
VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

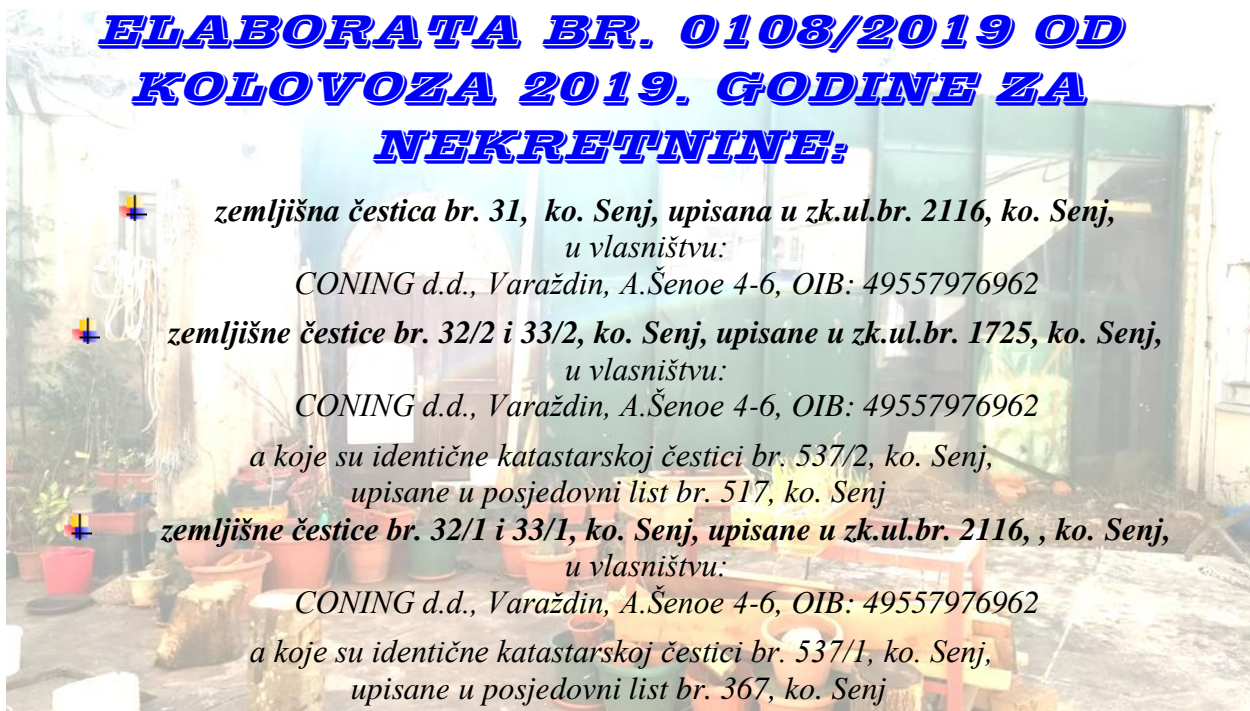
Naručitelj: **STEČAJNA UPRAVITELJICA**

Broj elaborata: 0108/2019

LESAR LIDIJA za
CONING d.d. u stečaju
A.Šenoe 4-6,
42 000 Varaždin
OIB: 415 098 890 86

Varaždin, kolovoz 2021.

IZMJENA I DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA BR. 0108/2019 OD KOLOVOZA 2019. GODINE ZA NEKRETNINE:



zemljišna čestica br. 31, ko. Senj, upisana u zk.ul.br. 2116, ko. Senj,
u vlasništvu:

CONING d.d., Varaždin, A.Šenoe 4-6, OIB: 49557976962

zemljišne čestice br. 32/2 i 33/2, ko. Senj, upisane u zk.ul.br. 1725, ko. Senj,
u vlasništvu:

CONING d.d., Varaždin, A.Šenoe 4-6, OIB: 49557976962

a koje su identične katastarskoj čestici br. 537/2, ko. Senj,
upisane u posjedovni list br. 517, ko. Senj

zemljišne čestice br. 32/1 i 33/1, ko. Senj, upisane u zk.ul.br. 2116, ko. Senj,
u vlasništvu:

CONING d.d., Varaždin, A.Šenoe 4-6, OIB: 49557976962

a koje su identične katastarskoj čestici br. 537/1, ko. Senj,
upisane u posjedovni list br. 367, ko. Senj

**na način da je zemljišna čestica br.
31, ko. Senj ispisana iz
zemljišnoknjižnog uložka br. 2116 i
upisana u novi zemljišnoknjižni
uložak br. 2392, ko. Senj**

Izradio:
Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif.
-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-

Direktor:
Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif.

Suradnik:
Valentina Novak, bacc.ing.evol.sust.

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

S A D R Ź A J

1. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA	4
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIJH KNJIGA	7
3. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	16
5. PRESLIKA ZEMLJIŠNOKNJŽNOG PLANA RADI IDENTIFIKACIJE K.Č. U K.O. SENJ.....	19
6. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	22
7. REGISTRACIJA TVRTKE	24
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	24
SUDSKIH VJEŠTAKA	24
8. UVOD	38
8.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	40
9. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	41
10. METODOLOGIJA PROCJENE	42
11. LOKACIJA	44
11.1. MAKROLOKACIJA	44
11.2. MIKROLOKACIJA.....	45
11.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	48
12. OPIS NEKRETNINE	49
13. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA.....	58
14. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	59
15. PROCJENA VRIJEDNOSTI	62
15.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 31, 32/2, 33/2, 32/1 I 33/1, KO. SENJ).....	63
15.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA	69
15.2.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU	69
15.2.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI VODOVOD.....	69
15.2.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKU KANALIZACIJU	69
- POSLOVNA ZGRADA – KUGLANA	70
15.3.1. POSLOVNA GRAĐEVINA – FK MATRICA	71

15.4.	KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU	73
15.5.	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA	73
15.6.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA.....	73
15.7.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA.....	73
16.	R E K A P I T U L A C I J A	74
17.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	76
18.	IZJAVA PROCJENITELJA	76

VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

1. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Varaždin , kolovoz 2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SENJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.08.2019. 23:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SENJ (Mbr. 325309)

Posjedovni list: 517

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VELEBIT D.D. ZA HOTELJERSTVO I TRGOVINU, POTOK 5, SENJ	62335455516

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		537/2	OBALA	450	11		
			DVORIŠTE	450			
		746/1	OBALA	129	11		
			NPL.NEPOZN.	129			
Ukupna površina katastarskih čestica				579			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.08.2019. 23:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SENJ (Mbr. 325309)

Posjedovni list: 367

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	ZRINSKI BRANKA, OBALA KRALJA ZVONIMIRA 9, SENJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	SOLDO MARIJOFIL, PUT DR.ANTE STARČEVIĆA 18, ČIBAČA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	VLAHOVIĆ DOMAGOJ, BUENOS AIRES ADRESA NEPOZNATA, ARGENTINA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	62921281203
0/0	VLAHOVIĆ ANTE, BUENOS AIRES ADRESA NEPOZNATA, ARGENTINA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	05364287243
0/0	MAVISTURS D.O.O., PAVLINSKA 1, SENJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	07150256525
0/0	ČOSIĆ MARIJANA, FRANA KRSTE FRANKOPANA 12, SENJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	31312404927
0/0	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, AVENIJA VUKOVAR 220 (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	52634238587
0/0	VLAHOVIĆ DRAGAN, S.S.KRANJČEVIĆA 19, SENJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	30111770842
0/0	MIVIT PEKARE D.O.O., TURKOVIĆI 12, OGULIN (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	KRIŽAJ ZVONKO, 2250 PTUJ RIBIČKI POT 20, SLOVENIJA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	52188009636
0/0	TRUŠČAK STANKO, STJEPANA RADIĆA 21, KRIŽOVLJAN RADOVEČKI (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	30413722047
0/0	ŠOJAT IVANA, OBALA KRALJA ZVONIMIRA 9, SENJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	89923171266
0/0	STANIĆ JASNA, OBALA DR. FRANJE TUĐMANA 9, 53270 SENJ, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	81565416556
0/0	MATUŠEK RAJMOND, OBALA KRALJA ZVONIMIRA 9, 53270 SENJ, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	62896290652

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		537/1	OBALA	668	11		
			KUĆA I DV.	668			
Ukupna površina katastarskih čestica				668			

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

VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Varaždin, kolovoz 2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SENJ
Stanje na dan: 22.08.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325309, SENJ

Broj ZK uložka: 2392

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9642/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31	DVORIŠTE U NUTARNJEM GRADU		48		VIDI ZALOŽNO PRAVO NA C RDBR. 1.1
		UKUPNO:		48		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CONING D.D , OIB: 49557976962, VARAŽDIN, A. ŠENOJE 4-6	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-1410/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno: 4. ožujka 2008g. br. Z-200/08 Na temelju Ugovora o kreditu i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini br. kreditnog računa 51016-1297 od 29. veljače 2008g. na nekretninama u Al z.k. suvlasnika Velebita d.d. iz Senja, Potok br. 5 upisanog u 1/4 dijela na z.k. čest. br. 31 dvorište u nutarnjem gradu sa 48 čhv. uknjižuje se založno pravo za kredit dodjeljen "Mališi" d.o.o za ugostiteljstvo, usluge i putnička agencija iz Senja, Križ 14 u iznosu od 2.200.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti obračunato primjenom srednjeg tečaja za 1 EUR na dan plaćanja, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zatezne kamate u slučaju zakašnjenja, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist:	2.200.000,00 EUR	zalog na z.k.čest.31

Katastarska općina: 325309, SENJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2392

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 21.07.2020.g. pod brojem Z-8766/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA SOLEMNIZIRANOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ DNE 02.07.2020G POD POSL. BR. OV-9213/2020 24.06.2020, POTVRDA POTVRDA 07.07.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 21.07.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 20.07.2020, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 20.05.2020, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 04.05.2020 VILE FLOS D.O.O, HEĆIMOVIĆEVA ULICA 3, 10000 ZAGREB		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 10.08.2020.g. pod brojem Z-9642/2020 UKNJIŽBA, PODZALOŽNO PRAVO, PODZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA 060-51003570 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PODZALOŽNOG PRAVA (NADHIPOTEKE) I ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA ZALOŽNOG PRAVA NA POSLOVNIM UDJELIMA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-9214/2020 KOJI SE NALAZI U ZBIRCI ISPRAVA POD POSL. BR. Z-9096/2020 02.07.2020, PUNOMOĆ KOJI SE NALAZI U ZBIRCI ISPRAVA POD POSL. BR. Z-9096/2020 04.05.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA KOJI SE NALAZI POD POSL. BR. Z-9096/2020 21.07.2020, podzaložno pravo - nadhipoteka - vrh hipoteke uknjižene pod posl. br. Z-200/08 radi osiguranja naplate tražbine banke prema društvu VILE FLOS d.o.o koja proizlazi iz Ugovora i to u iznosu od 1.700.000,00 EUR-a protuvrijednosti u HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeća, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE, AUSTRIJA, AUSTRIJA		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-1410/2020 Prvenstveni red upisa: Z-28333/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, NAREDBA 14.07.2017, PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE 17.07.2017, posl. br. OVR-4589/2017 ovrhovoditelja BKS Bank AG Austrija, Klagenfurt, St. Veiter Ring 43 kao pravni slijednik Kvarner banke, radi stavljanja plombe		
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-1410/2020 Prvenstveni red upisa: Z-41705/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 14.07.2017, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI STALNA SLUŽBA U CRIKVENICI POSL. BR.58 OVR-4589/2017-8 18.10.2017, na nekretninama Coning d d Varaždin, OIB: 49557976962, iz Ulica Augusta Šenoa 4, 42000 Varaždin, na 1/4 suvlasničkog dijela koje se sastoje od kčbr. 31 dvorište u nutarnjem gradu 48 čhv., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja BKS Bank AG Austrija (kao pravni slijednik BKS Bank d d Rijeka ranije tvrtke Kvarner banka d d), OIB: 95202348925, iz Klagenfurt, St. Veiter Ring 43, Austrija iz iznosa dobivanog prodajom .		zabilježba ovrhe na kčbr.31
4. Na suvlasnički dio: 1			

Katastarska općina: 325309, SENJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2392

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-1410/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1884/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG 14.07.2017, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR.OVR-4589/2017 18.01.2019, na nekretninama CONING dioničko društvo za građenje, projektiranje, nadzor, inženjering, konzalting i turizam u stečaju, OIB: 49557976962, iz Ulica Augusta Šenoe 4, 42000 Varaždin, koje se sastoje od kčbr. 31 dvorište u nutarnjem gradu 48 čhv ovrhe ,zabilježba Rješenja o ovrsi ,utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina ,njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja Bks Bank Ag, OIB: 95202348925, iz St. Veiter Ring 43, Klagenfurt Am Wörthersee,Austrija, Austrija iz iznosa dobivenog prodajom</p>		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SENJ
Stanje na dan: 22.08.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325309, SENJ

Broj ZK uložka: 1725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4791/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	32/2	VRT TITOVA OBALA		31		
2.	33/2	VRT TITOVA OBALA		29		
		UKUPNO:		60		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CONING D.D , OIB: 49557976962, VARAŽDIN, A. ŠENOJE 4-6	
1.2	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-4791/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL.BR. 7 ST-997/2016-430 30.03.2021, na nekretninama CONING dioničko društvo za građenje, projektiranje, nadzor, inženjering, konzalting i turizam, OIB: 49557976962, iz Augusta Šenoje 4/-6, Varaždin 42000. zabilježba istog Rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika .	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SENJ
Stanje na dan: 22.08.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325309, SENJ

Broj ZK uložka: 2116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4791/2021
Aktivne plombe: Z-36915/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	32/1	VRT TITOVA OBALA		15		
2.	33/1	VRT TITOVA OBALA		21		
		UKUPNO:		36		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
CONING D.D , OIB: 49557976962, VARAŽDIN, A. ŠENOJE 4-6		
1.8	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-4791/2021	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL.BR. 7 ST-997/2016-430 30.03.2021, na nekretninama CONING dioničko društvo za građenje, projektiranje, nadzor, inženjering, konzalting i turizam, OIB: 49557976962, iz Augusta Šenoje 4/-6, Varaždin 42000, zabilježba istog Rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika .		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2021.

VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

3. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Varaždin, kolovoz 2021.

23. 08. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SENJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SENJ, 325309
k.č. br.: 537/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.08.2019

23. 08. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SENJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SENJ, 325309
k.č. br.: 537/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.08.2019

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

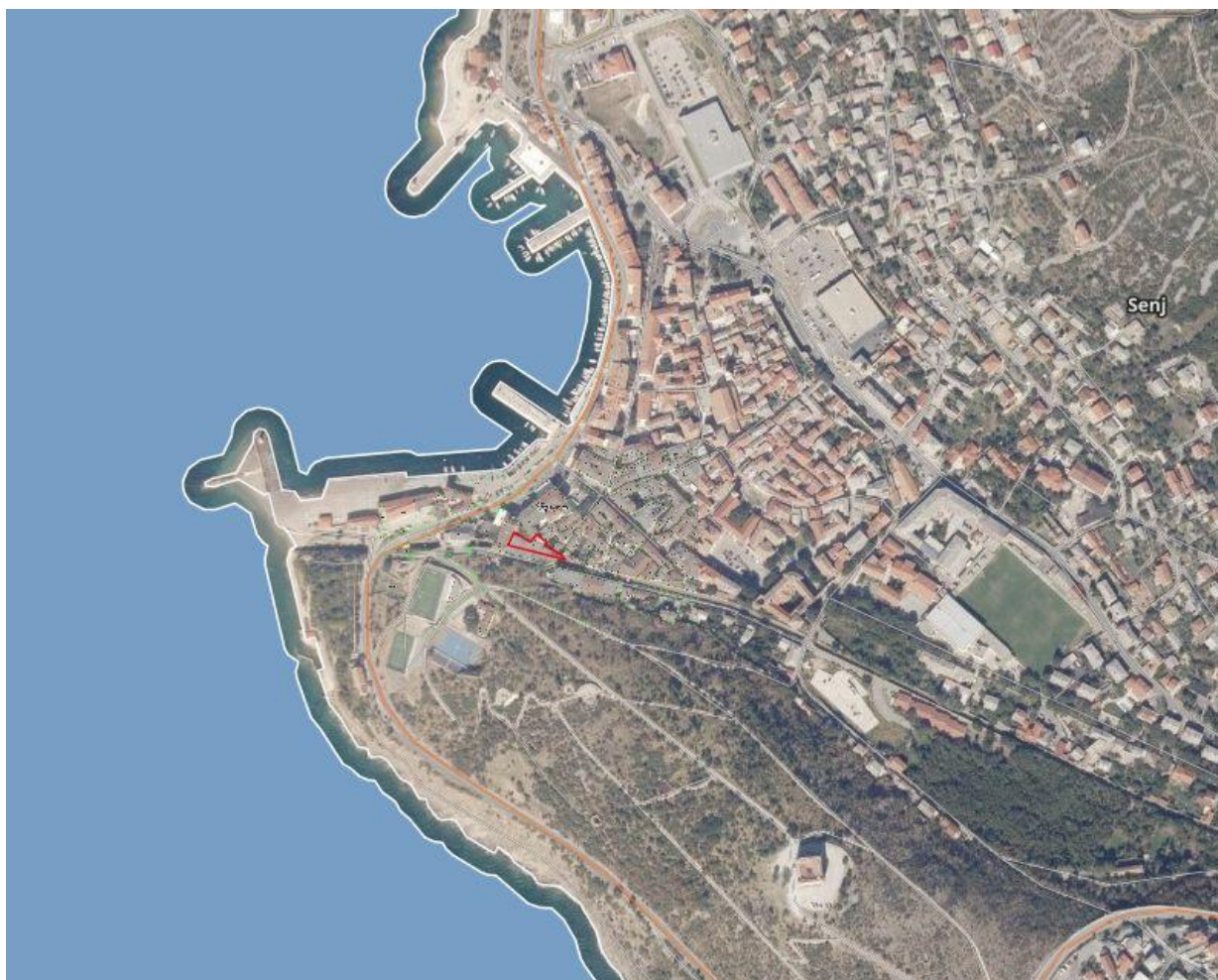
faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

4. ORTO-FOTO SNIMAK

Varaždin, kolovoz 2021.

Katastarska čestica br. 537/2, ko. Senj

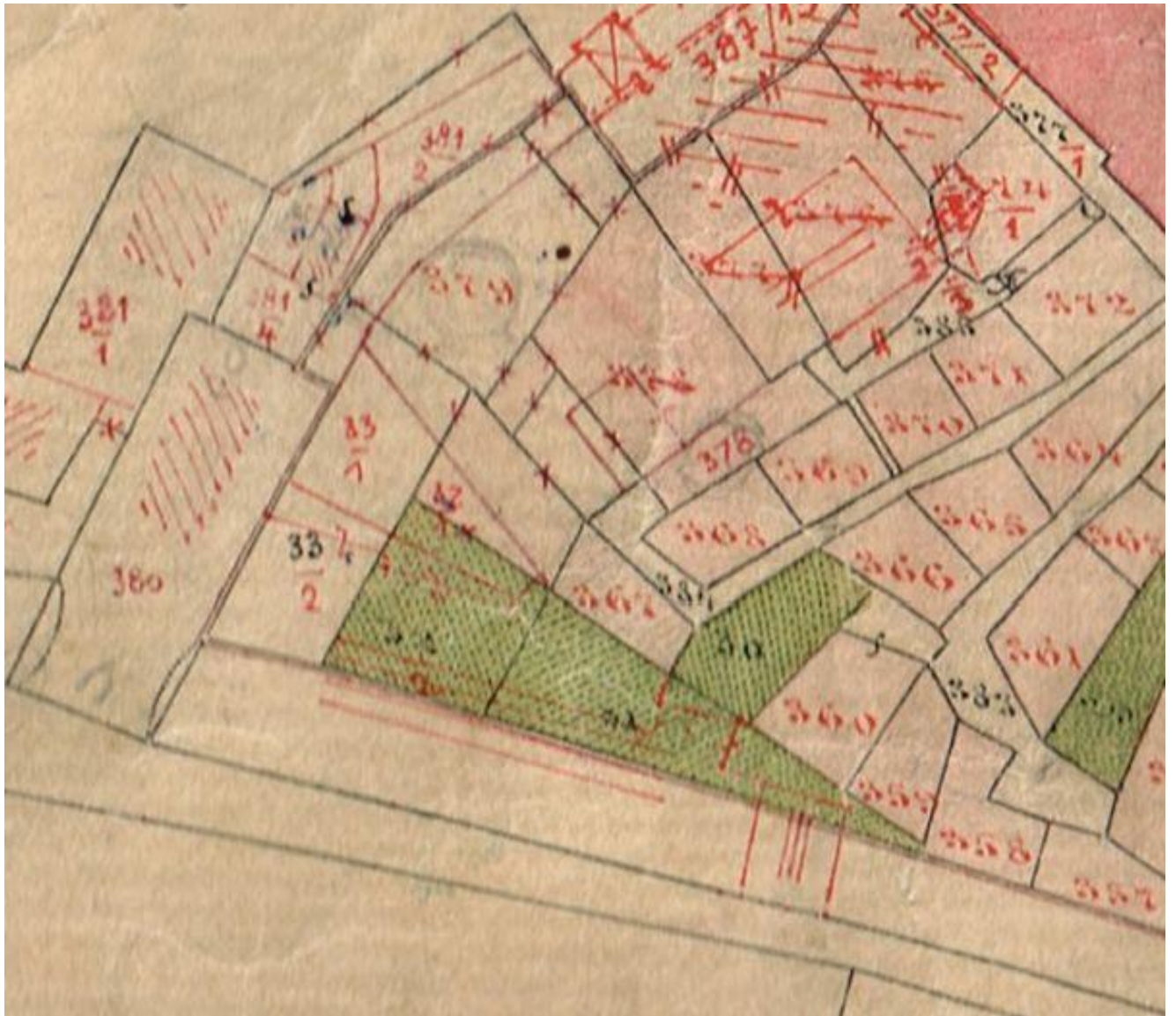


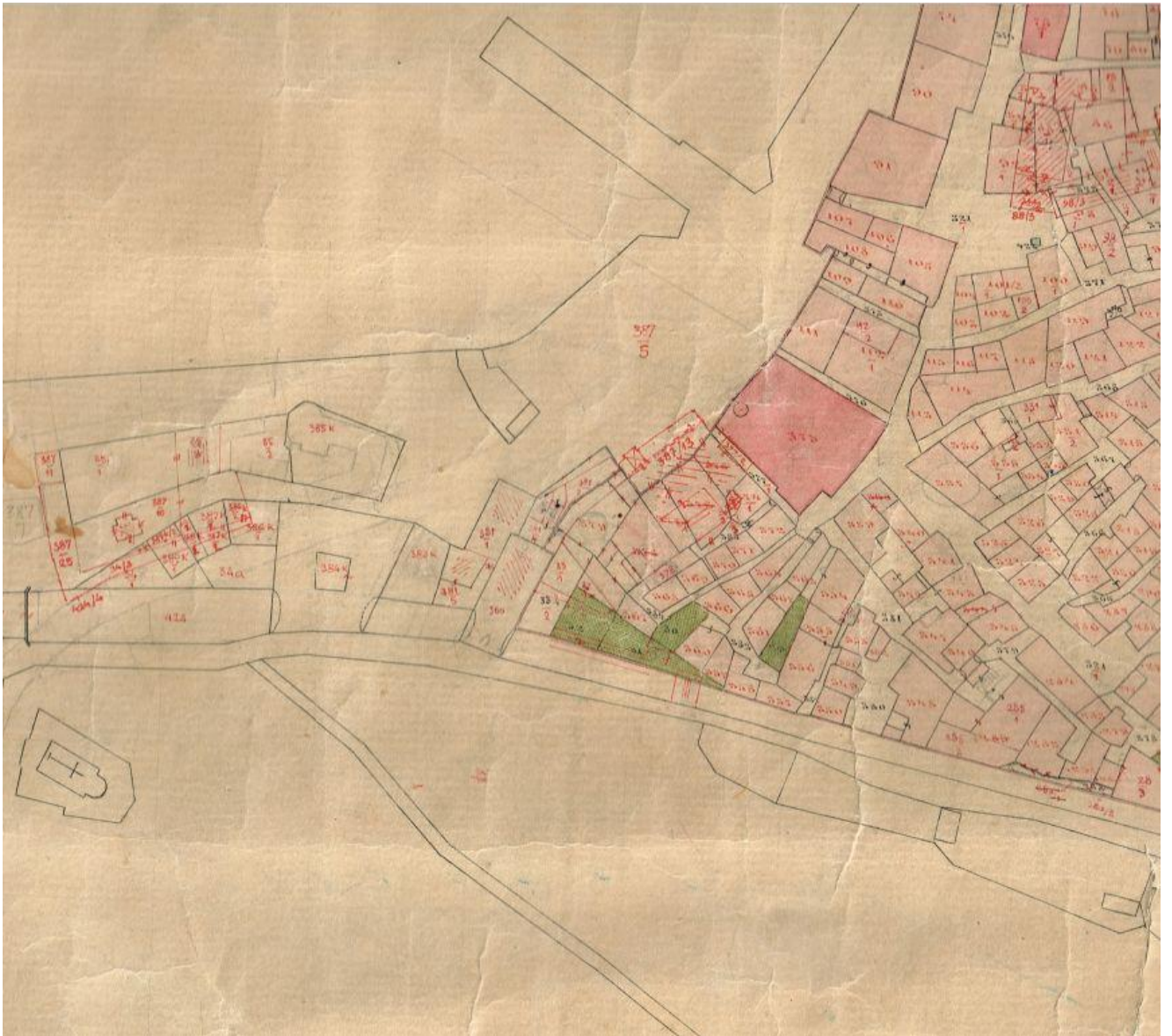
Katastarska čestica br. 537/1, ko. Senj

VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

5. PRESLIKA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PLANA RADI
IDENTIFIKACIJE K.Č. U K.O. SENJ

Varaždin, kolovoz 2021.





VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

6. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI **NEKRETNINE**

Varaždin, kolovoz 2021.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Osnovica: Tržišna vrijednost

Svrha: Stečajni postupak

Čl.4.St. 41., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Dan očevida: 15.02.2019.

Dan vrednovanja: 22.08.2019.

Dan kakvoće: 22.08.2019.

Čl.4.St. 4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„ Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. „

Čl.4.St. 5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„ Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. „

VIP d.o.o.*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu**Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin**tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18**faks ++385 (0)42 49 35 94;**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

7. REGISTRACIJA TVRTKE
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, kolovoz 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-15/4954-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 28.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - izrada procjene vrijednosti nekretnine
- * - vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture i izrada vještačkih nalaza
- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - djelatnosti prostornog uređenja
- * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * - djelatnost građenja
- * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * - djelatnost ispitivanja
- * - djelatnost prethodnih istraživanja
- * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - skladištenje robe - usluge skladištenja
- * - djelatnost pakiranja
- * - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * cestovnom prometu
- * - prijevoz za vlastite potrebe
- * - agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u autobusnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u teretnom prometu
- * - računovodstveni poslovi
- * - knjigovodstvene djelatnosti
- * - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - poslovanje nekretninama
- * - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- * - etažiranje nekretnina
- * - dezinfekcija i zaštita od štetočina u zgradama
- * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluge smještaja
- * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - čišćenje svih vrsta objekata
- * - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima
- * - uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- * - organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- * - stručni poslovi u području zaštite na radu;

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- izrada svih vrsta procjena opasnosti iz zaštite na radu; mjerenje čimbenika radnog okoliša (buka, osvijetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na siguran način za sve vrste poslova; osposobljavanje poslodavca iz područja zaštite na radu; osposobljavanje ovlaštenika poslodavca za zaštitu na radu; osposobljavanje povjerenika radnika za zaštitu na radu; osposobljavanje za utvrđivanje alkoholiziranosti radnika na radu; osposobljavanje za rad na visini; izrada plana evakuacije i spašavanja; ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i sve vrste radne opreme; izrada pravilnika zaštite na radu; izrada plana i programa osposobljavanja radnika za rad na siguran način; vođenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu
- * - savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu
- * - stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava, protupožarnih zaklopki)
- * - stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - samouprave za sprječavanje velikih nesreća koje uključuju opasne tvari; izrada raščlambi o praćenju stanja i izvješća o stanju sustava zaštite i sprečavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrade posebnih elaborata proračuna i projekcija u sustavu zaštite i spašavanja; izrada operativnih planova zaštite i spašavanja
- * - stručni poslovi u području zaštite okoliša: obavljanje stručnih poslova za potrebe Registra onečišćavanja okoliša; izrada operativnih planova intervencija u zaštiti okoliša; izrada plana gospodarenje otpadom; izrada svih vrsta elaborata iz zaštite okoliša; izrada operativnih planova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada elaborata za izdavanje vodopravne dozvole; izrada studija o značajnom utjecaju plana ili programa na okoliš; izrada studija o utjecaju zahvata na okoliš uključujući i studiju prihvatljivosti planiranog zahvata za prirodu; izrada tehničko-tehnološkog rješenja za postrojenje vezano za objedinjene uvjete zaštite okoliša; izrada programa zaštite okoliša; izrada izvješća o stanju okoliša; izrada izvješća o sigurnosti; izrada elaborata o zaštiti okoliša koji se odnose na zahvate za koje nije propisana obveza procjene utjecaja na okoliš; izrada odnosno provjeru (reviziju) posebnih elaborata, proračuna i projekcija za potrebe sastavnica okoliša
- * - procjena šteta nastalih u okolišu i praćenje stanja iz područje zaštite okoliša
- * - stručni poslovi u području zaštite od buke: izrada procjene utjecaja buke na okoliš; izrada stručnih podloga glede zaštite od buke za dokumente prostornog uređenja svih razina i akata za njihovo provođenje; izrada karata buke i akcijskih planova; projektiranje, odnosno predviđanje razine buke; akustična mjerenja (mjerenje razine buke, mjerenje zvučne izolacije)
- * - izrada plana izvođenja radova; poslovi koordinatora za zaštitu na radu u fazi izrade projekta i koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja
- * - izrada tehnološke dokumentacije i tehnički

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | |
|---|--|
| | nadzor, izrada elaborata zaštite na radu za potrebe glavnih projekata; izrada elaborata zaštite od požara za potrebe glavnih projekata |
| * | - savjetovanje i procjene rizika na području industrijske, javne i osobne sigurnosti, te zaštite na radu i zaštite od požara |
| * | - osposobljavanje radnika za provođenje evakuacije i spašavanja |
| * | - ispitivanje betonskih, armiranobetonskih, čeličnih i sličnih konstrukcija |
| * | - izrada stručne literature za sve vrste osposobljavanja |
| * | - razvoj, proizvodnja, montaža, održavanje i servisiranje elemenata i sustava zaštite od požara |
| * | - projektiranje i servisiranje vatrodajavnih, protuprovalnih i CCTV sistema |
| * | - servisiranje vatrogasne opreme i vatrogasnih aparata |
| * | - nadzor i potvrđivanje; ispitivanje, nadzor i kontrola u projektiranju, izradi tehničkih uvjeta i tehnoloških postupaka, proizvodnji, montaži i puštanju u pogon strojarskih, elektro i građevinskih postrojenja i objekata |
| * | - kontrola tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, sigurnosti, funkcionalnosti, fizikalnih svojstava i ekonomičnosti |
| * | - iznajmljivanje strojeva, opreme i mjerenih instrumenata, bez rukovatelja |
| * | - nadzor i ispitivanje sukladnosti dizala |
| * | - poslovi ugradnje, održavanja i servisiranja vatrodajavnih sustava i sustava tehničke zaštite |
| * | - termografska ispitivanja |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166
Varaždin, Vladislava Vežića 10
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166
Varaždin, Vladislava Vežića 10
- direktor
- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-18/1873-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sudskom savjetniku Janja Topol u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjene odredbi izjave o osnivanju po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 03.05.2018.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, OIB 53495674497, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108
Datum: 03.05.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * - turističke usluge u kongresnom turizmu
- * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * - usluge turističkog ronjenja
- * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- * - održavanje fasada
- * - unutarne i vanjsko održavanje građevina i prostorija
- * - održavanje javnih površina
- * - održavanje građevina kulturnih baština
- * - djelatnost autopraonica
- * - proizvodnja metalne galanterije

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom člana društva od 26.04.2018. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 23.12.2015., u čl. 7. glede predmeta poslovanja te je donesen potpuni tekst Izjave od 26.04.2018.

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-331/2020-4
Varaždin, 29. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Vladimir Zadravec, stručni specijalist ing. aedif. iz Varaždina, V. Vežića 10, OIB: 17426432166, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo rješenjem broj 4 Su-40/2017-4 od 25. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-40/2017-5 od 3. lipnja 2019. za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 26. siječnja 2021.

Obrazloženje

Vladimir Zadravec, stručni specijalist ing. aedif. podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnim usavršavanjima, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrdu o zaposlenju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-94/2020-5
 Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zdravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zdravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zdravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Sabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

Naručitelj: **STEČAJNA UPRAVITELJICA**

LESAR LIDIJA

za

CONING d.d. u stečaju

A.Šenoe 4-6,

42 000 Varaždin

OIB: 415 098 890 86

IZMJENA I DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA BR. 0108/2019 OD KOLOVOZA 2019. GODINE ZA NEKRETNINE IZGRAĐENE

U

SENJU, ULICA KOLAN

8. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se izmjena i dopuna procjembenog elaborata br. 0108/2019 od kolovoza 2019. godine, s obzirom da je predmetna zemljišna čestica br. 31, k.o. Senj ispisana iz zemljišnoknjižnog uložka br. 2116, k.o. Senj, te je upisana u novi zemljišnoknjižni uložak br. 2392 k.o. Senj.

Vrlo je bitno za napomenuti da predmetne zemljišne čestice br. 31, 32/2, 33/2, 32/1 i 33/1, k.o. Senj čine međusobno funkcionalno povezanu cjelinu, te nijedna od navedenih čestica ne egzistira u prostoru bez druge.

Temeljem navedenog nije ni moguće iste prodavati zasebno!

- zemljišna čestica br. 31, ko. Senj, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2392, ko. Senj, kao dvorište u nutarnjem gradu sa površinom od 48 čhv, odnosno 173 m², koja je identična katastarskoj čestici br. 537/2, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.517, ko. Senj
- zemljišne čestice br. 32/1 i 33/1, ko. Senj, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 2116, ko. Senj, vrt Titova obala sa površinom od 15 čhv, odnosno 54 m² i vrt Titova obala sa površinom od 21 čhv, odnosno 76 m², sveukupne površine od 130 m², koje su identične katastarskoj čestici br. 537/1, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.367, ko. Senj
- zemljišne čestice br.32/2 i 33/2, ko. Senj, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 1725, ko. Senj, kao vrt Titova obala sa površinom od 31 čhv, odnosno 111 m² i vrt Titova obala sa površinom od 29 čhv, odnosno 104 m², sveukupne površine od 215 m², koje su identične katastarskoj čestici br. 537/2, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.517, ko. Senj

Pregled postojećeg stanja obavljen je 15. veljače 2019. godine.

Prilikom očevida bilo je vidljivo da je na katastarskoj čestici 537/2 k.o. Senj, koja je identična z.k.č. br. 31, 32/2 i 33/2, ko. Senj i na katastarskoj čestici 537/1 k.o. Senj, koja je identična z.k.č. br. 32/1 i 33/1, ko. Senj, izgrađena poslovna građevina - kuglana, na adresi ulica Kolan u Senju. Pregledom na licu mjesta utvrđeno je da je građevina izgrađena dijelom i na katastarskoj čestici br. 1023/1, ko. Senj.

Predmet procjene katastarske čestice br. 537/1, ko. Senj je samo zemljište u vlasništvu Coning d.d.

Ista prilikom pregleda više nije obnašala svoju primarnu funkciju, poslovnog prostora kuglane, već je otvoren disk koji je također zatvoren.

Ista je izgrađena kao zgrada nepravilnog tlocrta. Nalazi se jugozapadno od centra grada Senja, u blizini od morske obale. Lokacijski je prometno povezana sa ostalim dijelovima grada.

Prilikom pregleda bilo je vidljivo da se prostor zgrade ne koristi, te je potrebna obnova iste. Predmetna zgrada izgrađena je oko 1977.-1980. godine. S obzirom na starost zgrade građevina je u lošijem stanju, što je i bilo vidljivo na slikama (Slika 1., slika 2.)



Slika 1.



Slika 2.

Prema Urbanističkom planu uređenja u užem području Grada Senja, „korištenje i namjena površina“, Službeni glasnik Grada Senja br. 10/08 od 10.11.2018.g., predmetne katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj, nalaze se unutar građevinskog područja Grada Senja u zoni mješovite namjene. Označeno oznakom M2 (pretežito poslovna).

Procjena vrijednosti nekretnine izvršit će se na temelju pregleda svih nekretnina, skupljanja podataka sa terena, detaljne izmjere istih i izradi foto dokumentacije.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine, koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Dakle, zadatak procjenitelja je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina na dan vrednovanja.

8.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Predmetna građevina izgrađena je oko 1977-1980. godine.

Potpisanom vještaku nije predložena nikakva projektna dokumentacija niti bilo kakva dokumentacija vezana uz predmetnu izgrađenu građevinu.

Prilikom kupoprodaje potrebno je dostaviti akt za gradnju predmetne građevine. Ukoliko se isto ne dostavi, potrebno je izračunati umanjenje za legalizaciju predmetne zgrade te umanjenje vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa. Legalnost zgrade može se postići izradom projektne dokumentacije, te predajom iste nadležnom upravnom odjelu radi izdavanja akta za gradnju.

Posljedično, predmetnu nekretninu promatrat ćemo da je izgrađena temeljem pravovaljanog akta, uz uvjet da se prilikom kupoprodaje priloži akt za gradnju (građevinska dozvola) .

Za izradu Procjene vrijednosti navedenih nekretnina, izvršena je detaljna izmjera istih, izvršen je pregled cjelokupne konstrukcije, prikupljeni su podaci sa terena te je izvršeno slikanje istih.

9. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA





- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 , 65/17, 114/18 i 39/19)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 153/13 , 20/17 i 39/19)*
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)*
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)*
- *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 105/15)*
- *Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb*
- *Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*
- *Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica -eNekretnine*
- *Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)*
- *Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa - Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)*
- *Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)*
- *Financijska stabilnost broj 18 (svibanj 2017.), Hrvatska narodna banka, Zagreb*
- *Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

10. METODOLOGIJA PROCJENE

Metodu moramo odabrati sukladno:

- Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Prema spomenutom Zakonu i Pravilniku postoje sljedeće metode:

-  ***Poredbena metoda***
-  ***Prihodovna metoda***
-  ***Troškovna metoda***
-  ***Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina***
 - ***Procjena vrijednosti prava građenja***
 - ***Procjena prava služnosti***
 - ***Osnove za procjenu naknade za služnosti vodova***
 - ***Procjena vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja***
 - ***Prekoračenje međe građenjem***
 - ***Površine javne namjene***
 - ***Procjena naknade za izvlaštene nekretnine***
 - ***Masovne procjene vrijednosti nekretnina***

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

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti nekretnine koristit ćemo se:

- **Poredbenom metodom za izračun vrijednosti zemljišta,**
- **Troškovnom metodom u svezi izračuna vrijednosti predmetne građevina**

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksom 100

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Međuvremensko izjednačavanje je postupak proračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

11. LOKACIJA

11.1. MAKROLOKACIJA

Senj (lat. Senia ili Segnia, grč. Athyinites (Αθηνίτες), njem. i mađ. Zengg, tal. Segna) je najstariji grad na gornjem Jadranu, a utemeljen je u predrimsko doba prije nekih 3000 godina (Senia) na brdu Kuk. Bio je glavno središte ilirskog plemena Japoda. Sadašnje naselje nalazi se podno obronaka Kapele i Velebita. Simbol grada, Tvrđava Nehaj, poznata i pod nazivom "Kula Nehaj", nalazi se na brdu Trbušnjak, često zvanim i Nehaj, završena je 1558. godine te je od tada bila sjedište Uskoka sve dok oni nisu bili protjerani iz grada 1617. godine nakon što je Habsburška Monarhija sklopila mir s Mlečanima. Nalazi se u Ličko-senjskoj županiji, a ujedno spada u Gospićko-senjsku biskupiju i Riječku nadbiskupiju metropoliju) unutar Rimokatoličke Crkve.

Najveća je urbana aglomeracija na hrvatskoj obali između Rijeke i Zadra. Područje grada obuhvaća morsku obalu u dužini od 76 km, a smješten je između mora, obronaka Kapele i Velebita, najveće planine u Hrvatskoj. Leži na 14° 54' 10" istočne dužine i 44° 59' 24" sjeverne zemljopisne širine. Njegov položaj na istočnoj obali Jadrana pomorski ga povezuje s gradovima i zemljama Sredozemlja. Cestovnim vezama povezan je sa zaleđem preko planinskog prijevoja Vratnik (700 m nad morem), na zapadu s Vinodolskom dolinom, Rijekom i njezinim zaleđem, te na jugu sa Zadrom, Splitom i Dalmacijom.

Grad Senj sastoji se od 27 naselja (stanje 2006.), to su: Alan, Biljevine, Bunica, Crni Kal, Jablanac, Klada, Krasno Polje, Krivi Put, Lukovo, Melnice, Mrzli Dol, Pijavica, Podbilo, Prizna, Senj, Senjska Draga, Starigrad, Stinica, Stolac, Sveta Jelena, Sveti Juraj, Velike Brisnice, Veljun Primorski, Volarice, Vrataruša, Vratnik i Vrzići. Postoji i zaselak Majorija poviše grada Senja prema prijevoju Vratniku.[1] Pripada gradskom području i sastoji se od 2-3 kuće.

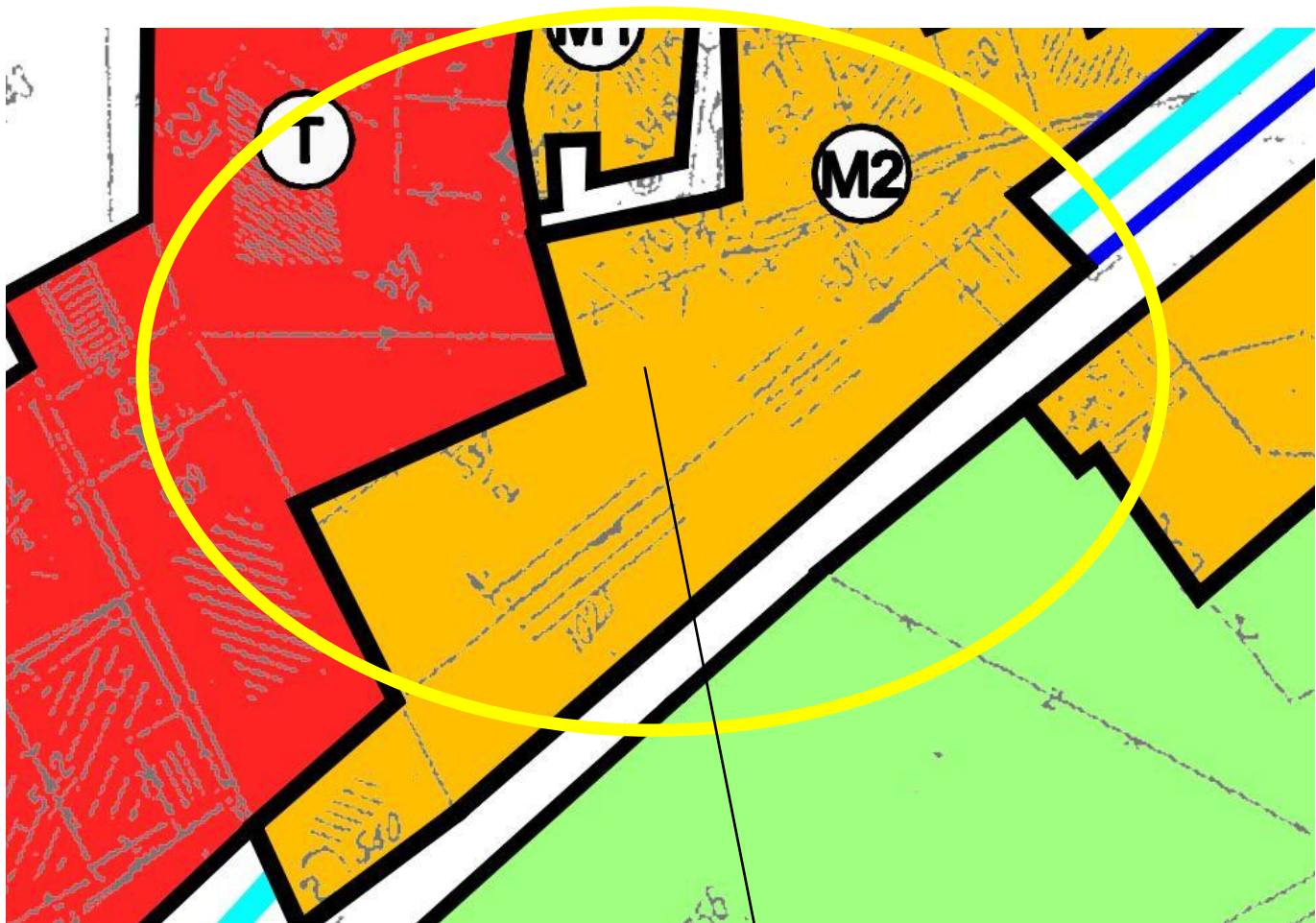
Po popisu stanovništva iz 2001. godine administrativna jedinica grad Senj je imao 8132 stanovnika.

11.2. MIKROLOKACIJA

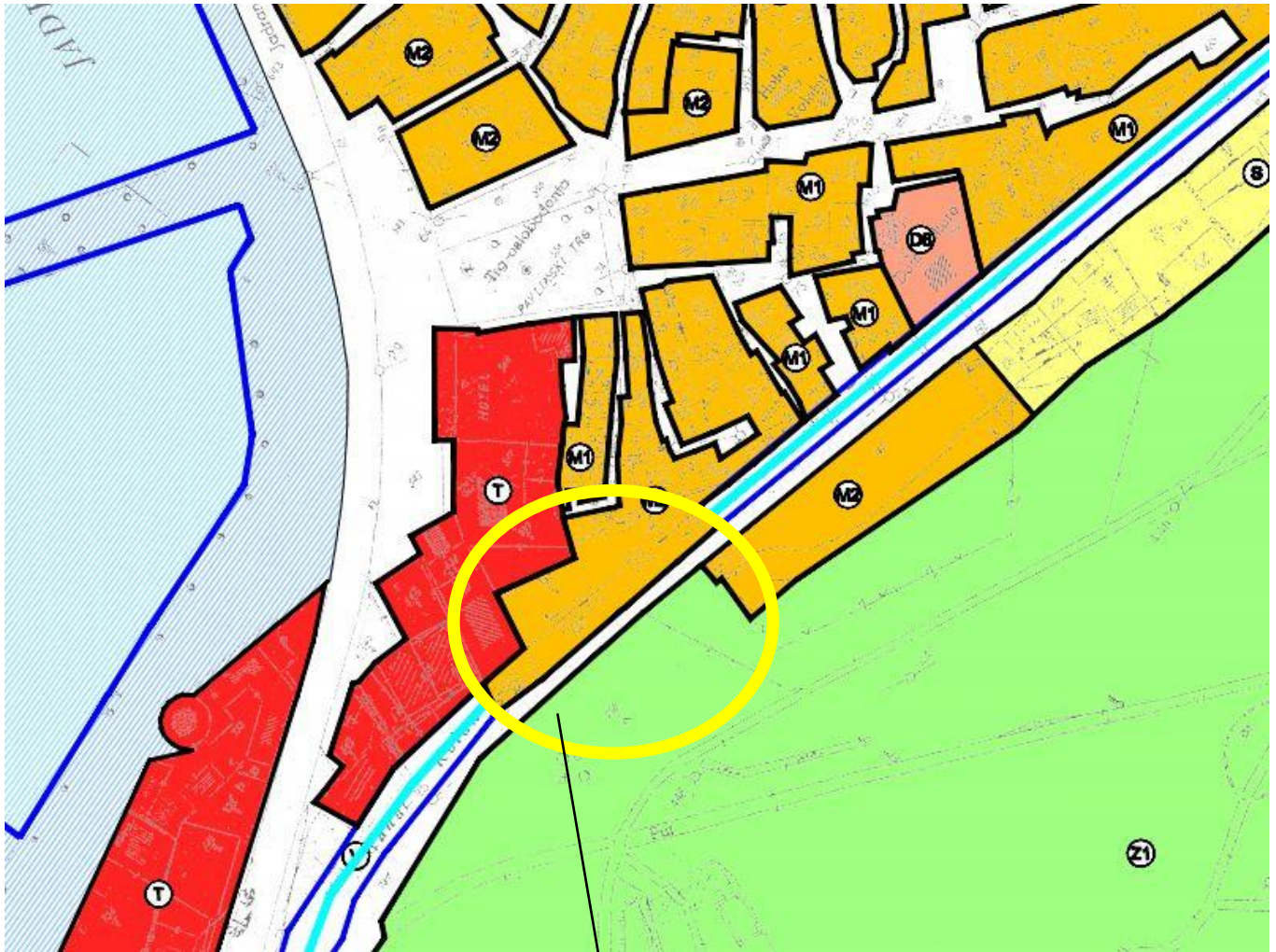
Prema Urbanističkom planu uređenja u užem području Grada Senja, „korištenje i namjena površina“, Službeni glasnik Grada Senja br. 10/08 od 10.11.2018.g., predmetne katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj, nalaze se unutar građevinskog područja Grada Senja u zoni mješovite namjene. Označeno oznakom M2 (pretežito poslovna).

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE

- URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA U UŽEM PODRUČJU GRADA SENJA



Katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj



Katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj

- Kazalo -

LEGENDA

GRANICE



OBUHVAT UPU-a
(KOPNENI I MORSKI DIO)



LINIJA OBALE



LINIJA 70 m OD OBALE

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA
PRETEŽNO STAMBENA - M1, PRETEŽNO POSLOVNA - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
UPRAVNA - D1, SOCIJALNA - D2, ZDRAVSTVENA - D3,
PREDŠKOLSKA - D4, ŠKOLSKA - D5, KULTURA - D6, VJERSKA - D7



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
PRETEŽITO USLUŽNA - K1, PRETEŽITO TRGOVAČKA - K2
KOMUNALNO SERVISNA - K3



GOSPODARSKA NAMJENA
UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA



LUKE
PRIVEZIŠTE - L1, TURISTIČKA LUKA - L2, SPORTSKA LUKA - L3
LUKA NAUČIKOG TURIZMA - L4, RIBARSKA LUKA - L5



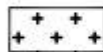
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
SPORTSKA GRADEVINA - R1, SPORTSKI TERENI - R2, UREĐENO KUPALIŠTE - R3



JAVNE ZELENE POVRŠINE
JAVNI PARK - Z1, OSTALE ZELENE POVRŠINE - Z2, ZAŠTITNO ZELENILLO - Z2



ZELENE POVRŠINE IZVAN GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
UREĐENO PODRUČJE UZ OBALE - Z4, PEJZAŽNO ZELENILLO - Z5



GROBLJE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

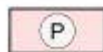


LINJSKE I POVRŠINSKE INFRASTRUKTURNE GRADEVINE DRŽAVNOG
I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA



POVRŠINA KANALA KOLAN POKRETNOSTI POD VODOM

POVRŠINE PROMETNIH GRADEVINA



POVRŠINE ZA JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE - P



AUTOBUSNI KOLODVOR - AK

11.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

- *Prilikom očevida bilo je vidljivo da je na katastarskoj čestici 537/2 k.o. Senj, koja je identična z.k.č. br. 31, 32/2 i 33/2, ko. Senj i na katastarskoj čestici 537/1 k.o. Senj, koja je identična z.k.č. br. 32/1 i 33/1, ko. Senj, izgrađena poslovna građevina - kuglana, na adresi ulica Kolan u Senju. Pregledom na licu mjesta utvrđeno je da je građevina izgrađena dijelom i na katastarskoj čestici br. 1023/1, ko. Senj.*
- *Ista prilikom pregleda više nije obnašala svoju primarnu funkciju, poslovnog prostora kuglane, već je otvoren disk koji je također zatvoren.*
- *Ista je izgrađena kao zgrada nepravilnog tlocrta. Nalazi se jugozapadno od centra grada Senja, u blizini od morske obale. Lokacijski je prometno povezana sa ostalim dijelovima grada.*
- *Prilikom pregleda bilo je vidljivo da se prostor zgrade ne koristi, te je potrebna obnova iste. Predmetna zgrada izgrađena je oko 1977.-1980. godine. S obzirom na starost zgrade građevina je u lošijem stanju.*
- *Prema Urbanističkom planu uređenja u užem području Grada Senja, „korištenje i namjena površina“, Službeni glasnik Grada Senja br. 10/08 od 10.11.2018.g., predmetne katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj, nalaze se unutar građevinskog područja Grada Senja u zoni mješovite namjene. Označeno oznakom M2 (pretežito poslovna).*

Za pretpostaviti je da će predmetna zgrada zadržati postojeću namjenu.

12.OPIS NEKRETNINE

12.1. POSLOVNA ZGRADA

- Status lokacije:** *Prema Urbanističkom planu uređenja u užem području Grada Senja, „korištenje i namjena površina“, Službeni glasnik Grada Senja br. 10/08 od 10.11.2018.g., predmetne katastarske čestice br. 537/2 i 537/1, ko. Senj, nalaze se unutar građevinskog područja Grada Senja u zoni mješovite namjene. Označeno oznakom M2 (pretežito poslovna).*
- Vrsta građevine:** *poslovna građevina*
- Vrijeme izgradnje:** *predmetna građevina izgrađena je pretpostavkom oko 1977.-1980. godine*
- Funkcija građevine:** *građevina je obnašala funkciju kuglane, kasnijih godina disko klub*
- Katnost građevine:** *prizemlje*
- Konstrukcija građevine** *(kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda, iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)*
- Temelji:** *Građevina se temelji na kamenima koji su bili slagani u tlu. Prvo se je iskopala graba za temelje.
U grabu su se slagali kameni te okolo zatrpavali sa glinenom zemljom. Takav način se je upotrebljavao prije pronalaska cementa i njegove široke primjene .*
- Konstrukcija:** *- zidovi zidani u vapnenom mortu sa punom opekom formata 1/1, ili armiranim betonom.
Svi ti zidovi su većih dimenzija , jer ne postoje horizontalni i vertikalni serklaži (ukrute) da povežu konstrukciju. Zidovi su ožbukani, izravnani i obojeni. Negdje po zidovima ima keramika. Pregradni zidovi su izvedeni od pune opeke.
- stropna konstrukcija izvedena je od armiranog betona, odnosno ista predstavlja ravni krov.*
- Krovište:** *krovište je izvedeno kao ravni krov krovište bez pokrova*
- Fasada:** *izvedena žbuka u boji bez toplinske izolacije*
- Unutarnja stolarija:** *unutarnja stolarija izvedena iz drva*
- Vanjska stolarija:** *izvedena je vanjska drvena stolarija, metalna stolarija, jednostruka*
- Grijanje / hlađenje:** *nije poznato*
- Instalacije:** *priključak na glavni vodovod, priključak na javnu kanalizacijsku mrežu, priključak električne energije*

Stanje nekretnine:

Predmetna zgrada je u lošijem stanju, zapuštena. Konstrukcija iste je dotrajala s obzirom na protok vremena i nekorištenost.

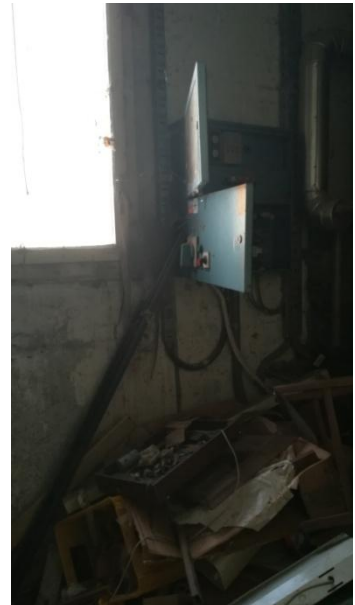
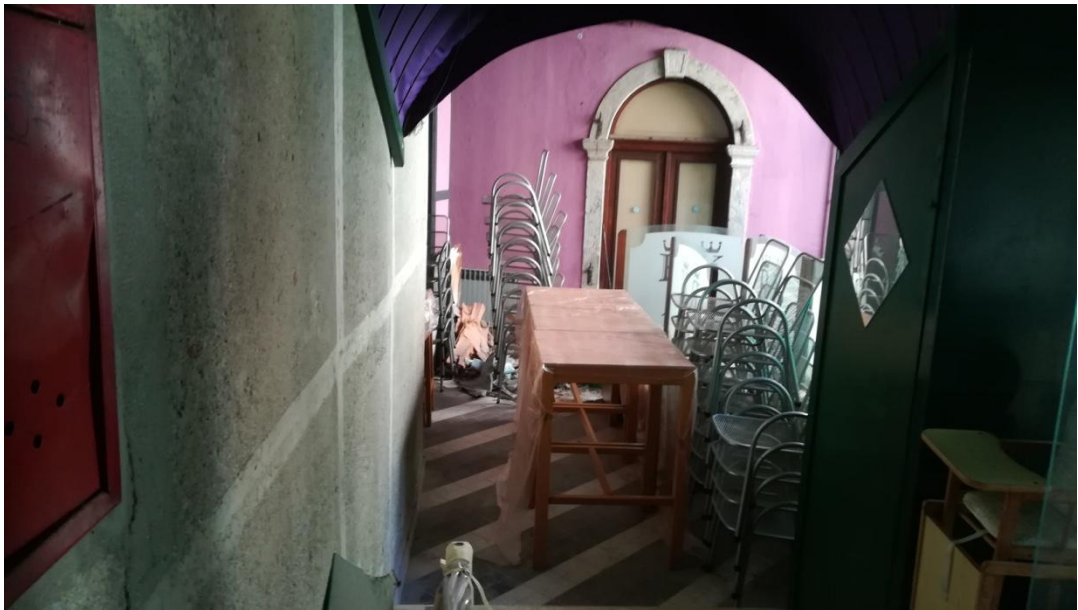
Navedeni opis građevine prikazat će nam sljedeće slike:

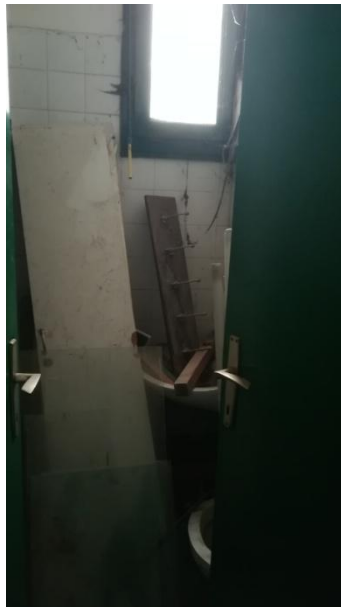




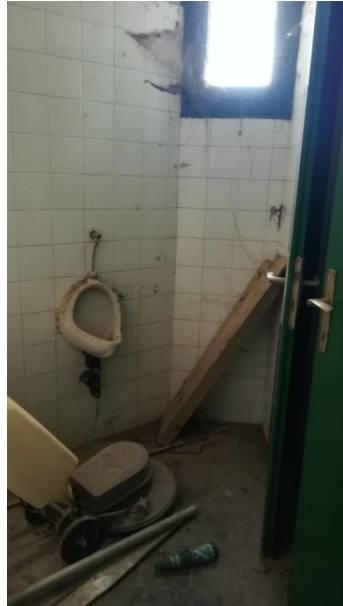












13. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

9.1. POSLOVNA ZGRADA - KUGLANA:

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen.

Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

ISKAZ POVRŠINE POSLOVNE ZGRADE - KUGLANA

KAT	OPIS	POVRŠINA <i>m²</i>	KOEFIC. <i>REDUKCIJE</i>	NETO POVRŠINA <i>m²</i>	BRUTO POVRŠINA <i>m²</i>	VOLUMEN <i>m³</i>
PRIZEMLJE	Ulaz	41,09	1,00	41,09		
PRIZEMLJE	Prostor za disko	83,68	1,00	83,68		
PRIZEMLJE	Prostor - šank	37,64	1,00	37,64		
PRIZEMLJE	Hodnik	17,29	1,00	17,29		
PRIZEMLJE	Prostorija (nafta)	11,06	1,00	11,06		
PRIZEMLJE	Sanitarni čvor 1	4,10	1,00	4,10		
PRIZEMLJE	Sanitarni čvor 2	4,65	1,00	4,65		
PRIZEMLJE	Garderoba	8,42	1,00	8,42		
PRIZEMLJE	Kuglana	689,83	1,00	689,83		
	UKUPNO:	897,76		897,76	987,54	2.513,73

Poslovna zgrada - kuglana ima neto korisnu površinu od 897,76 m², bruto površinu od 987,54 m² i volumen od 2.513,73 m³.

14. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

14.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Oporavak je u 2016. dobio na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. pubrazio po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku.

Unatoč gubitcima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

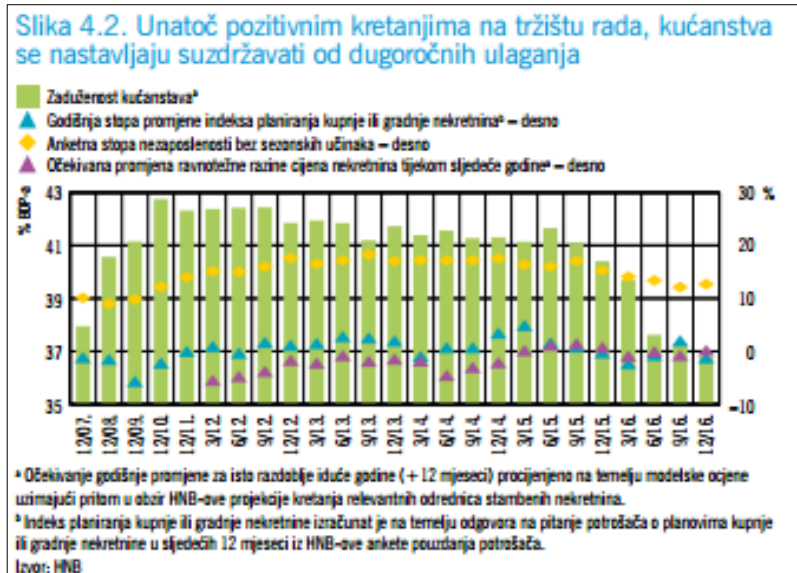
Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2017.g. od 22.02.2017.g.)

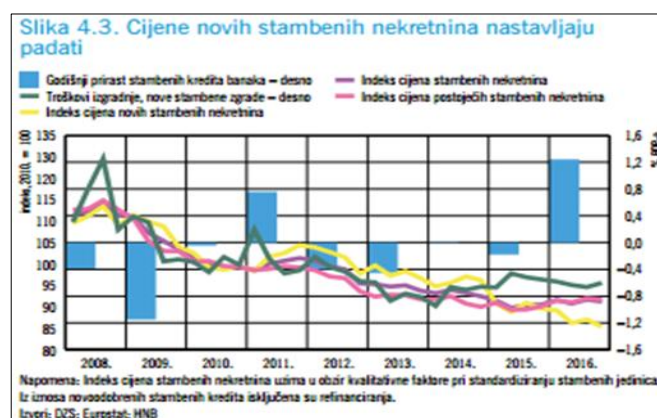
14.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 18. od svibnja 2017., sektor Nekretnine:

"Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.)

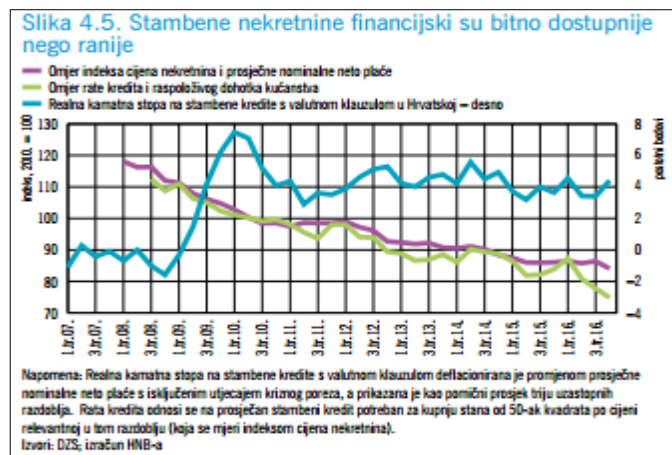


Prosječne cijene stambenih nekretnina nastavile su pozitivan trend godišnjih stopa rasta započet početkom 2016. (Slika 4.3.), no primjetljiva je razlika u trendu kretanja prosječnih cijena s obzirom na to je li riječ o novim ili postojećim stambenim objektima. Naime, za razliku od kretanja prosječnih cijena postojećih objekata koje neprekinuto rastu od posljednjeg tromjesečja 2015., prosječne cijene novih stambenih objekata bilježe kontinuirani negativan trend započet početkom 2012., te su krajem 2016. na godišnjoj razini bile niže za 4,7%. Na korekciju je, među ostalim, utjecala i promjena raspoloženja kupaca pri kupnji. Naime, za razliku od pretkriznih godina, kad su kupci bili manje oprezni, danas se odluka o kupnji ipak donosi opreznije s obzirom na kvalitetu gradnje, lokaciju te ostala kvalitativna obilježja nekretnine.



Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnina nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.). Agregatna financijska dostupnost nekretnina nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje.

Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite, što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike. Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnina (Slika 4.5.).



Premda spomenuti trendovi upućuju na početak stabilizacije tržišta nekretnina, snažniji oporavak neće biti moguć bez povećanja potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, koji ima za glavni cilj pomoći pri kupnji prvog stana ili kuće mladima od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnina s trenutačno vrlo niske razine, posebice nakon što su cijene novoizgrađenih stanova dodatno spuštene (Slika 4.3.). No, s druge strane, posljednjom poreznom reformom od početka 2017., kada je smanjena stopa poreza na nekretnine s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnine, što povećava ukupan trošak nekretnina za kupce prvih nekretnina koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnine mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvatiti sva kućanstva koja kupuju svoju prvu nekretninu. Od 1. siječnja 2018. očekuje se i uvođenje poreza na nekretnine kao zamjena za komunalnu naknadu, što je već i predviđeno Zakonom o lokalnim porezima.

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr

15.PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnina:

- zemljišna čestica br. 31 , ko. Senj, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2392, ko. Senj, kao dvorište u nutarnjem gradu sa površinom od 48 čhv, odnosno 173 m², koja je identična katastarskoj čestici br. 537/2, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.517, ko. Senj

- zemljišne čestice br. 32/1 i 33/1 , ko. Senj, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 2116, ko. Senj, vrt Titova obala sa površinom od 15 čhv, odnosno 54 m² i vrt Titova obala sa površinom od 21 čhv, odnosno 76 m², sveukupne površine od 130 m², koje su identične katastarskoj čestici br. 537/1, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.367, ko. Senj

Vrijednost će činiti:

- vrijednost zemljišta,
- vrijednost priključaka
- vrijednost poslovne zgrade - kuglana
- vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

- zemljišne čestice br.32/2 i 33/2 , ko. Senj, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 1725, ko. Senj, kao vrt Titova obala sa površinom od 31 čhv, odnosno 111 m² i vrt Titova obala sa površinom od 29 čhv, odnosno 104 m², sveukupne površine od 215 m², koje su identične katastarskoj čestici br. 537/2, ko. Senj, upisane u posjedovni list br.517, ko. Senj

Vrijednost će činiti:

- vrijednost zemljišta,

15.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 31, 32/2, 33/2, 32/1 I 33/1, KO. SENJ)

Procjenu vrijednosti zemljišta izvršit ćemo na način da ćemo procjenjivati vrijednost predmetne čestice sa dovoljno podudarnom usporednom česticom, približnih vrijednosti zemljišta odnosno usporedivih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica s onima procjenjivane katastarske čestice, a koje se odnosi poglavito na obilježja nekretnine i daljnja obilježja nekretnine koja se ubrajaju u čl. 4 st.1 podst. 3 i 21., a to su primarno:

- Vrsta građevinskog korištenja
- Mjera građevinskog korištenja
- Kategorija
- Površina
- Oblik
- Svojstva tla i dr.

Prema Urbanističkom planu uređenja u užem području Grada Senja, „korištenje i namjena površina“, Službeni glasnik Grada Senja br. 10/08 od 10.11.2018.g., predmetne zemljišne čestice br. 31, 32/2, 33/2, 32/1 i 33/1, ko. Senj, nalaze se unutar građevinskog područja Grada Senja u zoni mješovite namjene. Označeno oznakom M2 (pretežito poslovna)

Temeljem navedenog mi imamo za procijeniti vrijednosti zemljišta I. kategorije, namjene:

- Mješovita namjena (M2) – pretežito poslovna

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., kategorije zemljišta su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Prema navedenoj kategorizaciji zemljišta, razvidno je da:

- predmetne procjenjivane zemljišne čestice br. 31, 32/2, 33/2, 32/1 i 33/1, ko. Senj, nalaze se u I kategoriji zemljišta, koja obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

U neposrednoj blizini, unatrag nekoliko godina (do četiri) prodavane su građevinske parcele, te su iste zavedene u eNekretninama. Uzet ćemo predmetne podatke te iste podvrgnuti korektivnim faktorima, i dobiti jediničnu cijenu po kojoj bi se trebale prodati procjenjivane nekretnine.

15.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Poredbena nekretnina 1

<i>Položaj:</i>	<i>dobra lokacija</i>
<i>Mogućnost gradnje:</i>	<i>M – mješovita namjena</i>
<i>Koeficijent iskoristivosti (ki) :</i>	<i>1,2</i>
<i>Površina katastarske čestice (m²):</i>	<i>555</i>
<i>Dan kupoprodaje</i>	<i>06.12.2018.</i>
<i>Kupoprodajna cijena (kn)</i>	<i>185.074,27</i>
<i>KP (koef.za preračunavanje - ki)</i>	<i>1,10</i>

Poredbena nekretnina 2


<i>Položaj:</i>	<i>dobra lokacija</i>
<i>Mogućnost gradnje:</i>	<i>M – mješovita namjena</i>
<i>Koeficijent iskoristivosti (ki) :</i>	<i>1,2</i>
<i>Površina katastarske čestice (m²):</i>	<i>438,79</i>
<i>Dan kupoprodaje</i>	<i>26.08.2016.</i>
<i>Kupoprodajna cijena (kn)</i>	<i>165.605,68</i>
<i>KP (koef.za preračunavanje - ki)</i>	<i>1,10</i>

Poredbena nekretnina 1

<i>Položaj:</i>	<i>dobra lokacija</i>
<i>Mogućnost gradnje:</i>	<i>M – mješovita namjena</i>
<i>Koeficijent iskoristivosti (ki) :</i>	<i>1,2</i>
<i>Površina katastarske čestice (m²):</i>	<i>471,16</i>
<i>Dan kupoprodaje</i>	<i>20.12.2016.</i>
<i>Kupoprodajna cijena (kn)</i>	<i>150.628,80</i>
<i>KP (koef.za preračunavanje - ki)</i>	<i>1,10</i>

15.1.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 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
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	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

* izvor: www.dsz.hr

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik).

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM				
	PROCJENJIVANA NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		3932422	3442554	3616638
a) katastarska općina	Senj	Senj	Sveti Juraj	Senj
b) katastarska čestica	537/2, 537/1	119/1	2109/30	560/85
b) zemljišna čestica	31, 32/2, 33/2, 32/1, 33/1			
Neto korisna površina (m ²)	173, 111, 104, 54, 76	555	438,79	471,16
Prodajna/trazena cijena		185.074,27	165.605,68	150.628,80
Cijena po kn/m ²		333,47	377,41	319,70
Datum transakcije		06.12.2018.	26.08.2016.	20.12.2016.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		102,00	97,74	98,26
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)		102,00		
Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,04	1,04
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja		333,47	393,86	331,87
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		333,47	393,86	331,87
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasniš.	knjižno vlasniš.	knjižno vlasniš.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		333,47	393,86	331,87
Kategorija zemljišta	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija
Vrsta građevinskog korištenja	M2-mješovita namjena	M-mješovita namjena	M-mješovita namjena	M-mješovita namjena
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1,20	1,20	1,20	1,20
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	1,10	1,10	1,10	1,10
Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		334,30	394,85	332,69
Aritmetička sredina		353,95		
Odstupanje od prosjeka (kn/m ²)		-19,65	40,90	-21,25
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		-6%	12%	-6%
Kvadrat odstupanja		386	1673	452
Rezultat odstupanja od prosjeka		Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		0%	5%	4%
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		334,30	394,85	332,69
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			<u>353,95 kn</u>	

Interkvalitativnim izjednačenjem poredbeni faktori nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice, te razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl.19., Pravilnik).

Zadovoljen je kriterij odstupanja kupoprodajnih cijena, koja ne smiju biti veća $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl.4. st.1., Pravilnik)

Temeljem navedenog, nakon međuvremenskog (intertemporalnog) i interkvalitativno izjednačavanja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.), dobivena je jedinična vrijednost 1m^2 zemljišta koja iznosi $353,95 \text{ kn/m}^2$. S navedenim podatkom ulazimo u izračun vrijednosti zemljišta.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA MJEŠOVITE NAMJENE (M2)

Vrijednost zemljišne čestice br. 31, ko. Senj dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 173 \times 353,95 = 61.233,35 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišne čestice br. 31, ko. Senj iznosi 61.233,35 kn.

Vrijednost zemljišne čestice br. 32/2, ko. Senj dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 111 \times 353,95 = 39.288,45 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišne čestice br. 32/2, ko. Senj iznosi 39.288,45 kn.

Vrijednost zemljišne čestice br. 33/2, ko. Senj dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 104 \times 353,95 = 36.810,80 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišne čestice br. 33/2, ko. Senj iznosi 36.810,80 kn.

Vrijednost zemljišne čestice br. 32/1, ko. Senj dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 54 \times 353,95 = 19.113,30 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišne čestice br. 32/1, ko. Senj iznosi 19.113,30 kn.

Vrijednost zemljišne čestice br. 33/1, ko. Senj dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 76 \times 353,95 = 26.900,20 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišne čestice br. 33/1, ko. Senj iznosi 26.900,20 kn.

SVEUKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IZNOSI 183.346,10 KN.

15.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA POSLOVNE GRAĐEVINE - KUGLANE

Prema pretpostavci građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- javna kanalizacijska mreža

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. Također u obračun nije uključena ni pristojba za angažiranu snagu kao ni pristojba za telefonske brojeve koje također nisu prenosive na druge osobe.

15.2.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključka na elektroenergetski vod s razvodnim ormarom, te zakupom snage od
 $100 \text{ kwh} \times 1.350,00 \times 1,25 = 168.750,00 \text{ kn}$

UKUPNO: 168.750,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 168.750,00 kn.

15.2.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI VODOVOD

Priključni vod: $10,00 \text{ m} \times 255,00 \text{ kn} = 2.550,00 \text{ kn}$

Vodomjerno okno, brojilo i
 fazonski komadi = 4.100,00 kn

UKUPNO: 6.650,00 kn

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 6.650,00 kn.

15.2.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKU KANALIZACIJU

Priključni vod: $10,00 \text{ m} \times 125,00 \text{ kn} = 1.250,00 \text{ kn}$

Reviziona okna $4,00 \times 630,00 \text{ kn} = 2.520,00 \text{ kn}$

UKUPNO: 3.770,00 kn

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 3.770,00 kn.

SVEUKUPNA VRIJEDNOST PRIKLJUČKA IZNOSI 179.170,00 KN.

15.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRAĐENE POSLOVNE GRAĐEVINE

Prema odredbi čl. 55, Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (dalje u tekstu NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Nadalje, NTG obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju, uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost.

Izračun kumulativnih NTG prema podacima iz NHK 2010, dani su uz zadane parametre. U cijene je uračunat PDV i uzgredni troškovi od 17% (troškovi arhitekta i inženjera – projektiranje i građenje, te dozvole, suglasnosti i nalazi) (tablica 1).

- POSLOVNA ZGRADA – KUGLANA

Tablica 1.

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi			+			0,23	160
krovište			+			0,15	104
vanjska vrata i prozori			+			0,11	76
unutarnji zidovi i vrata			+			0,11	76
ploče i stepenice			+			0,11	76
obloge podova			+			0,05	35
sanitarije			+			0,09	63
grijanje			nema			0,09	0
tehnička opremljenost		+				0,06	36
cijene € /m² BRP (bruto)	545	605	695	840	1050	ukupno:	627

Vrijednost na dan vrednovanja: 1 euro (srednja vrijednost) = 7,38 kuna

Za predmetnu poslovnu zgradu – kuglana, cijena građena iznosi 627 €/m², odnosno 4.627,26 kn.

15.3.1. POSLOVNA GRAĐEVINA – FK MATRICA

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE					
		FK matrica			
	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća 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

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1./2.
B	3.
C	3./4

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,50

starost građevine G	42
održivi vijek korištenja OVK	80
faktor korištenja Fk	3,50
relativna starost (G/OVK)	52,50
OOVK = 38 % x OVK	30,40
zamjenska starost (OVK-OOVK)	49,60
linearni otpis = 49,60/80	62,00%

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE - KUGLANE :

$$S_v = 897,76 \times 38\% \times 4.627,26 = 1.578.584,20 \text{ kn}$$

Građevinska vrijednost poslovne građevine iznosi 1.578.584,20 kn.

15.4. KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka za koeficijente koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metoda procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- *koeficijenti za prilagodbu*

Iste bi nam trebalo dati povjerenstvo županije, grada ili velikog grada za procjenu vrijednosti nekretnina, ali navedeno ne postoji. Posljedično smo prisiljeni koristiti se podacima koji su potpisanom procjenitelju poznati.

U predmetnoj procjeni komparirajući tri prodana građevinska zemljišta i dobivenu našu procjenu dolazimo do koeficijenta za prilagodbu

$$pf = (333,47 + 377,41 + 319,7) / 3 = 343,43$$

$$Tf = 343,43 \times 100 / 353,95 = 97,03 \%$$

15.4.1. PROMETNA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE :

$$Sv = 1.578.584,20 \times 0,9703 = 1.531.700,25 \text{ kn}$$

Prometna vrijednost poslovne građevine iznosi 1.531.700,25 kn.

15.5. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

15.6. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Vanjsko uređenje nema vrijednost.

15.7. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Komunalni doprinos Grada Senja, za Grad Senj, I zona iznosi 42,00 kn/m³.

Vodni doprinos za Zonu B (ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C), za poslovne građevine iznosi 10,05 kn/m³.

Volumen predmetne poslovne nekretnine iznosi: 2.513,73 m³.

$$V = 2.513,73 \times (42,00 + 10,05) = 130.839,65 \text{ kn}$$

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za predmetnu poslovnu nekretninu iznosi 130.839,65 kn.

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

16. REKAPITULACIJA**VRIJEDNOST ZEMLJIŠNIH ČESTICA BR. 31, 32/1 I 33/1, KO. SENJ**

ZEMLJIŠTE – Z.KČ.BR. 31.....	61.233,35 kn
ZEMLJIŠTE – Z.KČ.BR. 32/1.....	19.113,30 kn
ZEMLJIŠTE – Z.KČ.BR. 33/1.....	26.900,20 kn
PRIKLJUČCI.....	179.170,00 kn
POSLOVNA GRAĐEVINA – KUGLANA.....	1.531.700,25 kn
VRIJEDNOST DOPRINOSA.....	130.839,65 kn
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA.....	0,00 kn

UKUPNO:**1.948.956,75 kn**

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

IZNOS OD 1.950.000,00 kn**PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST****IZGRAĐENE ZEMLJIŠNE ČESTICE BROJ 31, KO. SENJ, KOJA JE UPISANA****U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BR. 2392, KO. SENJ****I****IZGRAĐENIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA BROJ 32/1 I 33/1, KO. SENJ, KOJE SU****UPISANE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BR. 2116, KO. SENJ,****U SENJU, ULICA KOLAN****U VLASNIŠTVU****CONING d.d., VARAŽDIN, A.ŠENOJE 4-6,**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠNIH ČESTICA BR. 32/2 I 33/2, KO. SENJ

ZEMLJIŠTE – Z.KČ.BR. 32/2.....	39.288,45 kn
ZEMLJIŠTE – Z.KČ.BR. 33/2.....	36.810,80 kn

UKUPNO:	76.099,25 kn
----------------	---------------------

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina do 100.000,00 kn na cijele stotice.

IZNOS OD 76.100,00 kn

PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
IZGRAĐENIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA BROJ 32/2 i 33/2, KO. SENJ, UPISANIH
U ZEMLJIŠNOKNJIZNI ULOŽAK BR. 1725, KO. SENJ,

U SENJU, ULICA KOLAN

U VLASNIŠTVU
CONING d.d., VARAŽDIN, A.ŠENOJE 4-6,

Varaždin, kolovoz 2021.

Izradio:
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
 - Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif -



17. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane poduzeća VIP d.o.o. je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH . Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trjanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina. Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

18. IZJAVA PROCJENITELJA

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

Varaždin, kolovoz 2021.

Izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif -