779  
mob: 099/375-6700, tel: 031/214-940, e-mail: htrconic@gmail.com

Suglasnost za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina:

Klasa: 930-03/14-02/24

Ur.broj: 541-06-01/3-14-3

Zagreb, 11.06.2014.

Na izradi ovog elaborata sudjelovali su:

Hrvoje Trconić, dipl.inž.geod.

Oznaka elaborata : 276/15

## GEODETSKI ELABORAT

Evidentiranja podataka o zgradama i evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na katastarskoj čestici br.

1379

PRIMJERAK ZA NARUČITELJA  
u katastarskoj općini

LOVAS


BRLOJ ELABORATA: 15/2016

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Vukovar

KLASA: 932-06/16-02/752  
UR.BROJ: 541-25-02/1-16-2  
Vukovar, 25.09.2016.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Ovlaštena osoba:



U Osijeku, 12. prosinca 2015.god.

Izradio:

Hrvoje Trconić  
dipl.inž.geod.  
Ovlašten inženjer geodetije  
ADRIA WIFI d.o.o.  
Laslovo-Karne

Geo 714

ADRIA WIFI  
LASLOVO, Š. Petefija 53  
OIB: 23216399877



Ured ovlaštenog inženjera geodezije  
vl. Hrvoje Trčenić  
OSJUEK, Hrv. Republika 45

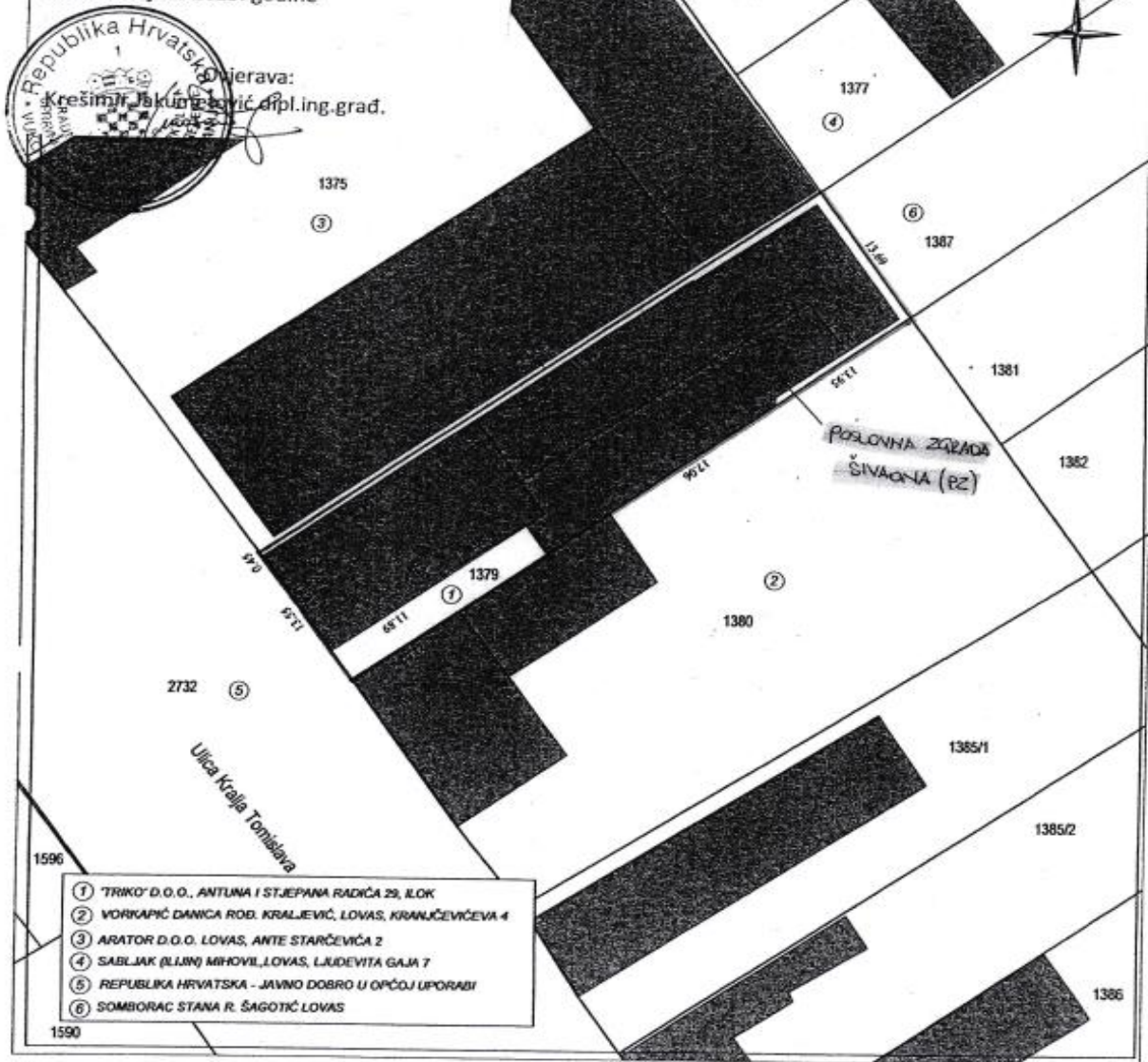
Katastarska općina: Lovas  
Katastarska čestica: 1379  
Broj lista kat. plana: 12  
Godina snimanja: 2013.

## GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT STVARNOG STANJA

Približno mjerilo 1 : 500

Ova situacija sastavni je dio Uporabne dozvole  
KLASA: UP/I-361-05/14-01/162  
URBROJ: 2196/1-14-01-15-3  
od 05. veljače 2015. godine

Uvjerava:  
Krešimir Jakupčević dipl.ing.grad.



Izradio:

Hrvoje Trčenić  
dipl.ing.grad.  
Ovlašten inženjer geodezije  
URED OVLAŠTENOG  
INŽENJERA GEODEZIJE  
OSJUEK



U Osijeku, travanj 2014. god.



ADRIA WIFI d.o.o.  
za usluge i turistička agencija  
LASLOVO, 5. travnja 53

## SKICA IZMJERE

Br. \_\_\_\_\_

Katastarska općina

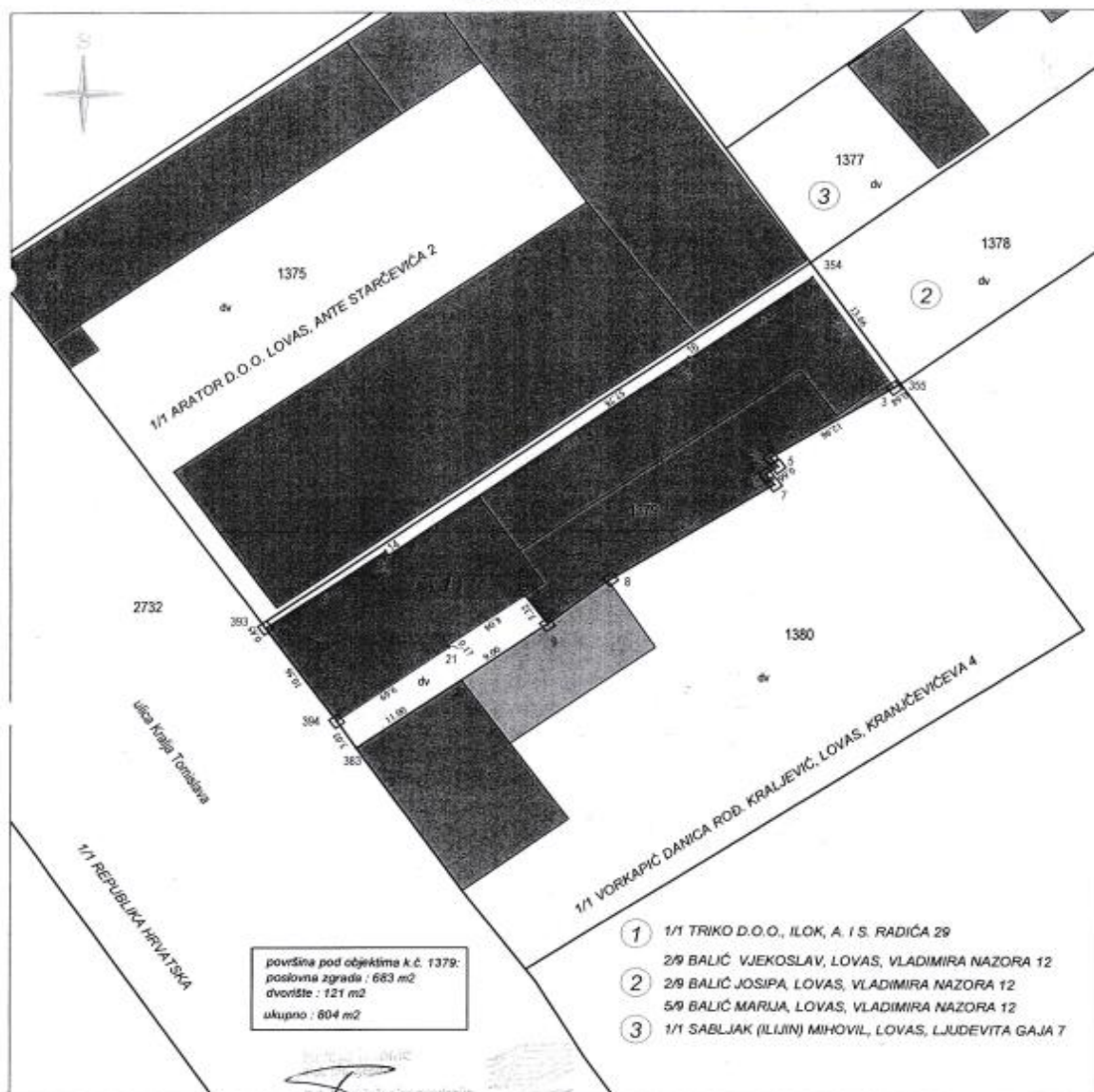
Lovas MBR 334146

Prijavni list broj: \_\_\_\_\_

Broj lista katastarskog plana : 12

- a) parcelacija
- b) snimanje objekta
- c) evid. stvarnog pol.

Približno mjerilo 1:500  
Katastarska čestica : 1379



Izmjerio:

Hrvoje Trzonić, dipl.ing.geod., 15.12.2015.god.

Ovjerava:

U DKP učitao:

Pregledao:

.....