

Energetski certifikat:	Energetski certifikat nije predočen
Zagađenost okoliša:	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
Potreba za adaptacijom:	Adaptacija nije potrebna. Zgrada završena ROH BAU, potrebno isti završiti
Oštećenja:	Nisu primijećena, nije vjerojatno da postoje oštećenja a koja bi utjecala na funkcionalnost , stabilnost i vrijednost građevine
Pristup na JPP:	Direktni pristup na ulicu Industrijska odnosno prometnice u uređenoj industrijskoj zoni Turbina
Parkiranje:	Moguće na vlastitom parkingu neposredno uz građevinu

3.C LEGALITET I PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

- Za građevinu su izdane sljedeće dozvole:
- Građevna dozvola za ROH BAU KLASA: UP/I-361-03/06-01/36; UR:BROJ: 2189-07-02/5-06-7 od 08.08.2006 godine PRILOG broj 5; 41-43 strana elaborata
- Građevna dozvola KLASA: UP/I-361-03/15-01/000148; UR: BROJ: 2189/41-08/7-15-0009 od 17.12.2015 izdana na zahtjev predhodnog vlasnika Miscathus Ivanbrijeg. Provjerom u gradu Slatini po ovoj dozvoli nisu plaćeni doprinosi a uvidom u odjelu koji je izdao dozvolu utvrđeno je da za radove po ovoj dozvoli nije prijavljen početak radova (točka III dozvole strana 2), a uvidom na licu mjesta na dan izvida utvrđeno da na objektu po ovoj dozvoli nisu izvođeni nikakvi radovi, već samo radovi po dozvoli iz 2006 godine te se utvrđuje da ova dozvola nije važeća (točka II dozvole strana 2) PRILOG 6 44-48 strana elaborata
- Poslovna zgrada je uredno ucrtana u katastar u zemljišnoj knjizi, upisana namjena prije prenamjene zemljišta u poduzetničku zonu.
- Uvidom na licu mjesta građevina je izgrađena prema građevnoj dozvoli pod točkom 1
- Ocjena legaliteta: **NEKRETNINA LEGALNA**

- Mail-om ŽZP u VPŽ od 19.09.2022 vidljivo je da se nekretnina nalazi unutar obuhvata PPUG Slatina (sl. Glasnik grada Slatine broj 2/07, 1/12, 1/15 2/22 I 3/22 označena sa "I" gospodarska namjena
- Dopis i izvod u privitku

bStranica 1 od 1

Vještačenja Božo d.o.o.

Šalje: "Boba zspvpz" <zspvpz.boba@gmail.com>
Datum: 19. rujna 2022. 11:37
Prima: "Vještačenja Božo d.o.o." <vjestacenja.bozo@vt.t-com.hr>
Priloži: UPU Slatina legenda.pdf: UPU Slatina grafički prikaz ke_1506_29.pdf
Predmet: Re: zamolba

Poštovani,

prema Vašem zahtjevu dostavljam grafički prikaz za [k.č.hr. 1506/29](#), uz napomenu da se predmetna k.č. nalazi u obuhvatu UPU-a Grada Slatini, na površini gospodarske namjene, oznake I. *UPU-a Grada Slatine („Službeni glasnik“ Grada Slatine broj 2/07., 1/12. i 1/15. 2/22. i 3/22-prošišćeni Plan).*

L.p.

pon, 19. ruj 2022. u 10:50 Vještačenja Božo d.o.o. <vjestacenja.bozo@vt.t-com.hr> napisao je:
16.09.2022 zamolio sam izvadak za k.č. 1506/29 k.o. Podravska Slatina.
Jeli mi možete poslati? Lijep pozdrav i hvala

5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000 i pravilnika o metodama procjene nekretnina NN 105/2015

	PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
	PRIZEMLJE					
1	PRIZEMLJE 14,50×39,70	575,65	1,00	575,65		
2	NADSTREŠNICA 9,40×7,5	70,50	0,25	17,62		
	UKUPNO PRIZEMLJE	646,15		593,27	718,99	6.255,21
	KAT					
1	KAT 7,00×9,50	66,50	1,00	66,50		
	UKUPNO KAT	66,50		66,50	85,86	
	SVE UKUPNO	712,65		659,77	804,85	6.255,21

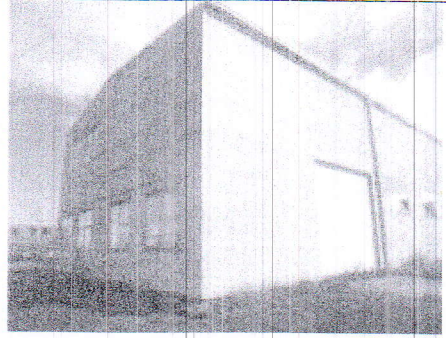
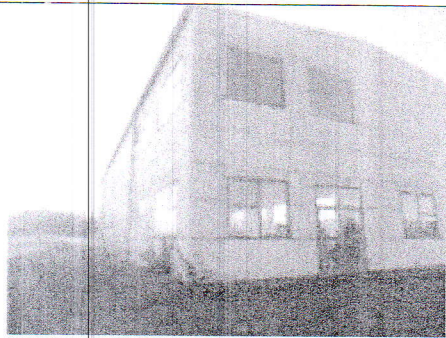
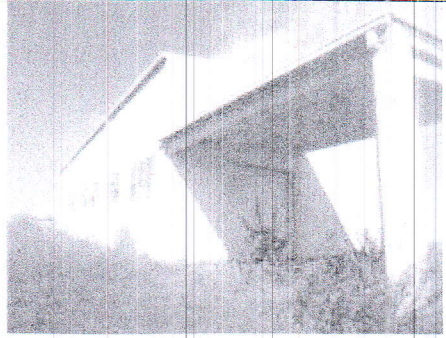

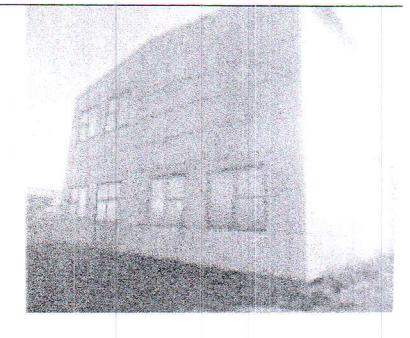

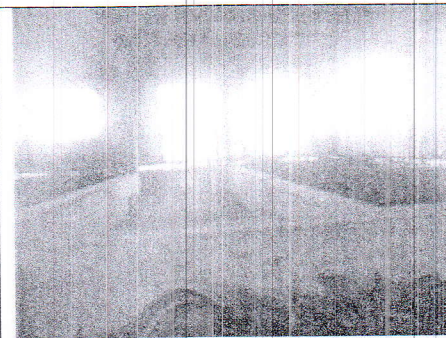


Sve mjere uzete iz dokumentacije u prilogu strana 17-21 uz provjeru na licu mjesta na dan izvida u ROH – BAU izvedbi

5.2. GRAĐEVNO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel u Slatini z.k. izvadak DIGITALNI IZVOD od 19.09.2022. i posjedovnog lista broj 6972 od 19.09.2022 ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	POVRŠINA M2	
			GRAĐEVNO	POLJOPRIV.
1	6451	1506/29	7.420,00	
ukupno			7.420,00	

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
IZGLED IZVANA HALAp	IZGLED IZVANA HALA	IZGLED IZVANA HALA
		
NADSTREŠNICA	NADSTREŠNICA	IZGLED IZVANA HALA
		
DIO PODA, DJELOMIČNO ŠLJUNAK	PODGLLED KROVA	POD NE NASUTI ŠLJUNKO
		
KANALI ISPOD KTATA	DIO HALE KAT	DIO HALE KAT

7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1. TVORNIČKA HALA ROH BAU IZVEDBA

NKP:	593,27+66,50 M2
Namjena:	Proizvodnja paleta
God. Izgrad.:	2007
Katnost:	prizemlje + djelomično kat
Gradska zona:	3
Prom. veze:	cestovne
Orientacija:	Sjever - jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: AB montažna Međukatna kon. Samo dio AB montažna Preg. zidovi: nema Krovn k.: AB krovni nosači, glavni I sekundarni, pokrov paneli 15 cm Limarija: aluminijska bojana Hidroizolacije: predviđena, u konstrukciji poda, ali nije izvedena
Pročelje:	Fasadni paneli 15 cm
Obrada zidova:	fasadni paneli
Obrada podova:	konstrukcija poda nije izvedena, samo djelomično navežen šljunak
Stolarija:	Unutrašnja nema st.:
Instalacije:	Fasadna st.: eloksirana bravarija + IZO staklo Električne: mogućnost priključka Telefon: mogućnost priključka Vodovod: mogućnost priključka Kanalizacija: mogućnost priključka Plin: mogućnost priključka Klima uređaj: Grijanje: nije izvedeno
Sanitarije:	
Održavanje:	object u izgradnji
Okoliš:	Uređen
Opći dojam:	dobar,

2.2. DOPRINOSI

0,00 eur

	kn/m ³	eur/m ³		OG (m ³)	
Komunalni doprinos	20,00	2,66	100%	0,00	0 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		0 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

8.783 eur

	EUR/m ²	dovršenost	BP	
Projekti	2,00	100%	804,85	1.610 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	2,00%	100%	179.325,49	3.587 eur
Konzalting	2,00%	100%		3.587 eur
Ostalo priključci	0,00%	100%		0 eur

2.4. VANJSKO UREĐENJE

0,00 eur

Opis stavke	m ²	eur/j.m.	dovršenost	j.m.	
POM	0	0,00	0,00%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST

174.205 eur

PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost gradevine	atraktivnost gradevine	funkcionalnost gradevine	pomoćne gradevine	stanje tržišta		
učešće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
174.205	1	1	1	1	1	1	1,00	174.205

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

174.205 eur

ukupna korina površina: 659,77 m²
 poredbeni pokazatelj: 264 eur/m² nkp

1.310.455 kn

zaokruženo: 1.310.000 kn

Tečajna lista

7,522476

NAPOMENA: Za object je izdana građevna dozvola u ROH BAU fazi i takav je napravljen, s tim što nije izvedena podna ploča. Komunalni doprinosi i priključci nisu računati jer nema podataka da su isti plaćeni. Ukoliko sadašnji i predhodni vlasnik ima dokaze da su isti plaćeni iste je potrebno dodati izračunatoj tržišnoj vrijednosti

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-715/2012 od 02.10.2015, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Slatina 05.10.2022 godine

PROCJENITELJ

BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO - PODRAVSKA ŽUPANIJA

Procjeniteljsko povjerenstvo za
područje Virovitičko-podravске županije

ŽUPANIJA VIROVITIČKO-PODRAVSKA 2189/02 GRAD SLATINA			
Primljeno: 24. 11. 2022.			
Klasifikacijska oznaka			Org. jed.
364-01	22-01	9	04
Uredžbeni broj			Pril. Vrij.
2189-22-6			

KLASA: 364-03/22-01/01

URBROJ: 2189-08/08-22-100


Virovitica, 17. studenoga 2022. godine

Virovitičko-podravska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo, rješavajući po zahtjevu podnositelja zahtjeva GRADA SLATINE, HR-33520 Slatina, Trg sv. Josipa 10, OIB 68254459599, na temelju članka 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015, na 51. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Virovitičko-podravске županije donosi sljedeće

MIŠLJENJE
O USKLAĐENOSTI PROCJEMBENOG ELABORATA

- I. Daje se mišljenje da je procjembeni elaborat: „Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine, oznaka: 20/2022, izrađivač Božo Milivojević, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i ovlaštenu procjenitelj, od 5. listopada 2022. godine (za poslovni objekt i zemljište, na k.č. br. 1506/29, k.o. Podravska Slatina)“ izrađen u skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015).
- II. Ovo mišljenje je obvezujuće za tijelo koje je zahtjev podnijelo. U slučaju neprihvatanja mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje sukladno čl. 12. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015).

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA
Denis Urbanek, struč.spec.ing.aedif.



DOSTAVITI:

1. GRAD SLATINA, HR-33520 Slatina, Trg sv. Josipa 10,
2. Arhivi, ovdje.