

PROCJEMBENI ELABORAT – 300/20



Nekretnina: **Poslovno proizvodna hala i zemljište**

Lokacija: **Zagorska cesta 72, 10296 Žejinci**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, 10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, studeni 2020. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Poslovno proizvodna hala i zemljište

Adresa:	Zagorska cesta 72, 10296 Žejinci
Koordinate:	45°58'43.8"N 15°50'07.8"E
Zemljišnoknjižni uložak:	3557
Zemljišnoknjižne čestice:	2467/3
ZK katastarska općina:	Pluska
Katastarska čestica:	2467/3, 2467/16
Katastarska općina:	Pluska
Namjena:	Poslovno proizvodna
Datum pregleda građevine:	9.11.2020
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Interna oznaka:	EK4

Legalitet:

Dozvola za građenje:	Da
Uporabna dozvola:	Ne
Infrastrukturna opremljenost:	Da
Usklađenost ZK i katastra:	Ne

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovno proizvodna hala i zemljište
na adresi: Zagorska cesta 72, 10296 Žejinci

iznosi zaokruženo:

3.590.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,561470 kn

475.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan PDV.

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.

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-136/17
Zagreb, 15. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, 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

Alfred Bernt, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio 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. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa
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**
 - fotografije
 - dokumentacija

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:

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 125/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10)

● Propisi o vlasništvu

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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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)

● Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)

● Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

● HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

● Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

● Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 18.11.2020.g.

2. Izvadak iz katastarskog plana od 19.11.2020.g.

3. Posjedovni list od 18.11.2020.g.

4. Građevinska dozvola od 11.01.2005.g.

5. Glavni projekt arhitekture od 10.2004.g.

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

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Poslovno proizvodna hala i zemljište, na temelju pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 9.11.2020

Datum kakvoće: 9.11.2020

Datum vrednovanja: 20.11.2020

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, 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

Z.K. izvadak:	Izvadak iz ZK br. 3316, od 26.10.2020.g.
Katastarska općina:	Pluska
Zemljišnoknjižni uložak:	3557
Zemljišnoknjižna čestica:	2467/3
Zemljišnoknjižna k.o.:	Pluska
Katastarska čestica:	2467/3, 2467/16
Katastarska općina:	Pluska
Opis nekretnine:	Poslovno proizvodna hala i zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	6.342,00 m ²
Pov. zemljišta po katastru:	6.342,00 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

Legalitet:

Za predmetnu građevinu je ishođena Građevinska dozvola 11.01.2005.g.

Postojeća zgrada je izgrađena u skladu sa ishođenom građevinskom dozvolom i pripadajućim Glavnim projektom B.P. 198/2003., ali po glavnom projektu nije izvedena okućnica - nije izveden armirano betonski potporni zid sa južne i istočne strane hale, te zbog toga posljedično dolazi do klizanja terena od Pušljeve ulice u smjeru hale.

Rješenjem Upravnog odjela za graditeljstvo u Zaprešiću od 12.12.2012.g. ukinuta je Građevinska dozvola ishođena 11.1.2005.g.

Rješenjem Ministarstva graditeljstva RH od 5.11.2013.g. poništeno je Rješenje Upravnog odjela za graditeljstvo u Zaprešiću od 12.12.2012.g.

Rješenjem od 5.11.2013.g. je Građevinska dozvola ishođena 11.01.2005.g. ponovno postala valjana.

Predmetna građevina upisana je u ZK Uložak br. 3557, upisana je i negativna zabilježba od 9.12.2016.g. da za građevinu nije priložena uporabna dozvola.

LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u naselju Žejinci u Zagrebačkoj županiji u sastavu Općine Luka u neposrednoj blizini Hrvatskog Zagorja od kojeg je udaljen 1 km. Površina naselja iznosi 2,62 km². Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 412 stanovnika.

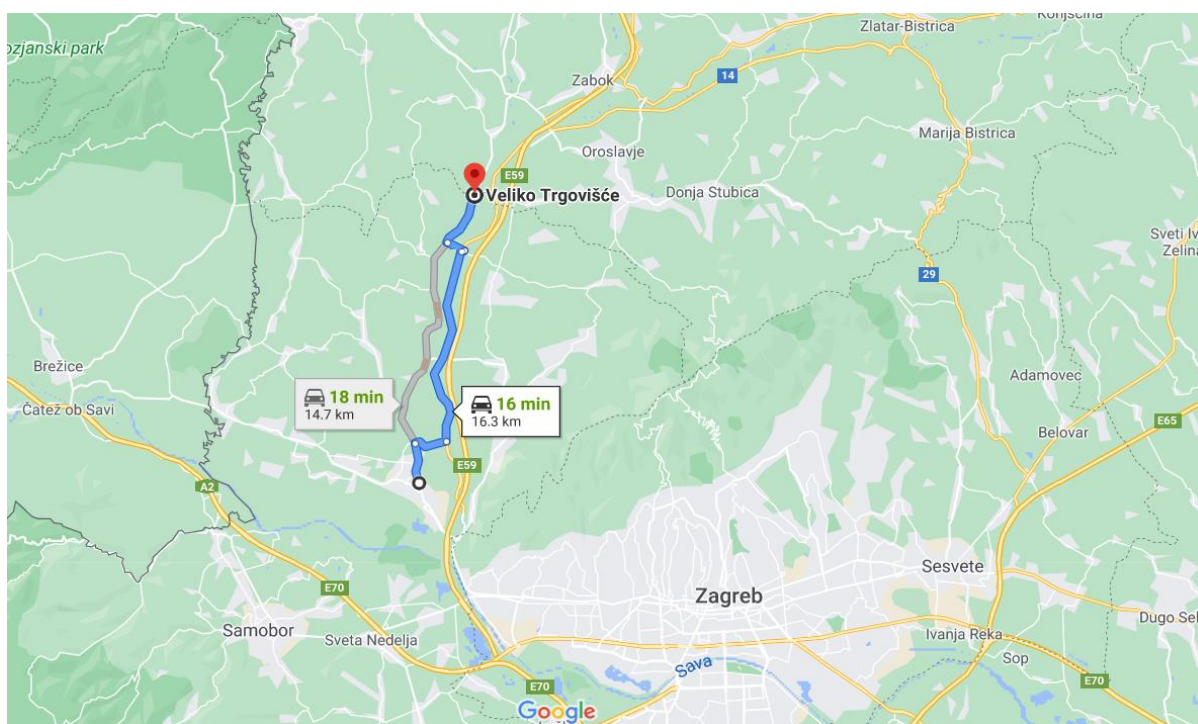
Nekretnina je udaljena 15,0 km sjeverno od Zaprešića, 10,0 km južno od grada Zaboka, 8,0 km od čvora Zabok autoceste A2.

Nekretnina se nalazi u okruženju obiteljskih kuća i poljoprivrednih zemljišta te 450 m od hotela i rodne kuće Dr. F. Tuđmana u Velikom Trgovišću.

Predmetna nekretnina nalazi se uz glavnu lokalnu Zagorsku cestu.

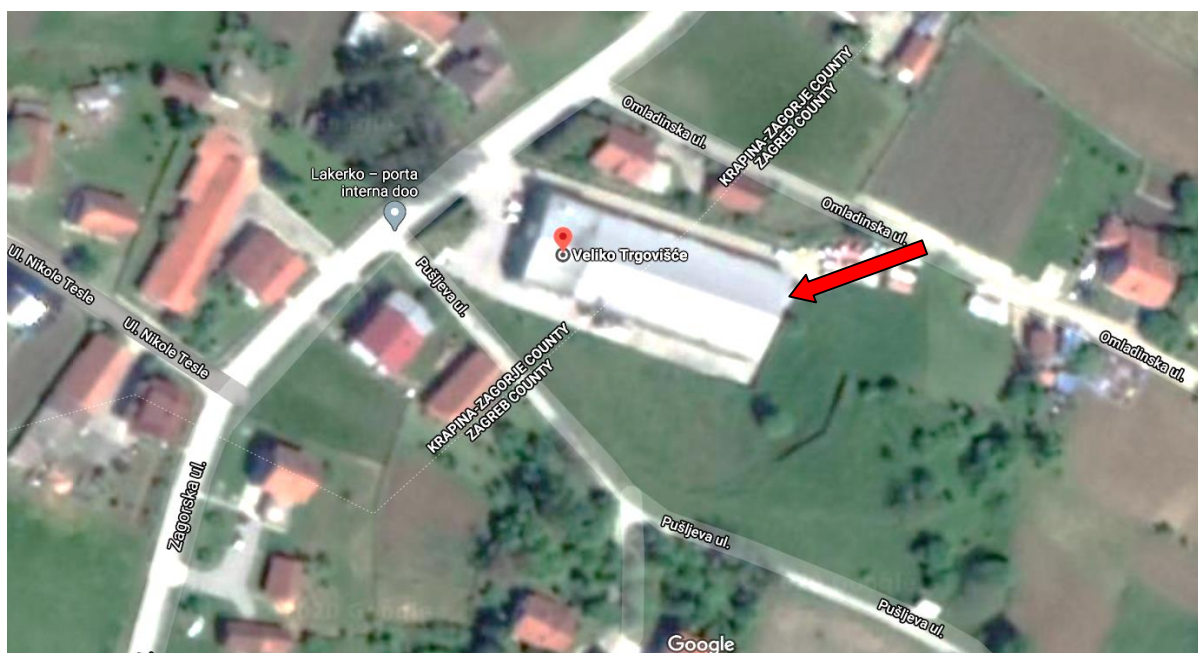
U naravi radi se o jednoj zemljišnoj čestici ZK kat.čest. 2467/3 (dvije katastarske čestice kat.čest. 2467/3, 2467/16) sa industrijskom građevinom - stolarskom radionicom, pravilnog oblika, unutar građevinskog područja naselja.

Prikaz makrolokacije



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

Prikaz mikrolokacije nekretnine



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



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 9.11.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina industrijska hala i zemljište.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovna - proizvodna građevina stolarska radionica i pripadajuće zemljište na adresi Zagorska c. br. 72, Žejinci.

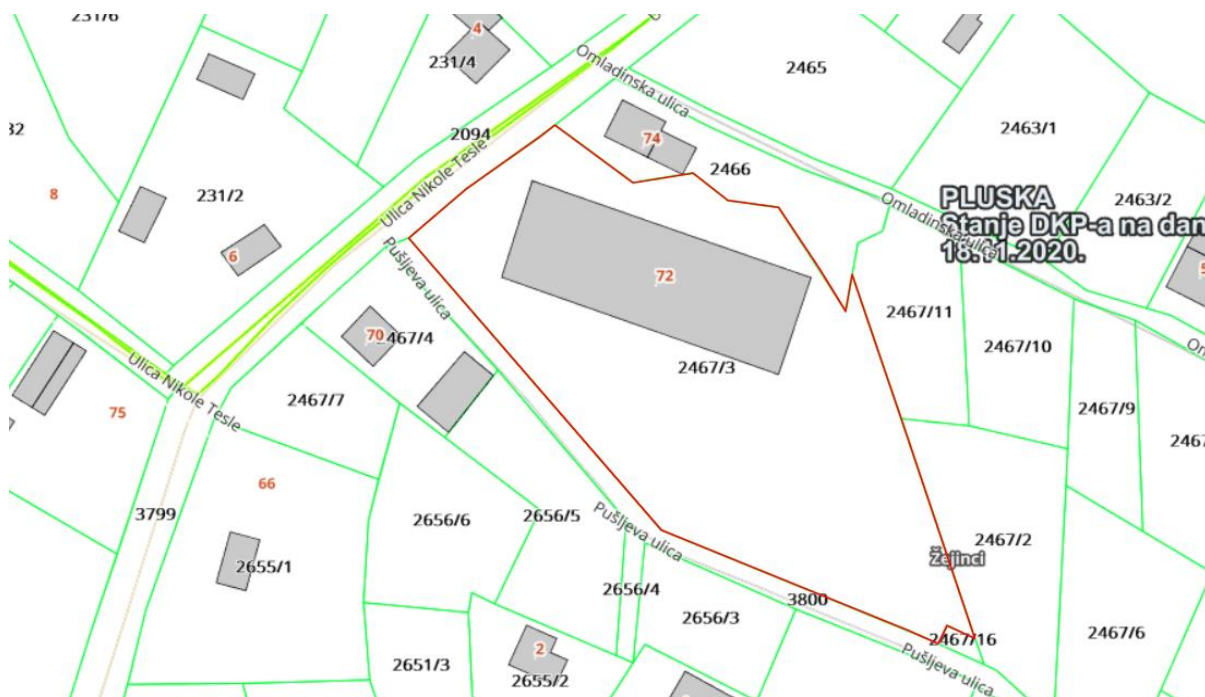
Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu Zagorska cesta sa zapadne strane i na Pušljevu ulicu sa južne strane.

Poslovna hala je tipična poslovno proizvodna građevina - montažna arm. betonska hala, sa dvije etaže na zapadnom dijelu prema ulici i jednoetažnim proizvodnim dijelom na istočnom dijelu.

Građevina je u funkciji, u održavanom stanju.

Parkiranje je omogućeno u dvorištu, ispred hale, na nivou javne prometnice.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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

Namjena: poslovno stambena
Godina izgradnje: 2005 ocjena
Adaptacija: -
Katnost: Priz + 1. kat

KONSTRUKCIJA

Temelji: armirano betonski
Nosiva konstrukcija: armirano betonska prefabricirana montažna konstrukcija
Pregradni zidovi: opeka i gips karton
Međukatna konstrukcija: armirano betonska
Krovište i pokrov: dvostrešno, malog nagiba, trapezni lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: armirano betonski prefabricirani montažni paneli
Limarija: pocinčani lim
Obrada podova: cementna glazura u proizvodnom dijelu, parket u uredima, keramika
Obrada zidova: beton u proizvodnom dijelu, žbukano i bojano u uredima, keramika
Obrada stropova: gips karton i bojano u uredima
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: PVC, izo stakla

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: da
Kanalizacija: da
Struja: da
Plin: da
Telefon: da
Grijanje: centralno, plinska kotlovnica na 1. katu
Dodatne instalacije: split klima u uredima, tehnološke instalacije u proizvodnom dijelu
sustavi zaštite od požara

STANJE - ODRŽAVANJE

Temeljem očevida je utvrđeno da je građevina održavana i u funkciji.

VANJSKO UREĐENJE

Na zapadnom dijelu nalazi se asfaltirani plato sa parkirnim mjestima.

Oko hale je izvedena asfaltirana prometnica.

Prema glavnom projektu nije izvedena okućnica - nije izveden armirano betonski potporni zid sa južne i istočne strane hale, te zbog toga posljedično dolazi do klizanja terena od Pušljeve ulice u smjeru hale.

Južni dio zemljišta uz Pušljevu ulicu je zatravnata površina, pokos na kojemu je vidljivo klizanje zemlje od Pušljeve ulice na brijegu prema hali.

Na klizištu je djelomično izveden potporni betonski zid i drenaža u svrhu sanacije, ali je i dalje aktivno te predstavlja određenu tehničku prijetnju građevini, koju će biti potrebno otkloniti.

Trošak sanacije i ishođenja uporabne dozvole je uključen u tržišnu vrijednost nekretnine.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u okruženju stambenih i poslovnih zgrada, uz javnu komunalno opremljenu Zagorsku cestu.

Prometna povezanost je osobni i javni prijevoz, autobus.

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine utvrđene su na osnovu površina upisanih u Glavnom projektu arhitekture B.P. 198-2003 izrađenom od "GRAS" doo, Zaprešić, od 10.2004.g.

5.1. Poslovno proizvodna hala

5.1.1. Brutto razvijena površina (BRP)

Prizemlje	BRP (m2)	GBP (m2)
Uredski dio		
Prizemlje	269,91	269,91
1. kat	269,91	269,91
Ukupno:	539,82	539,82
Proizvodni dio		
Prizemlje	1.011,84	1.011,84
Sveukupno:	1.551,66	1.551,66

BRP = 1.551,66 m²

5.1.2. Netto korisna površina (NKP)

	NP (m2)	koef.	NKP (m2)
Uredski dio			
Prizemlje	247,27	1,00	247,27
1. kat	243,03	1,00	243,03
Ukupno:	490,3		490,30
Proizvodni dio			
Prizemlje	990,30	0,75	742,73
Sveukupno:	1.480,60		1.233,03

NKP = 1.233,03 m²

5.1.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =

BVO = 8.403,40 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1.233,03	m ²
-------	----------	----------------

BRP =	1.551,66	m ²
-------	----------	----------------

BVO =	8.403,40	m ³
-------	----------	----------------

5.2. Zemljište

Iskaz površine zemljišta prema stanju u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama:

ZK katastarska općina (k.o.)	katastarska čestica (k.č.)	površina zemljišta po katastru (m ²)	zemljišnoknjižna čestica (z.k.č.)	površina zemljišta po z.k. (m ²)
Pluska	2467/3, 2467/16	6.342,00	2467/3, 2467/16	6.342,00
SVEUKUPNO		6.342,00		6.342,00

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1.233,03	m ²
-------	----------	----------------

BRP =	1.551,66	m ²
-------	----------	----------------

BVO =	8.403,40	m ³
-------	----------	----------------

PZ =	6.342,00	m ²
------	----------	----------------

 Građevinsko zemljište

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

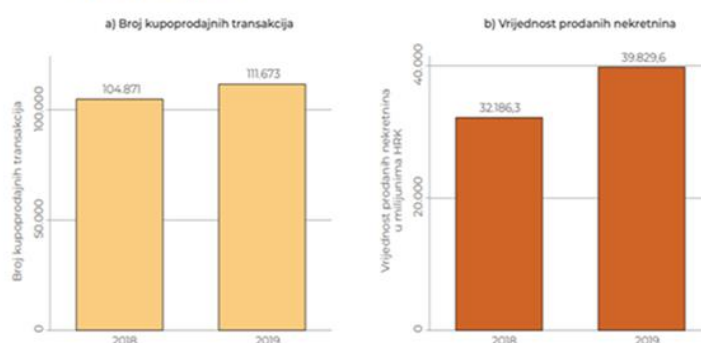
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

***Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju 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 dostupnih 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 predvidivog 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.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana 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 utvrditi će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

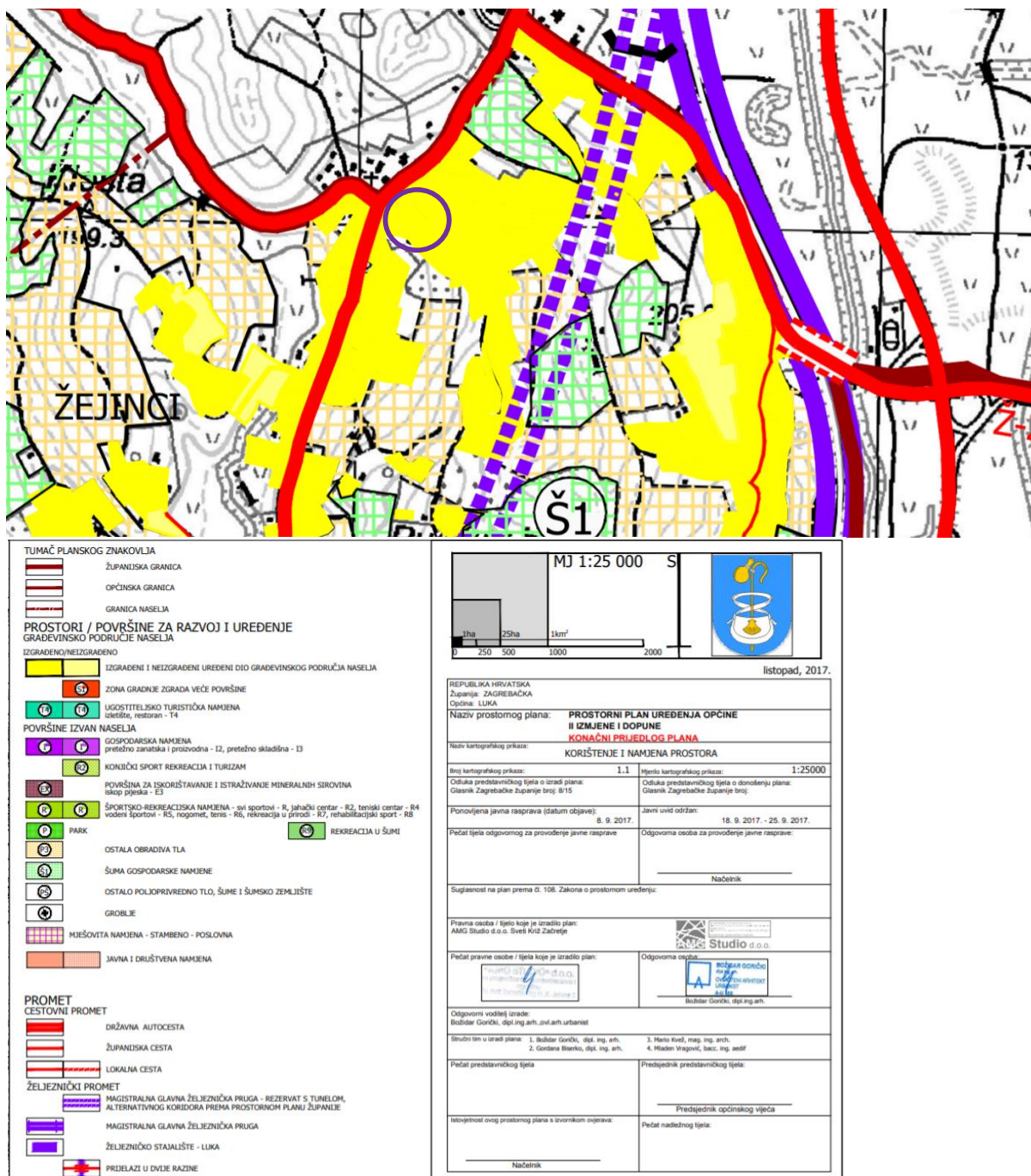
8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan:

"2. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Luka" objavljen u „Glasniku Zagrebačke županije“, broj od 2017. godine

Izvod iz plana Korištenje i namjena prostora



Nekretnina se nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1269691

Lokacija: Žejinci

Datum ugovora: 6.5.2020

ICSN: 115,90

K.č.: 2417-9

K.o.: Pluska

Površina (m²): 602,00

Cijena (€): 4.999,93

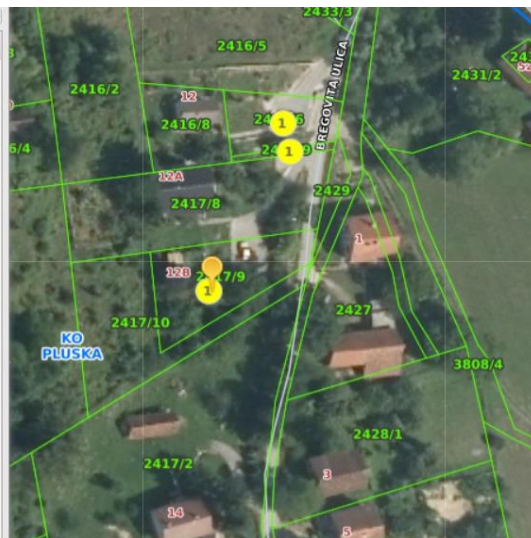
srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,570300 kn

Cijena (€/m²): 8,31

Kategorija: 1.

Namjena: M

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1269691
Datum pregleda	20.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4254910
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	602,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.851,56
Datum ugovora	06.05.2020
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽEJINCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1328537

Lokacija: Žejinci

Datum ugovora: 1.10.2020

ICSN: 115,90

K.č.: 2915-2

K.o.: Pluska

Površina (m²): 744,51

Cijena (€): 6.625,07

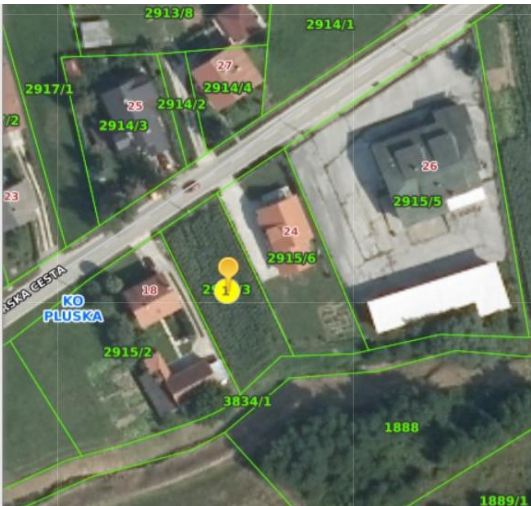
srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,547090 kn

Cijena (€/m²): 8,90

Kategorija: 1.

Namjena: M

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1328537
Datum pregleda	20.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4344714
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2020
Površina u prometu	744,51
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	01.10.2020
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LUKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC)..... 889753

Lokacija: Donja Pušća

Datum ugovora: 20.4.2018

ICSN: 98,94

K.č.: 515-4

K.o.: Pušća

Površina (m²): 1.057,00

Cijena (€): 16.189,44

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,412240 kn

Cijena (€/m²): 15,32

Kategorija: 1.

Namjena: M

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	889753
Datum pregleda	20.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3794189
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.057,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
Datum ugovora	20.04.2018

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJA PUŠĆA - MJEŠOVITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 115,90

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1.3.1. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
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
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Žejinci	8,31	115,90	115,90	1,0000	8,31
Žejinci	8,90	115,90		1,0000	8,90
Donja Pušća	15,32	98,94		1,1714	17,94

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačenje - odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Žejinci	1,00	1,00	8,31	1,00	8,31
Žejinci	1,00		8,90	1,00	8,90
Donja Pušća	1,00		17,94	1,00	17,94

8.1.3.3. Odstupanje u kakvoći zemljišta - kategorija (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

Lokacija	Kategorija poredbenih zemljišta	Kategorija procjenjivanog zemljišta	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)	Udjel vrijednosti zemljišta (odabrano)	Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m²)
Žejinci	1.	1,0	8,31	100%	8,31
Žejinci	1.		8,90	100%	8,90
Donja Pušća	1.		17,94	100%	17,94

8.1.3.4. Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

Zagorska cesta 72, 10296 Žejinci		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Žejinci	Usporedba 2 Žejinci	Usporedba 3 Donja Pušća
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Kupoprodajna cijena (€/m²)			8,31	8,90	15,32
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)		11,72	8,31	8,90	17,94
Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)		11,72	8,31	8,90	17,94
Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m²)		11,72	8,31	8,90	17,94
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	0%	0%
Umanjenje:			1,00	1,00	1,00
Indikator vrijednosti po m²		11,72	8,31	8,90	17,94
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			3,41	2,82	-6,23
Odstupanje od prosjeka u postotku:			29%	24%	53%
Kvadrat odstupanja:			11,63	7,93	38,77
Standardno odstupanje:	4,41	38%	zadovoljava	zadovoljava	nezadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	8,82	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:				74.298,64 €	

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

8.2.1. Izračun troškova gradnje Poslovno proizvodna hala

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Uredski dio	490,30	539,82	4.318,56
Proizvodni dio	742,73	1.011,84	4.085
UKUPNO	1.233,03	1.551,66	8.403,40

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. HKA - bez PDV).*			
Uredski dio	(€/m²)	595,12	321.258,96
Proizvodni dio	(€/m²)	396,75	401.445,75
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	722.704,71	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos*	(€/m³)	1,98	16.670,17
Vodni doprinos**	(€/m³)	0,12	1.000,21
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5,00% NV	16.062,95
Ostali troškovi	(€)	1,00% NV	7.227,05
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	40.960,38	

1 € = 7,561470 kn

8.2.2. Umanjenje vrijednosti - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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 objekta • 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	3,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,0		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	2005	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	45
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):				%	25%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				50%	30
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	30
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	50%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	361.352,36

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

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

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjene 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 (€)
Poslovno proizvodna hala		321.258,96	361.352,36
GRAĐEVINE SVEUKUPNO		321.258,96	361.352,36
DODACI:		0%	0,00
ODBICI:	Ishođenje uporabne dozvole	Paušalno	-5.000,00
	Umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika) - troškovi umanjivanja utvrđenog troška gradnje* - sanacija klizišta na istočnom dijelu parcele Aproksimativni trošak izvedbe armirano betonskog potpornog zida sa južne i istočne strane hale prema Glavnom projektu	duljina zida ca. 100 m1	-40.000,00
SVEUKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA			316.352,36

*Članak 61. Pravilnika (NN 105/15):

Stavak 2.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina.

Stavak 4.

Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta uzima se u obzir na jedan od sljedećih načina:

1. umanjivanjem utvrđenog troška gradnje
2. odgovarajućim umanjivanjem predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja
3. odbitkom troškova uklanjanja šteta*

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Amortizacija (%)	ukupno €
Asfaltirane površine	600,00	40,00	20%	19.200,00
Sustav drenaže	120,00	60,00	20,00%	5.760,00
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	24.960,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda, plin	(€/m² BRP)	12,00	1.551,66	18.619,92
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	18.619,92		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	43.579,92		

8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

Poslovno proizvodna hala		
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	€	316.352,36
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	74.298,64
PRIVOĐENJE SVRSI	€	40.960,38
OSTALI TROŠKOVI	€	43.579,92
PRIVREMENA VRIJEDNOST		475.191,29 €

UKUPNO PRIVREMENA VRIJEDNOST	475.191,29 €
-------------------------------------	---------------------

8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

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

$$K_t = 1,00$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	475.191,29
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	K _t	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		475.191,29 €

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovno proizvodna hala i zemljište
na adresi: Zagorska cesta 72, 10296 Žejinci
z.k.č.: 2467/3
k.o.: Pluska
z.k.ul.: 3557

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

3.590.000,00 kn

1€ = 7,561470 kn

2.314,00 kn/m² NKP

475.000,00 €

385,00 €/m² NKP

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan PDV.

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržana vrijednost tehnološko proizvodne opreme stolarske radionice.

Izrada:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za 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, studeni 2020. 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 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: 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.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

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 potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, studeni 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

Fotografije snimljene 9.11.2020.



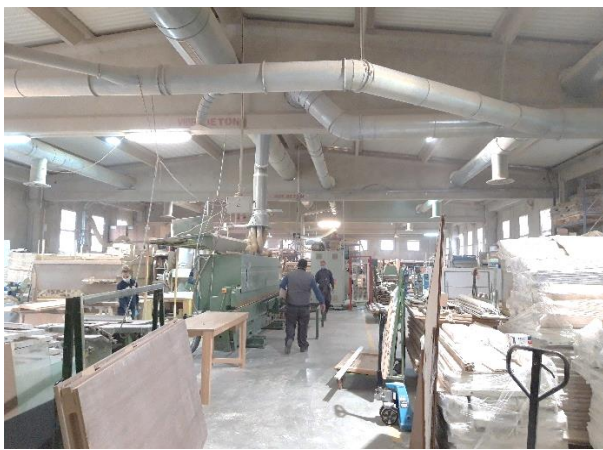
Pušljeva ulica



Klizište







DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ
 Stanje na dan: 18.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335738, PLUSKA

Broj ZK uložka: 3557

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1162/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2467/3	POSLOVNA GRAĐEVINA BR. 72 I DVORIŠTE ŽEJINCI, ZAGORSKA CESTA			6342	
		UKUPNO:			6342	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016	
2.1	Zabilježba, po čl. 141. Zakona o građenju, da za upis poslovne građevine br. 72 na kčbr. 2467/3, nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "LAKERKO" D.O.O, ZAGREB, SERTIĆEVE POLJANE 5	
1.2	Zaprimljeno 29.03.2018.g. pod brojem Z-6793/2018 ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK, OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU, POSL. BR. OVR-405/18-2 OD 26.02.2018., POKRETANJE OVRŠNOG POSTUPKA na nekretninama upisanih u AI (jedan) ovrhovoditelja Splitske banke d.d., OIB 69326397242, Split, Domovinskog rata 61, zastupano po pun. Marijanu Hanžeković, odv. iz Zagreba, po prijedlogu za ovrhu od 19.02.2018. godine.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 05.04.2019.g. pod brojem Z-7720/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, na nekretninama upisanih u AI (jedan), RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL. BR. St-1774/18-9 od 02.04.2019.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno: 02.02.2005. Z-431/05T Temeljem Sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine i zasnivanju založnog prava na nekretnini, solemniziranog kod javnog bilježnika Grladinović Dubravke i Dabelić Marine, Zagreb, Draškovićeva 13, dana 01.02.2005., br. OU-74/05, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine z.k. vlasnika Zuber Bernardice, Zagreb, Sertićeve Ledine 5, a koje se sastoje iz čest. broj 2467/3 "oranica" sa 1 ral 163 čhv, u iznosu od 400.000,00 EUR po Ugovoru o kreditu br. 2777/05 od 31.01.2005., sa kamatom u visini 1 mjesečnog ZIBOR+4,5% godišnje, promjenjivom, sve računajući od dana korištenja kredita pa do namirenja potraživanja, te ostalih uvjeta prema sporazumu, za korist:	400.000,00 EUR	Sporadni uložak
1.2	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k. ul 220 k.o PLUSKA		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 15.01.2020.g. pod brojem Z-1162/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESITU OD 30.10.2019., DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14.01.2020. B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 Prvenstveni red upisa: Z-4241/2005 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 02.12.2005. broj Z-4241/05 Temeljem Sporazuma o prijenosu vlasništva i zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 02. prosinca 2005. godine solemniziranom po Javnom bilježniku Marini Debelić pod br. OU-1071/2005 dana 02. prosinca 2005. godine, te uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH na www.sudreg.pravosudje.hr, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I (jedan) u iznosu od 1.500.000,00 kuna po Ugovoru o kreditu br. 2590/04 od 30. travnja 2004. godine i pripadajućim Aneksima istog Ugovora iz Sporazuma, sa kamatom u visini 1 mjesečnog ZIBOR-a + 4,5% godišnje, promjenjivom, zajedno s naknadama iz Ugovora, sve računajući od dana korištenja kredita pa do konačnog namirenja potraživanja vjerovnika, a kao nositelj tog prava upisuje se:	1.500.000,00 KN	Sporadni uložak
2.2	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k. ul 220 k.o PLUSKA		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 15.01.2020.g. pod brojem Z-1162/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESITU OD 30.10.2019., DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14.01.2020. B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 2.1
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 Prvenstveni red upisa: Z-4561/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 19.11.2009. broj Z-4561/09 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i prijenosom prava vlasništva na nekretninama od 16. studenog 2009. solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu pod br. OV-19292/09 dana 16. studenog 2009., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u AI (jedan), radi osiguranja novčane tražbine po Ugovoru o kreditu broj ZB-454/09 od dana 16.11.2009. u iznosu od 205.000,00 EUR s kamatom od tromjesečnog EURIBOR-a uvećanog za 7,00 postotnih poena godišnje, promjenjivo i ostalim uvjetima iz tog Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	205.000,00 EUR	Sporadni uložak
4.2	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 220 k.o PLUSKA		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2750/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 27.07.2010. broj Z-2750/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava I prijenosom prava vlasništva reg.br. 486/10 od 22. srpnja 2010., solemniziranom po Javnom bilježniku Dabelić Marini pod br. OV-3857/10 dana 22. srpnja 2010., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 205.000,00 EUR-a uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeća na dan 30. lipnja 2012., te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:	205.000,00 EUR	Sporadni uložak
5.2	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 220 k.o PLUSKA		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 15.01.2020.g. pod brojem Z-1162/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 30.10.2019., DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14.01.2020. B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 5.1
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 Prvenstveni red upisa: Z-17355/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U ZAPREŠIČU POSL. BR. OVR-6493/15-2 19.06.2015, u iznosu od =3.237.535,47 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 04. prosinca 2011. godine pa do isplate, po stopi propisanoj člankom 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a kao nositelj tog prava upisuje: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	3.237.535,47 KN	Sporadni uložak
6.2	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk ul 220 k.o PLUSKA		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-27693/2016 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, PRESUDA I RJEŠENJE POSL.BR.PR-429/15 31.03.2016, po tužitelju Samaržija Draženu iz Samobora, Nikole Tesle 3.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PLUSKA (Mbr. 335738)

Posjedovni list: 1442

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LAKERKO D.O.O.ZA VANJSKU I UNUTARNJU TRGOVINU, SERTIČEVE LEDINE 5, ZAGREB (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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2467/3	ZAGORSKA CESTA	6307	6		
			POSLOVNA ZGRADA, Žejinci, ZAGORSKA CESTA 72	1287			
			DVORIŠTE	5020			
		2467/16	ZAGORSKA CESTA	35			
			DVORIŠTE	35			
Ukupna površina katastarskih čestica				6342			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLUSKA, 335738
k.e. br.: 2467/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.11.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove
Ispostava Zaprešić



KLASA: UP/I-361-03/2004-01/219
URBROJ: 238-04-08/6-05-19
Zaprešić, 11.1.2005.

Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Zaprešić, temeljem članka 85. Zakona o gradnji (NN br. 175/03, 100/04) i čl. 202. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 53/91 i 103/98) nakon provedenog postupka, po zahtjevu investitora:
LAKERKO d.o.o. iz Zagreba, Sertićeve ledine 5, za izdavanje građevinske dozvole za gradnju poslovne građevine u Žejncima, na k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska, i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se investitoru **LAKERKO d.o.o. iz Zagreba, Sertićeve ledine 5**, gradnja poslovne građevine-stolarska radiona u Žejncima, Zagorska cesta, na k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska, prema glavnom projektu B.P. 198-2003 od listopada 2004. god. izrađenom u «GRAS» d.o.o. iz Zaprešića, A. Šenoe 80, po glavnom projektantu ovl.arh. Mladenu Breški, ing.grad.(br.ev. 2136) koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od sedam (7) mapa:

MAPA 1: ARHITEKTONSKI PROJEKT B.P. 198-2003 od listopada 2004. god. izrađenom u «GRAS» d.o.o. iz Zaprešića, A. Šenoe 80,

MAPA 2: STATIČKI RAČUN AB MONTAŽNIH ELEMENATA T.D. 73/04 od listopada 2004. god. izrađen u «VIBROBETON» d.d. iz Vinkovaca, A. Stepinca 2,

MAPA 3: PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE B.P. 95/04 od listopada 2004. god. izrađen u «Pro-Ing» d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 6,

MAPA 4: PROJEKT ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA T.D. 07-10/04 od listopada 2004. god. izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera elektrotehnike iz Zaboka, M. Gupca 108,

MAPA 5: STROJARSKI PROJEKT T.D. 64/04 od listopada 2004. god. izrađen u «SIMPLEX» d.o.o. iz Zagreba, Hrastovička 36,

MAPA 6: ELABORAT ZAŠTITE NA RADU B.P. 198-2003 od listopada 2004. god. izrađen u «GRAS» d.o.o. iz Zaprešića, A. Šenoe 80.

MAPA 7: PROMETNO RJEŠENJE I POTPORNI ZID br. TD 130/2004 od studenog 2004. god. izrađen u «TRADCON» d.o.o. iz Zagreba, Abramovičeva 3,
2. Gradnja za koju se izdaje ova građevinska dozvola, mora se graditi prema tehničkim propisima i normativima i ostalim propisima, koji reguliraju gradnju te vrste građevina.
3. Građenju se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole.
Investitor, na vlastitu odgovornost i rizik, može pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole
4. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat isklonjenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

5. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevnoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.
U prijavi za građenje investitor je dužan navesti izvođača.
6. U slučaju prekida građenja investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.
7. Građenje i stručni nadzor građenja investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje te djelatnosti.
8. Ako se tijekom građenja građevine promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od petnaest dana od dana nastale promjene, od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.
9. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se sa radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.
10. Važenje građevinske dozvole može se, na zahtjev investitora, jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.
11. Izgrađena građevina smije se početi koristiti nakon što tijelo graditeljstva, po zahtjevu investitora, izda uporabnu dozvolu za tu građevinu.

O b r a z l o ž e n j e

LAKERKO d.o.o. iz Zagreba, Sertičeve leđine 5, podnijelo je dana 28.10.2004. god. zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za gradnju poslovne građevine-stolarska radiona u Žejincima, Zagorska cesta, na k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole priložena je slijedeća dokumentacija:

1. Dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj nekretnini:
 - ugovor o darovanju nekretnina br. OV-412/2001 od 16.1.2004. god.
 - ugovor o osnivanju prava građenja br. OV-13851/2004 od 28.10.2004.
2. Tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki 1. izreke ove građevinske dozvole.
3. Izvadak iz katastarskog plana Klasa: 935-06/04-01/799, Urbroj: 541-02-09-10-04-2 od 9.7.2004. god. izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Zagreb, Ispostava Zaprešić.
4. Potvrde-suglasnosti o usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima, odnosno s odredbama posebnog zakona:
 - 4.1. Suglasnost br. 400105-040004-0011 od 28.1.2004. god. izdana po Hrvatska elektroprivreda, Distribucija d.o.o., DP Elektra Zagreb,
 - 4.2. Suglasnost br. R1-M80/59642/04 od 11.11.2004. god. izdana po Hrvatskim telekomunikacijama d.d. Zagreb, Regija 1-Sjever,
 - 4.3. Suglasnost br. 6293-ZR/04 od 16.12.2004. god. izdana po Zaprešić d.o.o. Zaprešić, Pavla Lončara 2,
 - 4.4. Potvrda Klasa: 350-05/03-01/213, Urbroj: 238/1-15-04-6 od 16.12.2004. god. izdana po Županijskoj upravi za ceste Zagrebačke županije, Remetinečka cesta 3,
 - 4.5. Konačna suglasnost br. 1412/04-06 od 15.11.2004. god. izdana po Zagorski metalac d.o.o. Zabok, Industrijska bb,
 - 4.6. Vodopravna suglasnost Klasa: UP/I-325-07/04-01/353, Urbroj: 374-25-1-04-2 od 15.11.2004. god. izdana po Hrvatske vode, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 220.

5. Izvatke iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 2500, 2497, 2820 sve k.o. Pluska za k.č.br. 2466, 2467/11, 2467/2 k.o. Pluska s kojima neposredno graniči predmetna građevna čestica.
 6. Geomehanički elaborat br. 1838-2/2004 GS od ožujka 2004. god. izrađen u «GEOTEHNIČKI STUDIO» d.o.o. iz Zagreba, N. Pavića 11
 7. Potvrda o uplaćenom komunalnom doprinosu Klasa: 361-03/04-01-1, Urbroj: 238/39-05/04-2-1 od 17.12.2004. god. izdana po Jedinstvenom upravnom odjelu općine Luka.
 8. Pisana izvješća o kontroli glavnog projekta glede:
 - 8.1. Mehaničke otpornosti i stabilnosti br. TD 113/04 od 11/2004. god. ovlaštenog revidenta Milana Novkovića, dipl.ing.građ. (br.ev. 1117), CADING d.o.o. Zagreb,
 - 8.2. Zaštita od buke br. 29-1235/04 od 16.11.2004. god. ovlaštenog revidenta Željka Sušića, dipl.ing.arh. (br.ev. 790), IGH d.d. Zagreb,
 - 8.3. Ušteda energije i toplinske zaštite br. 29-1234/04 od 16.12.2004. god. ovlaštenog revidenta Željka Sušića, dipl.ing.arh. (br.ev. 790), IGH d.d. Zagreb.
 - 8.4. Statički proračun potpornog zida br. TD 113-1/04 od 12/2004 god. ovlaštenog revidenta Milana Novkovića, dipl.ing.građ. (br.ev. 1117), CADING d.o.o. Zagreb.
 9. Ugovor br. 59/2004, Klasa: UP/I-340-01/04-01/125, Urbroj: 238/1-15-04-2 od 30.12.2004. god. o korištenju cestovnog zemljišta sklopljen između Županijske uprave za ceste Zagrebačke županije, Zagreb, Remetinečka cesta 3 i Lakerko d.o.o., Zagreb, Sertićeve ledine 5, zastupane po direktoru Tihomiru Zuberu.
 10. Suglasnost Općine Luka, Klasa: 363-03/04-01, Urbroj: 238/39-05/05-1 od 10.1.2005. god. na glavni projekt.
- U provedenom postupku ovo tijelo državne uprave obavilo je slijedeće radnje:
1. Obavijestilo Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenje i graditeljstva o zaprimljenom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole,
 2. Dostavilo jedan primjerak predmetnog glavnog projekta općini Luka radi donošenja rješenja o komunalnom doprinosu i izdavanja potvrde o uplaćenom komunalnom doprinosu te ih istim pismenom dana 8.11.2004. god. obavijestilo da o svom interesu da bude stranka u postupku obavijesti ovo tijelo u roku 8 dana pismenim putem, a ako se isto ne dostavi u određenom roku smatrat će se da nemaju interes da budu stranka u postupku,
 3. Obavilo očevid na građevnoj čestici k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska, dana 16. i 23.11.2004. god. u svrhu utvrđivanja činjenica glede ispunjavanja lokacijskih uvjeta, utvrđivanja usklađenosti izvedenih radova odnosno građevine s glavnim projektom: u cjelosti usklađeno s lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/2003-01/163, Urbroj: 238-04-08-04-29 od 30.7.2004. god. izdanom po ovom tijelu.
 4. Pozvalo javnim pozivom izloženim na građevnoj čestici i oglasnoj ploči ovog tijela sve stranke na uvid u glavni projekt radi izjašnjenja o istom.
 5. Pozvalo nadležna tijela državne uprave ili pravne osobe s javnim ovlastima na uvid u glavni projekt radi pribavljanja potvrda o usklađenosti glavnog projekta s odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona kojima se uređuje područje zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite od ionizirajućih i neionizirajućih zračenja i zaštite i očuvanja kulturnih dobara, te ishodilo pismena očitovanja predstavnika:
 - Državnog inspektorata, Područna jedinica Zagreb, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu.
 - Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova,
 - Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za društvene djelatnosti, Ispostava Zaprešić, Sanitarna inspekcija.
 6. U postupku izdavanja građevinske dozvole, temeljem odredbe čl. 90. Zakona o gradnji ovo tijelo je utvrdilo:
 - da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima,
 - da su pribavljene potvrde iz čl. 82. st. 2. odnosno st. 3. Zakona o gradnji,

- da su uz zahtjev priloženi svi dokumenti iz čl. 88. st. 2. Zakona o gradnji,
- da je do građevne čestice osiguran pristup s javno-prometne površine,
- da je izvršena uplata komunalnog doprinosa prema zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN br. 26/03-proč-tekst, 82/04, 178/04).

Prema navedenom investitor je ispunio uvjete propisane Zakonom o gradnji za izdavanje građevinske dozvole pa je valjalo zahtjev riješiti kao u izreci ove građevinske dozvole.

Glavni projekt naveden u točki 1. izreke je sastavni dio ove građevinske dozvole, što je na projektu naznačeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevinske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje ovom tijelu pismeno ili usmeno na zapisnik. Na žalbu se plaća upravna pristojba iznosu od 50,00 kn prema Tar. Br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04). Upravna pristojba na ovo rješenje u iznosu od 2080, 00 kn, prema Tar.br. 63. toč. 1. podtoč. 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama uplaćena je na račun Državnog proračuna br. 1001005-1863000160.

OBRADILA:

Marina Mitrović-Salopek, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. LAKERKO d.o.o.
Zagreb, Sertićeve ledine 5
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Općina Luka
Luka, Trg Sv. Roka 1
4. Uz spis, ovdje
(sa sedam (7) ovjerenih mapa
glavnog projekta)
5. Evidencija, ovdje

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE
Voditeljica pododsjeka

Sanja Ereš-Šimić, dipl.ing.građ.



O TOME OBAVIJEST:

1. Ministarstvo zaštite okoliša,
prostornog uređenja i graditeljstva
Uprava za inspekcijske poslove
Ispostava Zaprešić

NAKON KONAČNOSTI DOSTAVITI:

1. Ured državne uprave u Zagrebačkoj
županiji, Služba za gospodarstvo,
Ispostava Zaprešić, ovdje

12.11.04

"GRAS" d.o.o. Zaprešić
ZA PROJEKTIRANJE, NADZOR I GRAĐENJE
ZAPREŠIĆ A. ŠENOVIĆ 80 TEL. 010332-982

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o.
Zagreb, Sertićeve ledine 5

GRADEVINA : POSLOVNA GRADEVINA
stolarska radionica

LOKACIJA : Žejinci, Zagorska cesta
k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska

B.P. : 198-2003

GLAVNI PROJEKT

MAPA 1

ARHITEKTONSKI PROJEKT

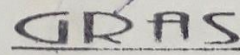
PROJEKTANT I
GLAVNI PROJEKTANT :

Mladen Breški ing.-građ.

 Mladen
Breški ing.-građ.
Ovlašteni arhitekt
Gras d.o.o. Zaprešić
br. 2136

DIREKTOR :

Mladen Breški ing.-građ.

 **GRAS** d.o.o.
ZA PROJEKTIRANJE, NADZOR I GRAĐENJE
ZAPREŠIĆ A. ŠENOVIĆ 80 tel. 3308-838

Zaprešić, listopad 2004.

2.1. TEHNIČKI OPIS

Predmetna tehnička dokumentacija, glavni projekt, izrađen je na osnovu pravomoćne Lokacijske dozvole (klasa: UP/I-350-05/2003-01/163, ur.br. 238-04-08-04-29, datum 30.07.2004.) izdane od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove – Ispostava Zaprešić.

Lokacija

Tehnička dokumentacija odnosi se na izgradnju poslovne građevine namjene stolarska radionica u Žejincima, Zagorska cesta, na k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska. Teren parcele je u padu jugistoka prema sjeverozapadu. Kolni i pješački pristup na parcelu je iz javne prometnice- Zagorske ulice. Građevinska parcela k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska je nepravilnog oblika, površine 6342,00 m²

Prema Prostornom planu grada Zagreba (Sl.gl. 6/2000) predmetna parcela se nalazi u građevinskom području.

Namjena

Predviđena je izgradnja poslovne građevine katnosti prizemlje i 1. kat. U prizemlju biti će smještena stolarska radionica, lakirnica, spremišta. Na 1. katu će biti smještene uredske prostorije, sanitarni čvor, čajna kuhinja, garderobe, prostorija čistačice, kotlovnica i spremište.

Rad će biti organiziran u jednoj smjeni. Na katu biti će zaposleno šest osoba i rad će biti organiziran u jednoj smjeni. U prizemlju, u radionici biti će zaposleno četrnaest osoba u jednoj smjeni. Obzirom na vrstu posla na katu je predviđena garderoba sa tušem i sanitarni čvor za zaposlene u stolarskoj radionici.

Za zaposlene je predviđena čajna kuhinja na katu. Svi prostori će se grijati osim skladišta. U skladištu je predviđeno kratko zadržavanje zaposlenih, tj. uzimanje potrebnog repromaterijala.

Na katu radni prostori / ured opremljeni su uobičajenim uredskim namještajem (stolovi, stolice, fotokopirni aparati, računala, ploteri, skeneri, ormari).

Vrsta posla je takve prirode (fizički posao sa jednostranim opterećenjem muskulature) nije predviđeno zapošljavanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Poslovna građevina, tlocrtne je veličine : 60,12x21,32 = 1.281,75 m² Izgrađenost parcele je 20,21 %. Građevina je slobodnostojeća.

Visina objekta od kote ulaznog terena do vjenca kosog krova je 5,96-7,96 m. Visina objekta od kote ulaznog terena do sljemena krova je 7,03-9,03m. Pod prizemlja povišen je za 30 cm od ulaznog terena. Svjetla visina prostorija u prizemlju je 3,50 m, a na 1. katu 2,90 m. Visina u radioni do krovnog nosača je 4,30m. U objekt pristup je omogućen rampama.

Smještaj građevine na parceli sa sljedećim udaljenostima od međa , ulice, objekata i sl:

- od zapadne međe 6,15 m
- od sjeverne međe 5,50-5,70 m

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o., Zagreb, Sertičeve Iedine 5

GRAĐEVINA : POSLOVNA GRAĐEVINA – STOLARSKA RADIONICA u Žejincima, Zagorska cesta, k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska

Konstrukcija

Temelji hale su arm. betonski : temeljne stope na dubini temeljenja 1,40m. Dubina temeljenja I dimenzije temelja određeni su geotehničkim elaboratom br. 1838-2/04G.S. izrađenom po Geotehničkom studiju Zagreb. Temelji nosivih zidova i temelji koji povezuju temeljne stope su tračni širine 40 cm, dubine temeljenja 90 cm. Dubina temeljne čašice temeljnih stopa je 90 cm.

Nosivu konstrukciju čine :

- stupovi S1, S2, S3, S4 presjek 50/50 cm
- uzdužne H ukrute H1 I H2, l=11,60 I 9,00 m
- krovni nosači KN1, KN2 I KN3, l=20,70 m
- međukatne TT prednapete ploče, l=11,50m
- krovne grede KG1, KG2, L= 12,00m I 9,30 m

a ostali nosivi elementi MB-40. Vanjski zidovi objekta su iz fasadnih panela FE1 (rebrasti-izolirani). Unutarnji nosivi zidovi su iz blok opeke deb. 20cm, zidani u produžnom vapnenom mortu, ojačani vertikalnim i horizontalnim arm. betonskim serklažima. Ostali pregradni zidovi su iz opeke debljine 10 cm i od gipskartonskih ploča sa mineralnom vunom u među prostoru debljine 10 cm.

Dvoetažni dio hale povezan je unutarnjim trokrakim arm. betonskim stubištem. Ploča poda prizemlja je debljine 20 cm izvedena na nasipu kamenog materijala debljine 40 cm (zbijenost 80kN/m²) armirana čeličnim iglicama.

Završna obrada i oprema

Krov objekta je dvostrešni nagiba 6°. Pokrov je sa trapeznim pocinčanim obojenim limom, tj. sandwich od dva trapezna lima sa toplinskom izolacijom u međuprostoru, što je ujedno i završna obrada stropova u radionici, kotlovnici i spremištu na katu. U uredima i sanitarijama predviđeni su spuštteni stropovi („armstrong“ ili odgovarajući). Podgledi stropova lakirnice, pripreme, odlaganje i skladište su betonski (TT stropne ploče) ne obrađuju se, eventualno boje poludisperzivnom bojom.

Fasadni paneli dodatno se toplinski izoliraju pločama od kamene vune debljine 6 cm i oblažu gipskartonskim pločama na poktonstrukciji od pocinčanih limenih profila.

Nosivi i pregradni zidovi od opeke se žbukaju vapnenom žbukom. Završna obrada žbukanih zidova i obloga od gipskartonskih ploča je poludisperzivnom bojom uz potrebne predradnje (kitanje , gletanje, bandažne trake i sl.). Zidovi u sanitarijama opločuju se keramičkim pločicama do visine 2,05m.

Svi podovi u prizemlju su arm. betonski, završno obrađeni kvarcnim posipom, sve zaglađeno „helikopterom“. Podovi su čvrsti, nisu klizavi, otporni na mehaničke utjecaje i lagano se održavaju u pogledu higijenskih zahtjeva. U sanitarijama, čajnoj kuhinji i hodnicima, te obloga stubišta, je u protukliznim keramičkim pločicama. Kaneclarije imaju na podu laminat. U slojevina podova ugrađuje se odgovarajuća hidro i toplinska izolacija prema proračunima u elaboratu fizike zgrade.

Vrata na granicama požarnih sektora su metalna, vatrootpornosti T-90, odnosno T-60. Ulazna vrata za radionicu i skladište u prizemlju su metalna rolo, sekcijaska. Ostala vrata (uredi, sanitarije) su tipska drvena, lakirana. Prozori na radionici, lakirnic, pripremi, odlaganju

i skladištu su metalni ostakljeni IZO staklom. Ostali prozori su iz negorivih, samogasivih PVC profila, također ostakljeni IZO staklom 4+12+4 mm. Jednokrilna vrata za izlaženje u slučaju opasnosti iz radionice i lakirnice su metalna, vatrootpornosti T-30. Ograda stubišta je bravarska završno ličena uljanim naličjem.

Infrastruktura

Građevina će se priključiti na N.N. el. mrežu, javni vodovod, telefon i zemni plin. Fekalna kanalizacija spojiti će se na vodonepropusnu sabirnu jamu tip „B“ volumena 30,00m³. Oborinske vode upuštaju se u cestovni kanal uz Zagrebačku ulicu.

Predviđena je unutarnja i vanjska hidrantska mreža za gašenje požara. Priključak na ulični cjevovod je Ø 100 mm.

Grijanje prostora radionice je toplozračno, preko plinskog termogena s odzračnim i dozračnim kanalima. U ljetnom periodu toplozračno grijanje koristi se kao ventilacioni sustav. Ostali prostori (osim lakirnice, pripreme i odlaganja) griju se radijatorima na toplu vodu. Priprema ogrijevnog medija je iz vlastite plinske kotlovnice s loženjem na zemni plin, odnosno kombi bojlera, također s loženjem na zemni plin.

Radni i pomoćni prostori ventilirati će se prirodnim i prisilnim putem. Osim opće ventilacije u radionici je predviđeno industrijsko otprašivanje produkata tehnološkog procesa (piljevine, drvene i druge prašine) iznad strojeva.

Osiguran je potreban broj izmjena zraka uz uvjete propisanih i dozvoljenih brzina kretanja zraka za potrebe lakiranja, te određeni strojevi i ručni alati, predviđena je instalacija komprimiranog zraka.

Detaljnije o instalacijama u zasebnim projektima :

- vodovoda i kanalizacije
- strojarskih instalacija
- električnih instalacija

Na parceli je predviđen prostor - spremište za higijensko odlaganje krutih otpadnih tvari, koje osigurava potpunu zaštitu od insekata i glodavaca, te ostalih životinja, do konačne disperzije otpada. Smeće se odlaže u PVC vrećama za smeće, odnosno PVC kantama za smeće. Također je predviđen kontejner za odlaganje tehnološkog opada. Odvoz smeća vrši se organizirano dva puta tjedno.

Vanjsko uređenje

Prilaz građevini izvodi se od betonskih ploča koje su položene u pjesak ili na betonsku podlogu. Oborinske vode ispuštaju se na teren tako da se ne slijevaju na susjedne parcele.

Parkiranje osobnih vozila predviđeno je na parceli, 9 PM, prema uobičajenom proračunu: proizvodnja (6 pm / 1000m²brp) 1551m² = 9,30 = 9 pm.

Sve slobodne površine će se urediti i zasijati travom, te zasaditi autohtonim ukrasnim grmljem i drvećem.

Ograda parcele

Parcela će se ograditi odgovarajućom metalnom ogradom. Parapet ograde je visine do 30 cm. Ulazna vrata na parcelu nisu predviđena

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o., Zagreb, Sertićeve ledine 5
GRAĐEVINA : POSLOVNA GRAĐEVINA – STOLARSKA RADIONICA u Žejincima, Zagorska cesta, k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska

Tehnologija rada

Tehnološko rješenje obuhvaća proizvodnju ulaznih i unutarnjih vrata, prozora i ostalih elemenata unutarnje opreme objekta. Predviđena je obrada cjelovitog drva jelovine i smrekovine, te obrada ostalih neoplemenjenih ploča – mehanička i površinska obrada pločastih i profiliranih elemenata. U radionici je planiran rad u jednoj smjeni. Također se predviđa montaža proizvedenih elemenata na objektima. Tehnološka rješenja, odnosno izbor stojeva i raspored radnih mjesta, projektirana su u smislu linijsko-faznih procesa, na načelima kombinirane proteočne proizvodnje, što omogućava proizvodnju manjih serija. Proizvodnja je planirana većinom za poznatog kupca, manjim dijelom za nepoznatog. U procesu proizvodnje ulazi sušena i kondicionirana piljena građa (sadržaj vlaga max. 12%), prosječna debljina građe je 48 mm, a max. dužina 4,00 m. Stolarska radionica prostorno i površinski koncipirana je prema zadanom proizvodnom kapacitetu-proizvodnji, instaliranim strojevima, te ostalim pratećim prostorima kako slijedi :

PRIZEMLJE

- radionica	990,30 m2
- skladište građe i elemenata i skladište gotove robe	79,55 m2
- lakirnica	52,98 m2
- priprema za lakiranje	23,63 m2
- odlaganje nakon lakiranja	46,53 m2
- hodnik	21,33 m2
- stubište za 1. kat	23,24 m2
prizemlje ukupno :	1237,56 m2

1. KAT

- stubište	23,24 m2
- hodnik	28,05 m2
- kancelarija	29,78 m2
- kancelarija	13,32 m
- kancelarija	16,68 m2
- wc žene	3,74 m2
- wc muški	6,84 m2
- čajna kuhinja	13,42 m2
- san.čvor m	13,62 m2
- san. čvor ž	8,00 m2
- čistačica	7,52 m2
- kotlovnica	40,70 m2
- spremište	38,13 m2
1. KAT UKUPNO :	243,04 m2

Osnovni strojevi i oprema :

- kombinirani stroj (pila/ glodalica)
- četverostrana blanjalica
- kutni obradni centar
- pneumatska preša
- tračna brusilica

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o., Zagreb, Sertičeve ledine 5

GRAĐEVINA : POSLOVNA GRAĐEVINA – STOLARSKA RADIONICA u Žejincima, Zagorska cesta, k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska

- širokotračna kontaktna brusilica
- stroj za bušenje rupa
- radni stolovi za ručnu obradu

Djelatnici u proizvodnji :

- krojenje i raspiljivanje građe	2 osobe
- blanjanje, glodanje, brušenje	3 osobe
- ljepljenje uklada i okvira	2 osobe
- brušenje i upuštanje okova	2 osobe
- predmontaža i lakiranje	3 osobe
- poslovođa i skladište materijala	1 osoba
- viličar	1 osoba
ukupno, muškaraca :	14 osoba

Djelatnici uprave i prodaje:

- direktor	1 osoba
- računovodstvo	2 osobe
- nabava i prodaja	2 osobe
- čistačica	1 osoba
ukupno : 4 žene +2 muškarca =	6 osobe

Tehnološki proces u primarnoj fazi sastoji se od strojen obrade sušenih drvenih sortimenata (krojenje, blanjanje, brušenje, ljepljenje, bušenje i sl.).
Završna obrada gotovih drvenih proizvoda odvija se u slijedećim fazama : priprema za lakiranje (kitanje, fino brušenje), lakiranje i sušenje, te odlaganje i skladištenje gotovih proizvoda.

Lakiranje i sušenje vrši se u prostoriji lakirnice u kabini za lakiranje s vodenim filterom. Elementi su ovješeni na transporteru. U postupku lakiranja koriste se poliuretanski razrjeđivači pakirani u metalnoj ambalaži kapaciteta 5 lit. Držanje navedenih tvari predviđa se u prostoru lakirnice u tipskom, atestiranom ormaru u kojem se drži dnevna količina od 200kg. Ormar je prislonjen uz vanjski zid, te ima prirodnu ventilaciju na vanjski prostor.

Uređaj za lakiranje u prostoru lakirnice ima projektiranu blokadu koja onemogućava lakiranje ukoliko nije uključena mehanička ventilacija lakirnice. Izvedba objekta i instalirani strojevi i oprema odabrani su tako da buka od tehnološkog procesa ne prelazi 65dB, buka na okolinu ne prelazi dopuštenih 45 dB, buka u uredskom prostoru ne prelazi 45 dB, a vnjska buka neće prelaziti vrijednosti 55dB danju ni 45 dB noću.

Osigurana je dostatna prirodna rasvjeta i opće umjetno osvjetljenje, te dopunsko na mjestima rada, ovisno o namjeni radnog prostora.

Otpad od proizvodnje (otpadni komadi drva, piljevina, drvena prašina) sustavom kanala instalacije za odprašivanje sakuplja se u metalnom spremniku. Korištenje otpada ustupa se većoj stolarskoj radionici ili sl. za potrebe grijanja.

PROJEKTANT I
GLAVNI PROJEKTANT :

Mladen Breški ing.grad.

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o., Zagreb, Sertićeve ledine 5

GRADEVINA : POSLOVNA GRADEVINA – STOLARSKA RADIONICA u Žejincima, Zagorska cesta, k.č.br. 2467/3 k.o. Pluska

2.2. NAMJENA I NETTO POVRŠINE PROSTORIJA

PRIZEMLJE

• stubište	ker.pločice	23,24 m2
• hodnik	kvarcni posip	21,33 m2
• priprema	kvarcni posip	23,63 m2
• odlaganje	kvarcni posip	46,53 m2
• lakirnica	kvarcni posip	52,99 m2
• skladište	kvarcni posip	79,55 m2
• radiona	kvarcni posip	990,30 m2
PRIZEMLJE UKUPNO :		1.237,57 m2

1. KAT

• stubište	ker.pločice	23,24 m2
• hodnik	ker.pločice	28,05 m2
• kancelarija	laminat	29,78 m2
• kancelarija	laminat	13,32 m
• kancelarija	laminat	16,68 m2
• wc žene	ker.pločice	3,74 m2
• wc muški	ker.pločice	6,84 m2
• čajna kuhinja	ker.pločice	13,42 m2
• san.čvor m	ker.pločice	13,62 m2
• san. čvor ž	ker.pločice	8,00 m2
• čistačica	ker.pločice	7,52 m2
• kotlovnica	cem. glazura	40,70 m2
• spremište	cem. glazura	38,13 m2
1. KAT UKUPNO :		243,04 m2
SVEUKUPNO :		1.480,61 m2

2.3. IZRAČUN BRP-a i UTVRĐIVANJE OBUJMA GRAĐEVINE

IZRAČUN BRP-a

PRIZEMLJE	$60,12 \times 21,32 =$	1.281,75 m2
1. KAT	$21,32 \times 12,66 =$	269,91 m2
UKUPNO :		1.551,66 m2

INVESTITOR : «LAKERKO» d.o.o., Zagreb, Sertićeve leđine 5

UTVRĐIVANJE OBUJMA GRAĐEVINE (Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 23/00)

$21,32 \times 12,66 \times 7,60 + 21,32 \times 12,66 \times 1,07 : 2 +$ $21,32 \times 47,46 \times 5,60 + 21,32 \times 47,46 \times 1,07 : 2 =$	8.403,40 m3
SVEUKUPNO :	8.403,40 m3

PROJEKTANT I
GLAVNI PROJEKTANT :

Mladen Breški ing.grad.

Mladen
Breški ing.grad.
Ovlašteni arhitekt
Gras d.o.o. - Zaprešić
br. 2136

