

PROCJEMBENI ELABORAT – 8-B2-2022



Nekretnina: **Poslovni kompleks**

Lokacija: **Lipovljani, Sajmišna bb**

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

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Sudiščak 7



Zagreb, prosinac 2022. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:

Koordinate:

Interna oznaka:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižni poduložci:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarske čestice:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Poslovni kompleks

Lipovljani, Sajmišna bb

45°24'05.9"N 16°53'02.2"E

EK4

270

-

2497/12

Lipovljani

2497/12

Lipovljani

poslovna zgrada sa skladišnim i uredskim prostorima

20.12.2022.

Određivanje tržišne vrijednosti

Elaborat za sud

Legalitet:

Dozvola za građenje:

Uporabna dozvola:

Nije dostavljena

Dio dozvola preuzet iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja

Infrastrukturna opremljenost:

Usklađenost ZK i katastra:

Da

Usklađeno, minimalno odstupanje nastalo prilikom pretvorbe čhv u m2

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

na adresi:

Poslovni kompleks

Lipovljani, Sajmišna bb

iznosi zaokruženo:

2.120.000,00 kn

ili po fiksnom tečaju konverzije

1 € = 7,53450 kn

281.000,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-143/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Perković (OIB 56100190415), diplomir. arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

● Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

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

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

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

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

● Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

● Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 16.12.2022.g.

2. Izvadak iz katastarskog plana od 16.12.2022.g.

3. Posjedovni list od 16.12.2022.g.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: u naravi poslovnog kompleksa, koja se nalazi na k.č. 2497/12 k.o. Lipovljani, na temelju vanjskog i unutarnjeg pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 20.12.2022.

Datum kakvoće: 20.12.2022.

Datum vrednovanja: 20.12.2022.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak iz zemljišne knjige od 16.12.2022.
Katastarska općina:	Lipovljani
Zemljišnoknjižni uložak:	270
Zemljišnoknjižni poduložak:	-
Zemljišnoknjižne čestice:	2497/12
Zemljišnoknjižna k.o.:	Lipovljani
Katastarske čestice:	2497/12
Katastarska općina:	Lipovljani
Opis nekretnine:	Poslovni kompleks
Površina zemljišta po z.k.:	12.459,00 m ²
Pov. zemljišta po katastru:	12.458,00 m ²
Vlasnik:	SAZOV D.O.O. BANOVA JARUGA 130
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

Prema podacima dobivenim od strane naručitelja vidljivo je kako postoje Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: UP/1-361-03/08-07/56, urbroj:2176/01-14-1/2-08-5, od 09.10.2008. godine (odnosi se na građevinu 1),Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: UP/I-361-03/08-07/83, urbroj:2176/01-14-1/2-08-5, od 16.12.2008. godine (odnosi se na građevinu 3),Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: UP/1-361-03/08-07/59, urbroj:2176/01-14-1/2-08-5, od 09.10.2008. godine (odnosi se na građevinu 5). Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: UP/I-361-03/08-07/57, urbroj:2176/01-14-1/2-08-5, od 09.10.2008. godine (odnosi se na građevinu 4)

*Uvidom u pripadajuće dostavljene Glavne projekte, te stvarno stanje predmetnih građevina, utvrđeno je da stanje u naravi odgovara stanju koje je definirano navedenim projektima u smislu tlocrtnih i visinskih gabarita, te su predmetne nekretnine legalne. Legalnost nije dokazana za građevinu 3 koja je dograđena sa sjeverne strane (30.05 m X 8,00 m, h3.20 m, V=769 m³), a građevina 5 je nadograđena u etaži kata (3.30 m x 6.00 m, h= 2.80 m, V=55 m³). Građevina 2 ima dio projekata (kanalizacija), TD 5/81 od travnja 1981.god. na kojem su prikazane tlocrtne dimenzije građevine i koje odgovaraju stanju u naravi, ali nije dokazana legalnost sa sjeverno zapadne strane (5,05m*12,40m, h=5,5m i V=344 m³). Za navedene dijelove građevina za koje nije dokazan legalitet, obračunati će se približni trošak dovođenja građevina u projektno stanje.*

Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnicu.

Prikaz mikrolokacije nekretnine



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



izvor: <https://geoportaldgu.hr/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 20.12.2022. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovni kompleks koji se sastoji od 5 građevina. Nekretnina je upisana u zk. ul. 270 k.o. Lipovljani.

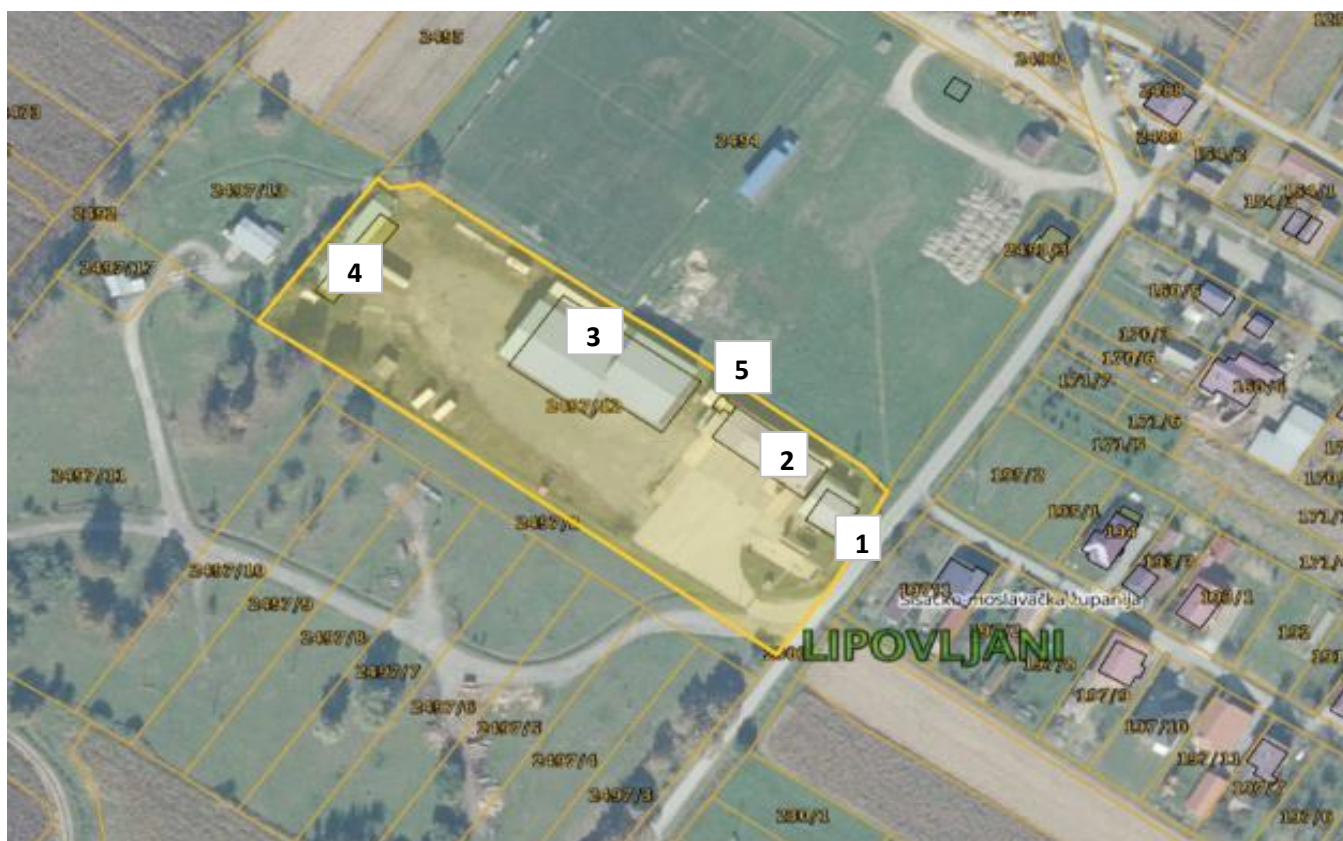
Očevid je izvršen vanjskim i unutarnjim pregledom predmetne nekretnine.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi poslovni kompleks koji se sastoji od 5 građevina skladišnog, servisnog i uredskog dijela. Sastoje se od upravne zgrade, automehaničarske radionice, kompresornice i kotlovnice s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje i nadstrešnicom za rabljene automobile.

PRIKAZ LOKACIJE NA KATASTRU



Izvor: <https://www.katastar.hr/#/>

POSLOVNA ZGRADA

Namjena:	poslovna zgrada
Godina izgradnje:	2000-2004 (građevine 1,3,4 i 5), 1980-ih (građevina 2)
Godina adaptacije:	-
Katnost:	pr+1 (uredski dio) , P (ostale građevine)
Vertikalna komunikacija:	stepenište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska s ispunom od blok opeke
Pregradni zidovi:	zidani opekom, knauf, trapezni lim
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovište i pokrov:	dvostešno/jednostrešno, čelično, pokrov od trapeznog lima

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	upravna zgrada termo fasada, ostale zgrade trapezni lim
Obrada podova:	upravna zgrada keramika, kamene ploče, laminat i betonska podloga u skladištu, ostale zgrade betonski pod i djelomično industrijski
Obrada zidova:	ožbukano i farbano, keramičke pločice u upravnoj zgradi, ostale građevine su obložene trapeznim limom
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC stolarija ostakljena izo staklom upravna zgrada, ostalo željezna stolarija

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na TK mrežu
Plin:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Dodatne instalacije:	centralna kotlovnica koja nije u funkciji, grije se samo upravna zgrada, te klimatizacija

STANJE - ODRŽAVANJE

Prosječno, srednje kvalitete

VANJSKO UREĐENJE

Parcela je u potpunosti ograđena metalnom ogradom koja se nalazi na niskom betonskom zidu. Površina parcele je završno obrađena, izvedene su manipulativne površine koje su djelomično asfaltirane a ostatak je nasipan kamenim materijalom.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu.

Unutrašnjost nekretna je u dobrom stanju, srednje kvalitete opremanja.

5. Prikaz površina

Površine su preuzete iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja, a unutarnjim obilaskom je potvrđena njihova vjerodostojnost.

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Poslovni kompleks

NKP ured =	240,46	
NKP skladište =	1573,10	
NKP =	1.813,56	m²

Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NP	x	koef.	
BRP =	240,46	x	1,25	300,58
BRP =	1.573,10	x	1,15	1809,07
BRP =	2.109,64			m²

Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	2109,64	x	3,00	prosječno
BVO =	6.328,92			m³

ZEMLJIŠTE

Katastarska općina (k.o.)	Z.k. uložak	Z.k. čestica	Građevina	Površina zemljišta (m ²)
Lipovljani	270	2497/12	Poslovni kompleks	12.459,00
SVEUKUPNO:				12.459,00

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	1.813,56	m²
BRP =	2.109,64	m²
BVO =	6.328,92	m³
PZ =	12.459,00	m²

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

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

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

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

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

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

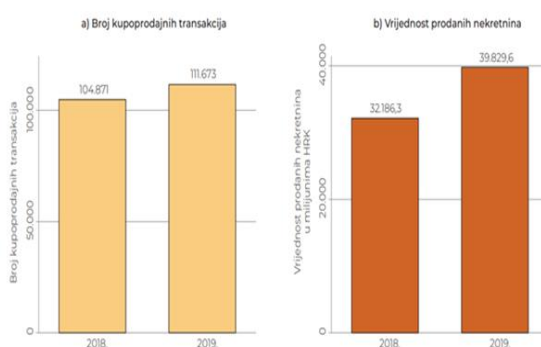
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

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

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

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

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



Izvori: EIZ i MGIPU.

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

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom, dok će se vrijednost građevine utvrditi preko cijene zakupa poslovnih prostora.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

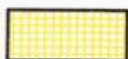
8.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ :

III Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Lipovljani (Službeni vjesnik 58/19)



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA
izgrađeno / neizgrađeno



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

OPĆINA LIPOVLJANI

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA
UREĐENJA OPĆINE LIPOVLJANI

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županija:	SISAČKO-MOSLAVAČKA
Općina:	LIPOVLJANI
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LIPOVLJANI
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA NASELJE LIPOVLJANI I NASELJE KRIVAJ
Broj kartografskog prikaza:	4.2.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Odluka o izradi: Službeni vjesnik 11/18	Odluka općinskog vijeća o donošenju plana: Službeni vjesnik 58/19
Dopuna javne rasprave: Veštanj list 15. 10. 2018.	Javni uvid odličan: od: 23. 10. 2018. do: 08. 11. 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <i>[Signature]</i> predsjednik Općinskog vijeća
Mišljenje na Plan temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 30/19) Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Trg bana Josipa Jelačića 6, 44 000 Sisak Klasa: 300-01/18-03/05 Ur. broj: 2176-1/7-03-19-15 Sisak, 27. Kolovoza 2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	<i>[Signature]</i> Arheo d.o.o. ZAGREB - HRVATSKA Odobrio: Anon Varga, dipl.ing. arh.
Odgovorni voditelj izrade plana:	Anon Varga, dipl.ing. arh., ovlaštenar arhitekt
Služni tim u izradi plana:	Petar Friščević, dipl.ing. prom. Vera Varga, dipl.ing. arh. Anon Varga, mag. inž. arh. Miro Plozić, dipl.ing. arh., ovlaštenar arhitekt urbanist Antonija Baković, dipl.ing. arh., ovlaštenar inž. građevinarstva Vedran Vučkarić, mag. ing. arh.
Pečat općinskog vijeća:	Predsjednik općinskog vijeća: <i>[Signature]</i> Miro Plozić
Ispravnost prostornog plana s teovnikom odjave:	Pečat nadležnog tijela: M.P.

Članak 34.

/1/ Građevine mješovite stambeno-poslovne namjene ili isključivo poslovne namjene koje se prema članku 33. mogu graditi unutar naselja, trebaju svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem biti usklađene s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom.

/2/ Građevine iz stavka /1/ moraju zadovoljiti slijedeće uvjete:

Poslovna namjena mora biti zastupljena u najmanje 51% ukupnog netto korisnog prostora.

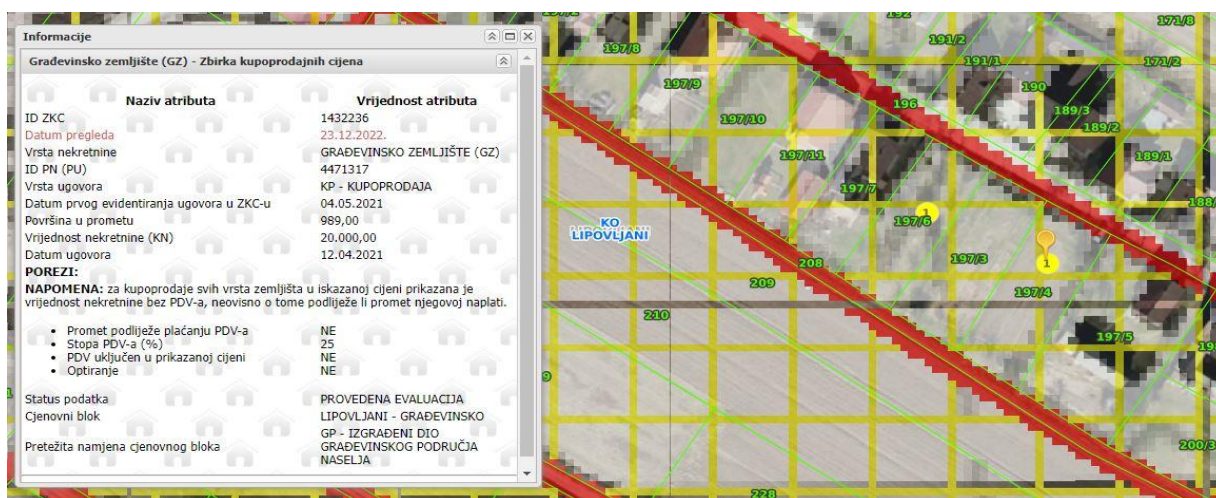
- Minimalna površina parcele u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 600 m^2 , a za interpolacije u izgrađenim dijelovima iznosi 400 m^2 .
- Maksimalni broj etaža može iznositi P+1 (prizemlje i jedna etaža) uz mogućnost izvedbe podruma i potkrovlja (mansarde), osim u naselju Lipovljani i izuzetno u centralnom dijelu naselja Lipovljani, lokalitet akumulacije Pakre i ribnjaci RJ Ribnjačarstvo Lipovljani gdje se dozvoljava max visina P+2.
- Visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena do vijenca objekta ne smije biti veća od 11,50 m.
- Minimalna udaljenost građevine od granica parcele mora iznositi najmanje 3,0 m za stambeno-poslovne, a 6,0 m za stambeno-ugostiteljsko-turističke građevine.
- Maksimalna izgrađenost parcele iznosi $k_1 = 0,45$ odn. 45% od površine parcele.
- Najmanje 30% površine građevinske parcele potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo.
- Granice parcela prema susjednim parcelama moraju se izvesti kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite krajolika i okoliša.
- Pristup do parcela osigurava se preko javne ili služne prometne površine minimalne širine 3,0 m. Potrebni parkirališni prostor mora se osigurati unutar parcele ili iznimno na drugoj građevnoj parceli ili javnoj površini pod uvjetom da nije na udaljenosti većoj od 150 m.
- Oblikovanje građevina i okoliša parcele mora biti usklađeno sa okolnom izgradnjom, autohtonom ruralnom zatečenom izgradnjom i to naročito u kontaktnim zonama zaštićenih građevina i ruralnih cjelina, a uz obveznu primjenu posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.
- Uvjeti uređenja dodatno se određuju detaljnijim prostornim dokumentima (UPU, DPU).

$$k_1 = 0,45 * 2 = 0,9$$

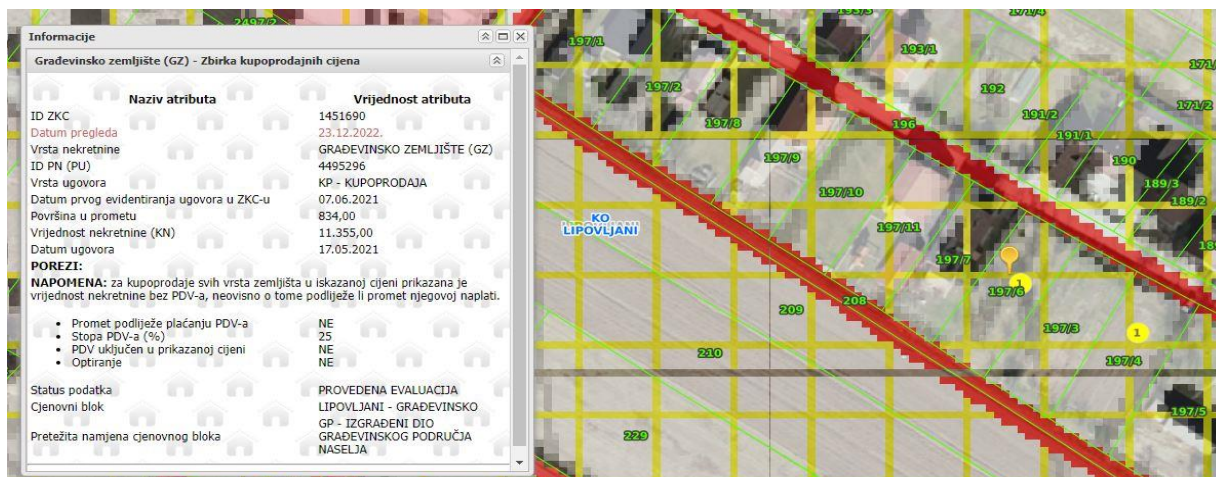
Namjena: Poslovna, uredska i skladišna

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Usporedba 1	ID Nekretnine (ZKC)	1432236
Lokacija:	Lipovljani	
Datum ugovora:	12.4.2021.	ICSN: 122,17
K.č.:	197/4	
K.o.:	Lipovljani	
Površina (m²):	989,00	
Cijena (€):	2.642,32	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,569094 kn
Cijena (€/m²):	2,67	
Kategorija:	1.	
Namjena:	GP	



Usporedba 2	ID Nekretnine (ZKC)	1451690
Lokacija:	Lipovljani	
Datum ugovora:	17.5.2021.	ICSN: 122,17
K.č.:	197/6	
K.o.:	Lipovljani	
Površina (m²):	834,00	
Cijena (€):	1.509,66	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,521580 kn
Cijena (€/m²):	1,81	
Kategorija:	1.	
Namjena:	PG	



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1425846

Lokacija: **Novska**

Datum ugovora: **26.3.2021.**

K.č.: **3702/1**

ICSN: **115,71**

K.o.: **Podsused**

Površina (m²): **5.113,00**

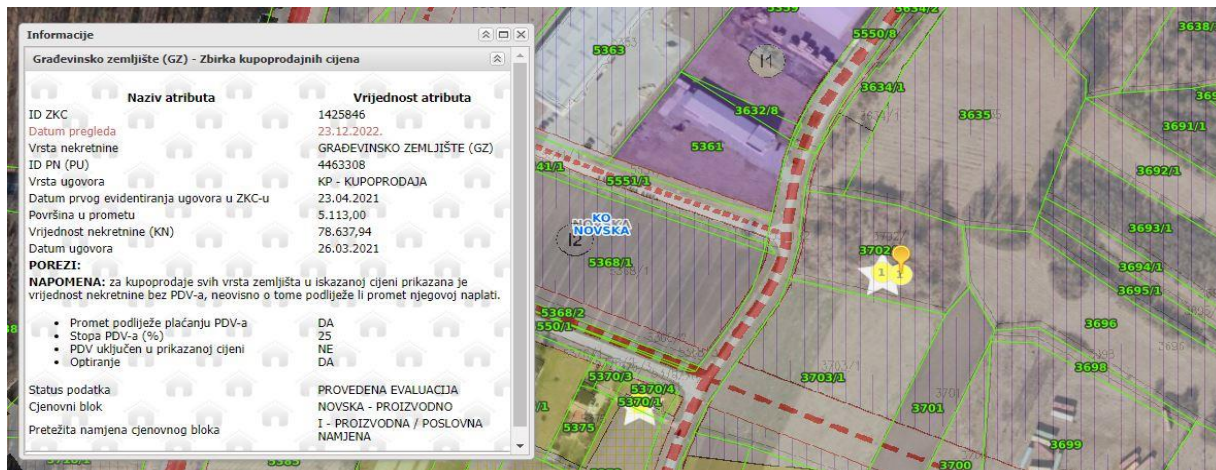
Cijena (€): **10.387,83**

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,570196 kn

Cijena (€/m²): **2,03**

Kategorija: **2.**

Namjena: **I2**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: **140,80**

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

*izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Lipovljani	2,67	122,17	140,80	1,1525	3,08
Lipovljani	1,81	122,17		1,1525	2,09
Novska	2,03	115,71		1,2168	2,47

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

<i>Lipovljani, Sajmišna bb</i>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>
	<i>Lipovljani, Sajmišna bb</i>	<i>Lipovljani</i>	<i>Lipovljani</i>	<i>Novska</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Cijena po metru kvadratnom	2,55	3,08	2,09	2,47
Površina zemljišta	12.459,00	989,00	834,00	5.113,00
Lokacija		<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>bolja</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	0,95
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,50	3,08	2,09	2,35
Veličina zemljišta	12.459,00	989,00	834,00	5.113,00
<i>Prilagodba</i>	1,00	0,90	0,90	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Oblik zemljišta	<i>prosječan</i>	<i>prosječan</i>	<i>prosječan</i>	<i>prosječan</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Konfiguracija	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Kategorija	1.	1.	1.	1.
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Cestovni pristup	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Komunalna infrastruktura	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35
Ostalo	<i>prosječno</i>	<i>prosječno</i>	<i>prosječno</i>	<i>prosječno</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2,33	2,77	1,88	2,35

<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>	-10%	-10%	-5%
---	------	------	-----

Indikator vrijednosti po m²	2,33	2,77	1,88	2,35
---	-------------	-------------	-------------	-------------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>			-0,44	0,45	-0,02
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>			19%	20%	1%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>			0,19	0,21	0,00
<i>Standardno odstupanje:</i>	0,37	16%	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	0,73	2-sigma	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	29.059,98 €
--	--------------------

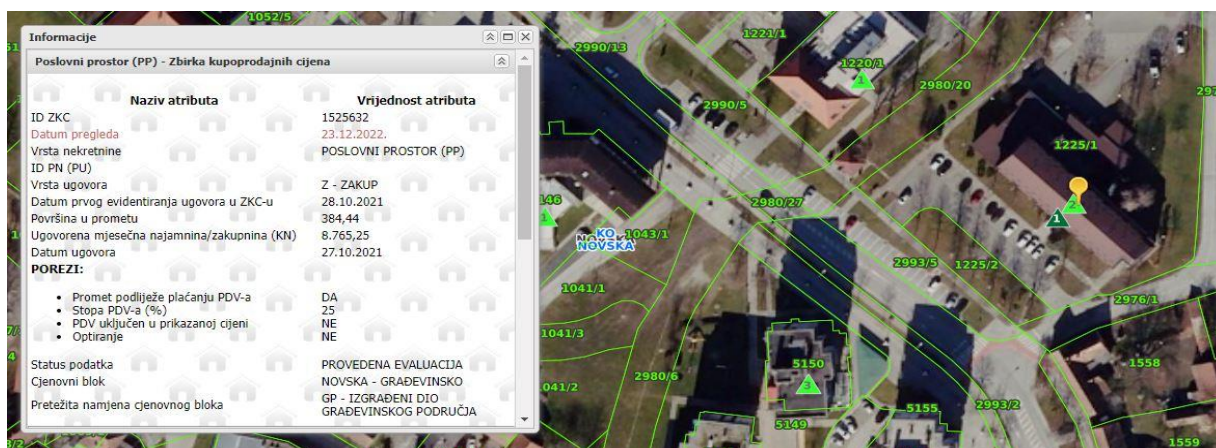
8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora - uredska namjena

8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

Usporedba 1 **IDZKC: 1525632**

Lokacija: Novska
Datum ugovora: 27.10.2021. **ICSN:** 124,37
Površina (m²): 384,44
Cijena zakupa (€): 1.165,10
Cijena (€/m²): 3,03 **(bez PDV-a)**

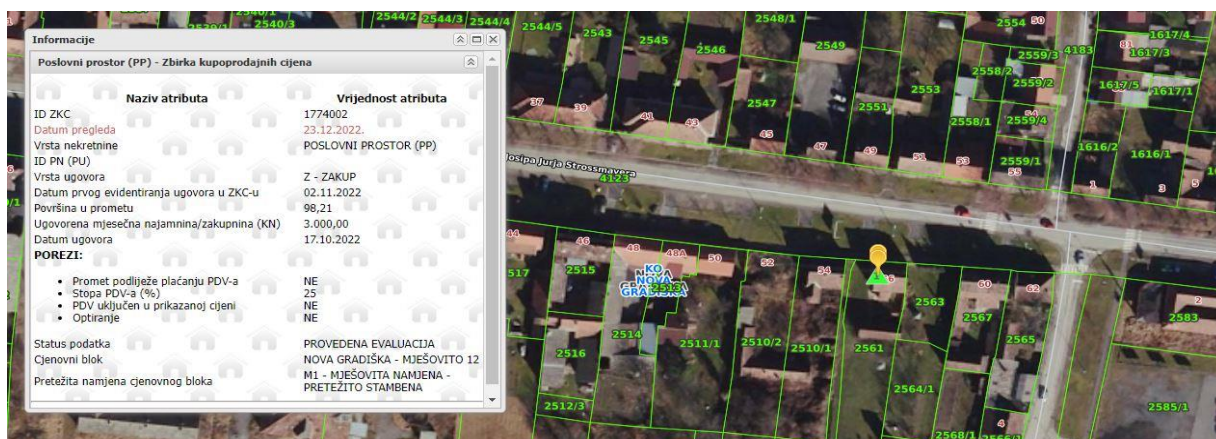
srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,523152 kn



Usporedba 2 **IDZKC: 1774002**

Lokacija: Nova Gradiška
Datum ugovora: 17.10.2022 **ICSN:** 140,80
Površina (m²): 98,21
Cijena zakupa (€): 398,52
Cijena (€/m²): 4,06 **(bez PDV-a)**

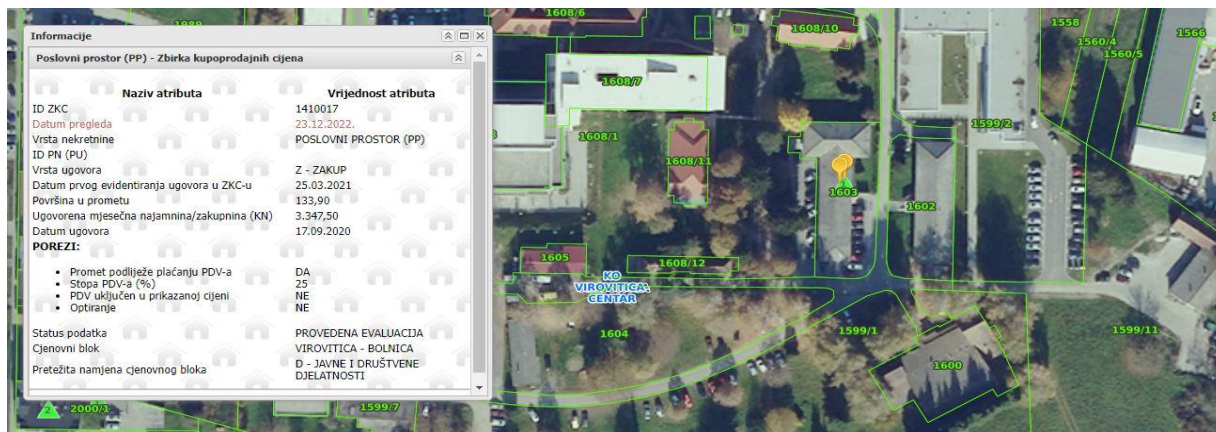
srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,527835 kn



Usporedba 3 **IDZKC: 1410017**

Lokacija: Virovitica
Datum ugovora: 17.9.2020 **ICSN:** 113,35
Površina (m²): 133,90
Cijena zakupa (€): 444,52
Cijena (€/m²): 3,32 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,530534 kn



Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: **ICSN:** 140,80

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.

8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU 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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)
Novska	3,03	124,37	140,80	1,1321	3,43
Nova Gradiška	4,06	140,80		1,0000	4,06
Virovitica	3,32	113,35		1,2422	4,12

8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Lipovljani, Sajmišna bb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Lipovljani, Sajmišna bb	Novska	Nova Gradiška	Virovitica	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	3,43	4,06	4,12	
Površina prostora (NKP)	240,46	384,44	98,21	133,90	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	22	bolje	bolje	slično	
Prilagodba	1,00	0,95	0,90	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,68	3,26	3,65	4,12	
Tehničko stanje	dobro	dobro	bolje	dobro	
Prilagodba	1,00	0,95	0,90	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,50	3,10	3,29	4,12	
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,33	2,94	3,12	3,92	
Atraktivnost nekretnine	dobra	bolja	bolja	slična	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,23	2,79	2,97	3,92	
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,23	2,79	2,97	3,92	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	prosječan	prosječan	prosječan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,23	2,79	2,97	3,92	
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,23	2,79	2,97	3,92	
Površina	240,46	384,44	98,21	133,90	
Prilagodba	1,00	1,10	0,90	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,16	3,07	2,67	3,72	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,16	3,07	2,67	3,72	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-10%	-34%	-10%	
Indikator vrijednosti	3,16	3,07	2,67	3,72	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,08	0,49	-0,57
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	15%	18%
Kvadrat odstupanja:			0,01	0,24	0,32
Standardno odstupanje:	0,43	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,87	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

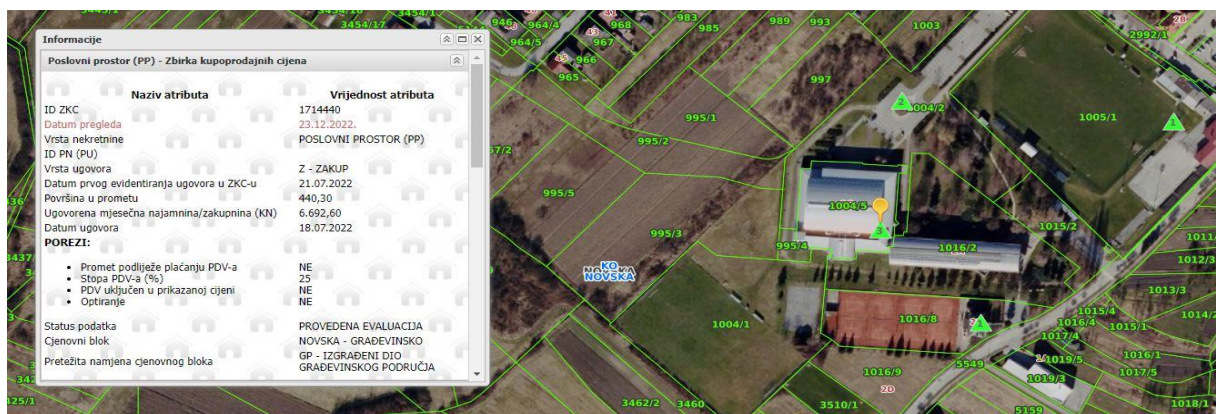
8.3. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora - skladišna namjena (hala)

8.3.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

Usporedba 1 **IDZKC: 1714440**

Lokacija: Novska
Datum ugovora: 18.7.2022. **ICSN:** 140,8
Površina (m²): 440,30
Cijena zakupa (€): 891,20
Cijena (€/m²): 2,02 (bez PDV-a)

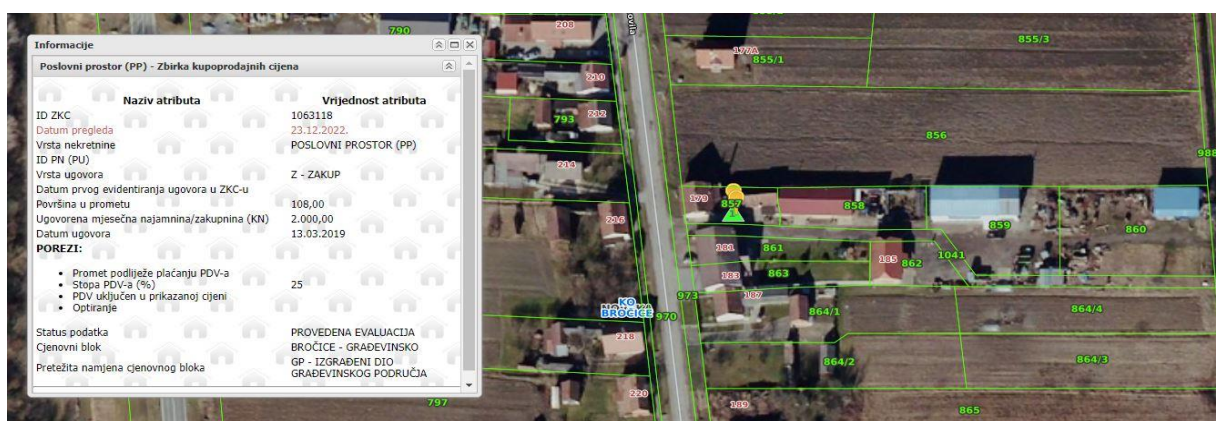
srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,509620 kn



Usporedba 2 **IDZKC: 1063118**

Lokacija: Novska
Datum ugovora: 13.3.2019. **ICSN:** 100,59
Površina (m²): 108,00
Cijena zakupa (€): 269,95
Cijena (€/m²): 2,50 (bez PDV-a)

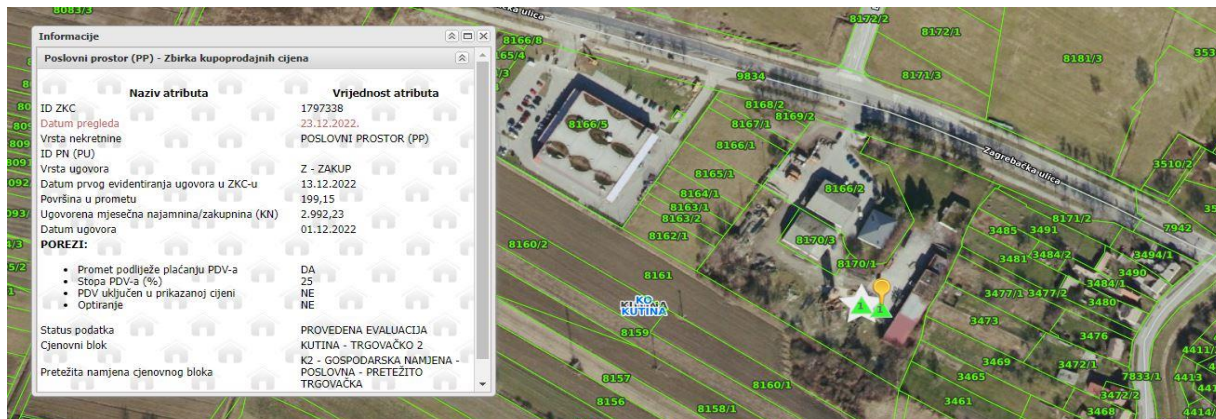
srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,408736 kn



Usporedba 3**IDZKC: 1797338**

Lokacija: Kutina
Datum ugovora: 1.12.2022. **ICSN:** 140,80
Površina (m²): 199,15
Cijena zakupa (€): 396,48
Cijena (€/m²): 1,99 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,546977 kn

**Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:****ICSN: 140,80**

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.

8.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)
Novska	2,02	140,80	140,80	1,0000	2,02
Novska	2,50	100,59		1,3997	3,50
Kutina	1,99	140,80		1,0000	1,99

8.3.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Lipovljani, Sajmišna bb	Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba	
	nekretnina	1	2	3	
	Lipovljani, Sajmišna bb	Novska	Novska	Kutina	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	2,02	3,50	1,99	
Površina prostora (NKP)	1.573,10	440,30	108,00	199,15	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	22	bolje	bolje	lošije	
Prilagodba	1,00	0,90	0,95	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,41	1,82	3,32	2,09	
Tehničko stanje	dobro	bolje	dobro	dobro	
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,38	1,73	3,32	2,09	
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,26	1,64	3,16	1,99	
Atraktivnost nekretnine	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,26	1,64	3,16	1,99	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,26	1,64	3,16	1,99	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	prosječan	prosječan	prosječan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,26	1,64	3,16	1,99	
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,26	1,64	3,16	1,99	
Površina	1.573,10	440,30	108,00	199,15	
Prilagodba	1,00	0,95	0,80	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,96	1,56	2,53	1,79	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,96	1,56	2,53	1,79	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-23%	-28%	-10%	
Indikator vrijednosti		1,96	1,56	2,53	1,79
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		0,40	-0,57	0,17	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		20%	29%	9%	
Kvadrat odstupanja:		0,16	0,32	0,03	
Standardno odstupanje:	0,41	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,82	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

8.4. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	3,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Starost građevine (G) - pretpostavlje	2022	-	2000	god.	22
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	40
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	18
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	55%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				32%	13

8.5. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

PRIBLIŽNI TROŠKOVI USKLAĐIVANJA BESPRAVNO IZGRAĐENE NEKRETNINE SA STANJEM U TEHNIČKOJ DOKUMENTACIJI						
	Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		1.168,00	18,50		21.608,00
2	Vodni doprinos		1.168,00	1,80		2.102,40
3	Naknada (kazna)		1.168,00			1.224,00
4	Troškovi projektiranja	322,82			20,00	6.456,40
5	Ostali troškovi	322,82			5,00	1.614,10
UKUPNO:						33.004,90 kn
						4.380,50 €

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Skladišne hale: 6 - 7 %	7,00%	loš, povećan rizik	prosječna	loš-dobar	ne postoji	8,50%
Prilagodba	7,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	

PARAMETAR	m²	€/m²	VRIJEDNOST €
zgrada uredske namjene	240,46	3,16	758,69
zgrade skladišne namjene	1.573,10	1,96	3.080,78
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu	1.813,56		3.839,47
Godišnji brutto prihod			46.073,64
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		4.607,36
Troškovi investicijskog održavanja	4,00 €/m ² NKP		961,84
Modernizacija	3,50 % NV		4.460,53
Ukupni troškovi gospodarenja	21,77 %		10.029,74
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50 %		2.470,10
Godišnji netto prihod nekretnine			33.573,80
Stopa kapitalizacije	8,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	13 godina		
q	1,085		
Multiplikator	7,62		
Yield Brutto	16,42 %		
Udio vrijednosti građevine			255.964,74
Udio vrijednosti zemljišta			29.059,98
Potencijali ili odbici - ODBICI - približni troškovi usklađivanja bespravno izgrađenog dijela nekretnine sa stanjem u dokumentaciji			-4.380,50
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :			280.644,21
Pokazatelj vrijednosti nekretnine (prosjek):			154,75 €/m²NKP

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	280.644,21 €
---	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni kompleks
na adresi: Lipovljani, Sajmišna bb
z.k.č.: 2497/12
k.o.: Lipovljani
z.k.ul.: 270

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

2.120.000,00 kn

1€ = 7,534500 kn

281.000,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)

Procjenitelj:
Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, prosinac 2022. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, prosinac 2022. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE S OČEVIDA

Vanjski izgled







Unutarnje uređenje







DOKUMENTACIJA (dobivena od strane naručitelja)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVSKA
Stanje na dan: 16.12.2022. 15:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318876, LIPOVLJANI

Broj ZK uložka: 270

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2512/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2497/12	POSLOVNA ZGRADA, RADIONICA, AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA, KOMPRESORNIKA I KOTLOVNICA S NADSTREŠNICOM ZA NADZEMNI SPREMNIK ULJA ZA LOŽENJE, NADSTREŠNICA ZA RABLJENE AUTODIJELOVE I EKONOMSKO DVORIŠTE TOMIČKE	2	264	12459	
		UKUPNO:	2	264	12459	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAZOV D.O.O. BANOVA JARUGA 130	
1.2	Zaprimljeno 27.04.2021.g. pod brojem Z-2419/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-1311/2019 27.04.2021, nad dužnikom SAZOV d.o.o., OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-4969/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU POTVRĐEN 02.08.2019. POD BROJEM: OV-6169/2019 I 12.08.2019. POD BROJEM: OV-6306/2019 02.08.2019, Zaprimljeno 15.10.2009. broj Z-1852/09. Na temelju prijedloga i Sporazuma o osiguranju od 14.10.2009. br. OV-6555/09., uknjižuje se ovršno založno pravo u iznosu 600.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospjeća, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospjeća pa do namirenja, te drugim troškovima i uvjetima iz Sporazuma za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41		na 2.1
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 28.09.2015.g. pod brojem Z-6843/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SISKU STALNA SLUŽBA U KUTINI BROJ: OVR-2050/15 21.09.2015, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja (Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu na temelju zaključka o predaji.		ZABILJEŽBA



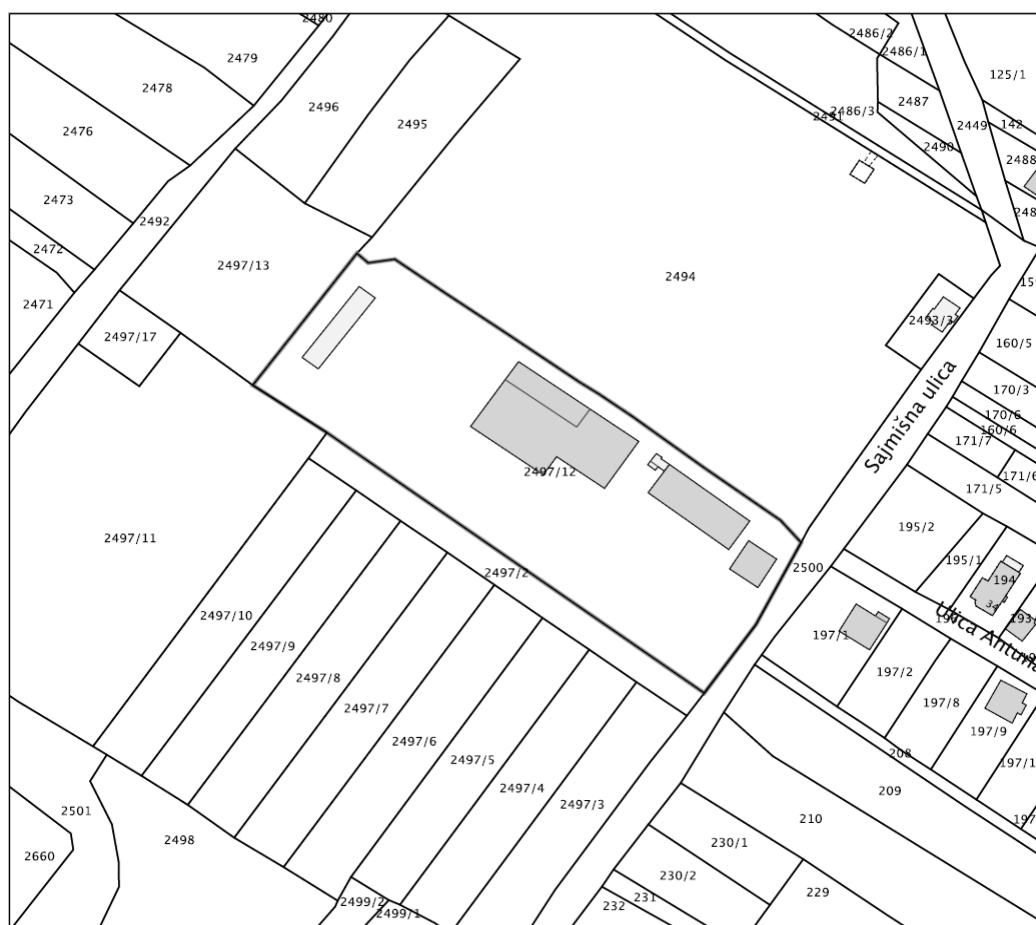
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVSKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LIPOVLJANI
k.č.br.: 2497/12

Stanje na dan: 16.12.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
NOVSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.12.2022. 15:39

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIPOVLJANI (Mbr. 318876)

Posjedovni list: 1268

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TTP "SAZOV" VUKELIĆ ŽELJKO, BANOVA JARUGA 130, BANOV.JARUGA, 44320 KUTINA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2497/12	TOMIČKE	12458	10		
			NADSTREŠNICA, TOMIČKE	224			
			POSLOVNA ZGRADA, TOMIČKE	146			
			KOTLOVNICA	24			
			RADIONA	439			
			DVORIŠTE	10327			
			RADIONA	1298			
Ukupna površina katastarskih čestica				12458			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 351-03/08-07/56
Urbroj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 78/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr 130, i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **UPRAVNA ZGRADA** koja sadrži etaže prizemlja i kata osnovne tlocrtne veličine 12,10 x 12,10 m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajnišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom. Klasa: UPI-361-03/99-01/13, Urbroj: 2176-04/Z-02/1-00-10 od 06. srpnja 2000. godine izdano po Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša – ispostava ureda u Novskoj, pravomoćna s danom 24.07.2000. god.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očavidu održanom dana 07. listopada 2008. god. uvidom u preslik skice premjeravanja izdanog 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, Ispostava – Odjel za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u **OBAVIJEST** Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5188, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2008. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabijeljbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.
4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1 i 63. st. 6. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 96/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija



VOĐITELJICA ISPOSTAVE
Ankica Sijarčević, d.i.a.

GLAVNI PROJEKT

KNJIGA I.

GRAĐEVINA PISLONICA

INVESTITOR SAZOV d.o.o.
SRADICA 90
BANOVA JARUGA

LOKACIJA LIPOVJANI
SAJMIŠNA 101

GRAĐEVNA DOZVOJA OD 06.07.2009.
Klas. UP/1361-03/99-01/13
Ur. broj 2176-04/2-02/1-00-10
2009.

IZVEŠTA PO OJVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOJENA
u 120.510 m² u 06x7 poz.

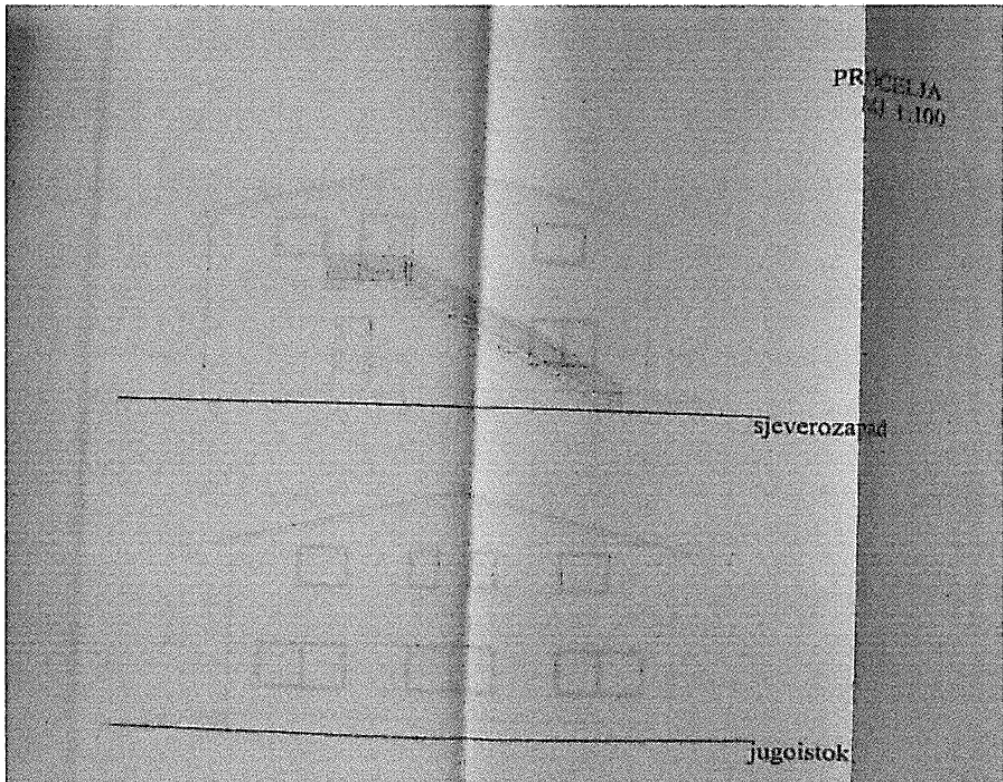
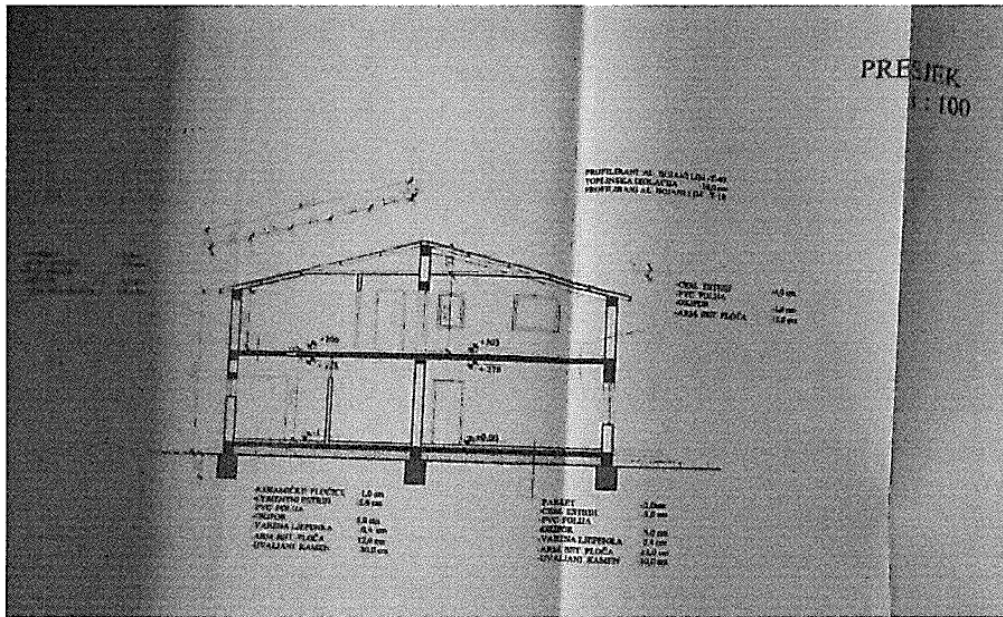


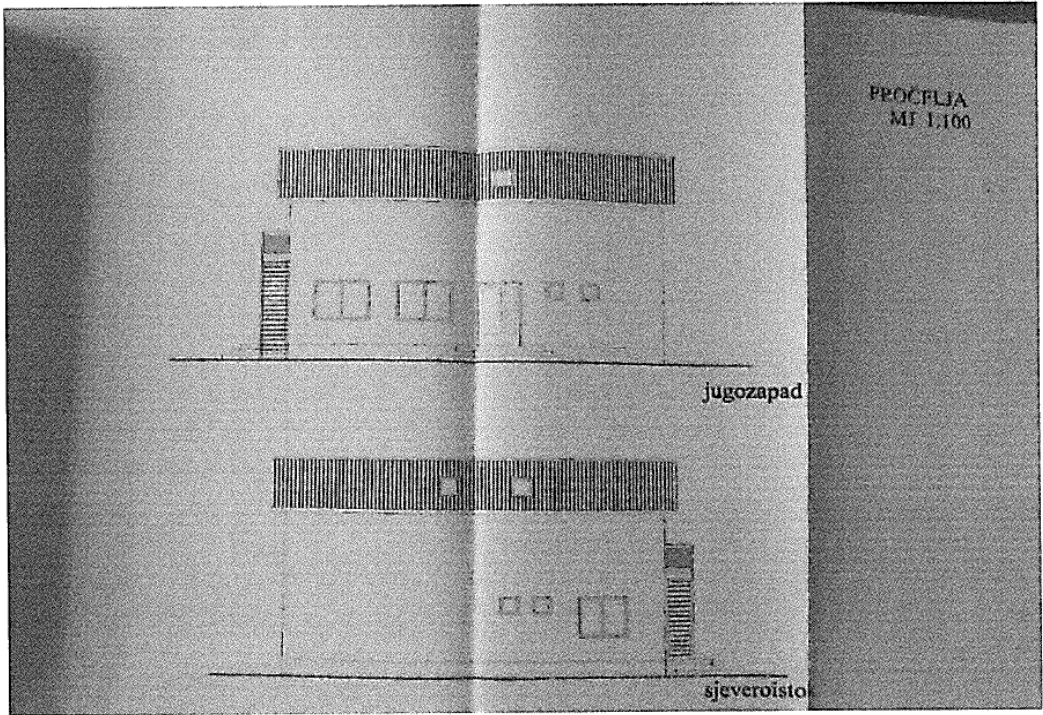
spektar projekt d.o.o.

LIPOVJANI SAJMIŠNA 101

tel: 051 221 177 fax: 051 221 177

Ime i prezime:	
Podpis:	
Broj računa:	222000112101







REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/83
Ur. broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 16. prosinca 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130, iz d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA** koja sadrži etaže prizemlja razvedene tlocrtne veličine (30,50 x 20,70)+(20,50 x 20,50) m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sejmšne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom: Klasa: UP/I-381-03/03-01/26, Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 20. studenog 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, ispostava – Odjel za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u **OBAVIJEST** Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspeksijske poslove, Odjel inspeksijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/8893, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 02.12.2008. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.
4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 85/97, 131/97, 88/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 800,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija



2. **VODITELJICA ISPOSTAVE**

Ankica Stipanović, d.i.a

GLAVNI PROJEKT

KNJIGA I.
ARHITEKTONSKI PROJEKT

GRADIVINE-AUTOMEHANIČARSKA RADIONICA
-KOMPRESORNICI EKOLLOVNICA

INVESTITOR SAZOV d.o.o.
BANOVA JARUGA 90

LOKACIJA ODVOJAK SAJMIŠNE ULICE 68
LIPOVLJANI

GRADEVNA DOZVOLA OD 19.12.2003.

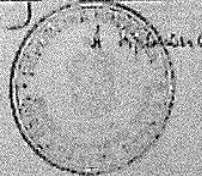
Klasa: UP/1261-03/03-01/06

Ur. broj: 2175 UR-02-03-5

2003


IZVEDBA PO OVOM GLAVNOM PROJEKTU DOZVOLJENA

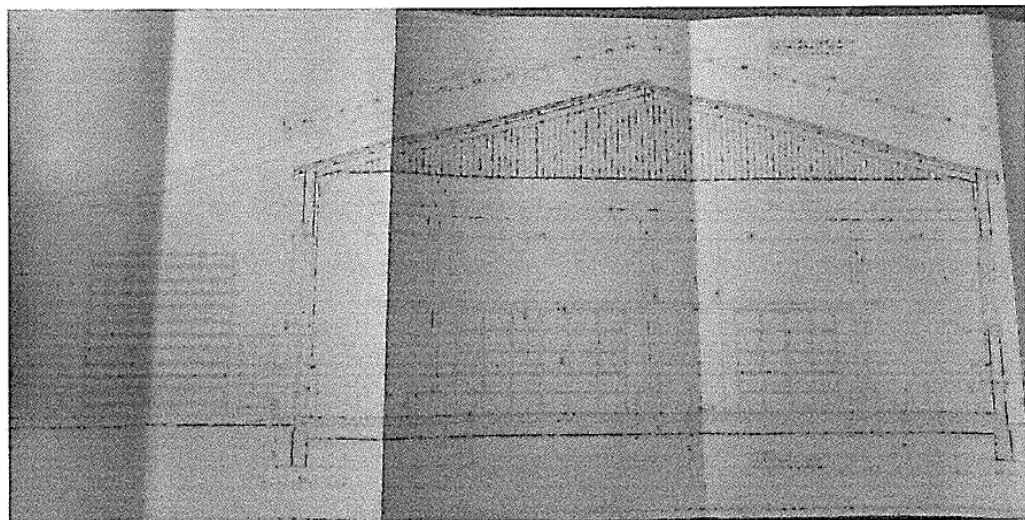
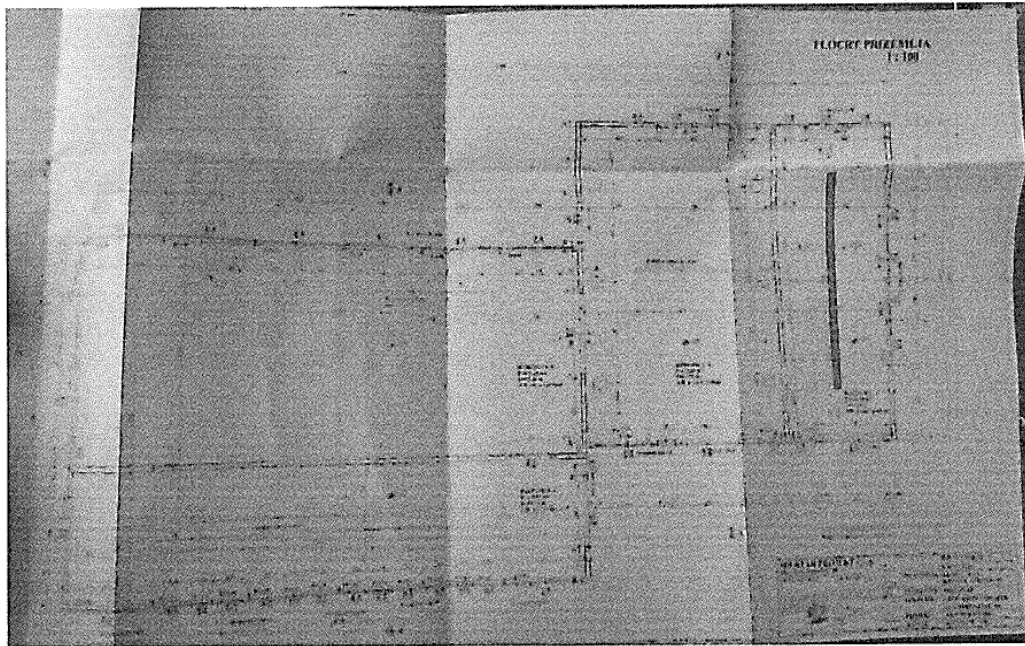
U POSREDOVANJE DO 19.12.2003.

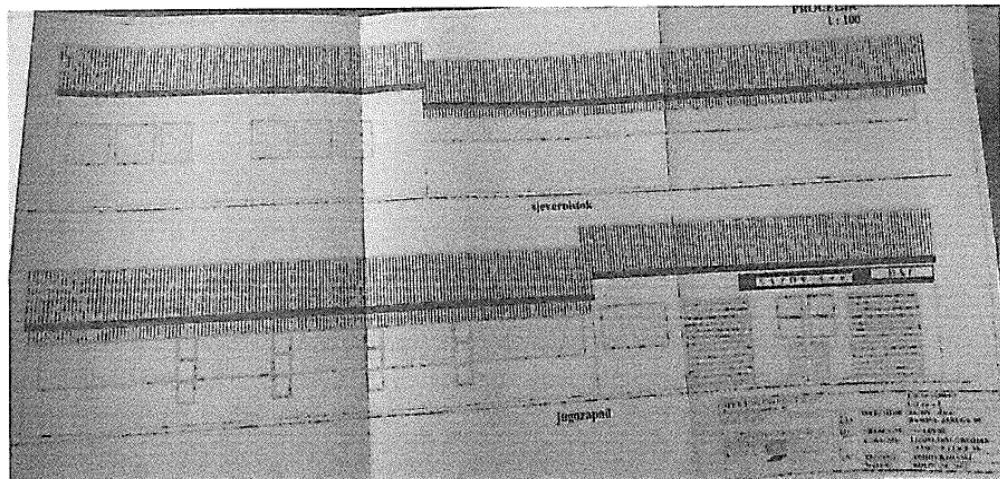
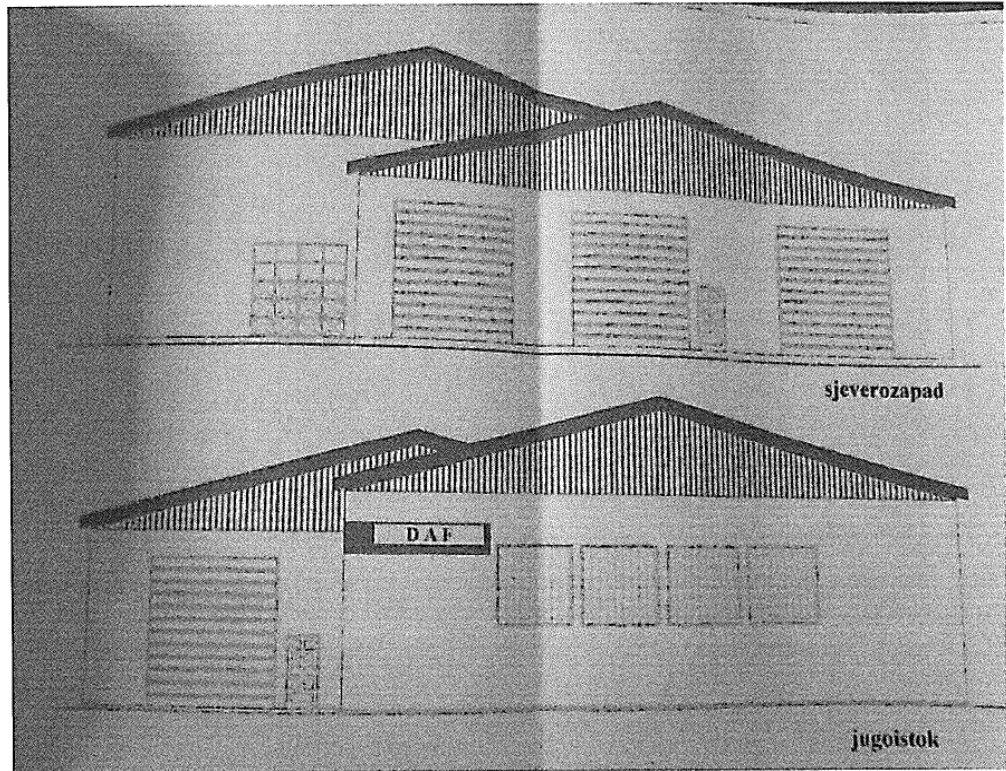


spektar projekt
BEOGRAD, BEOGRADSKA ULICA 11
LIPOVLJANI, BEOGRADSKA ULICA 11

spektar projekt
BEOGRAD, BEOGRADSKA ULICA 11
LIPOVLJANI, BEOGRADSKA ULICA 11

	spektar projekt d.o.o.	TD
	LIPOVLJANSKA ULICA 68	19.08.02
		DATUM
		1. JAVNO
telefon: uređ. 011301-072 mob. 0991828109		







REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/59
Ur.broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, Ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130, l z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **KOMPRESORNIKA I KOTLOVNICA S NADSTREŠNICOM ZA NADZEMNI SPREMNIK ULJA ZA LOŽENJE** koja sadrži etažu prizemlja razvedane tlocrta površine (Kompresornica 2,30x3,30 m, kotlovnica 3,70x2,70 m i nadstrešnica 3,30x1,80 m) koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovljani u naselju Lipovljani, odvojak sajmišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom: Klasa: UP/1-361-03/03-01/25 Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, Ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očitvidu održanom dana 07. listopada 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Urad za katastar, Ispostava – Odsjek za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u **OBAVIJEST** Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Ocjel inspekcijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5191, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2009. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.

4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:

- 1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
- 2. Evidencija
- 3. Pismohrana

Na znanje:

- 1. Građevinska inspekcija



GLAVNI PROJEKT

KNJIGA I
ARHITEKTONSKI PROJEKT
DOPUNE

GRADJEVINE SLOVENSKE ARHITEKTURNE I
KONSTRUKCIJSKE FAKULTETA

INVENCIJSKI NAZIV: 0000
RANOVA IARIGA '90

LOKACIJA: OBČINA SADRISNI PLIČ 60
LJUBLJANA

PROJEKCIJSKI DATUM: 19.12.2003

PROJEKCIJSKI LIST: 01/05 - 01/28

PROJEKCIJSKI LIST: 02 - 01 - 01/28

PROJEKCIJSKI LIST: 0003

PROJEKCIJSKI LIST: 13.12.2003

spektra projekt d.o.o.

CD
13.12.2003

01/05

01/28

0003



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U NOVSKOJ

Klasa: 361-03/08-07/57
Ur. broj: 2176/01-14-1/2-08-5
Novska, 09. listopada 2008. god.

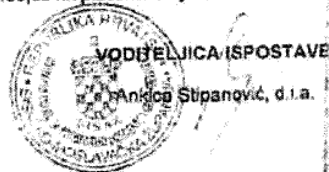
Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Sisačko-moslavačke županije, ispostava u Novskoj, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07) te članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), rješavajući po zahtjevu SAZOV d.o.o. iz Banove Jaruge kbr. 130. iz d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je **NADSTREŠNICA ZA RABLJENE AUTODJELOVE** koja sadrži etažu prizemlja osnovne locrne veličine 32,30 x 7,00 m koja se nalazi na zemljišnoknjižnoj čestici z.k.č. broj 2497/12 k.o. Lipovijani u naselju Lipovijani, odvojak najmišne ulice, u pogledu vanjskih gabarita i namjene uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, izgrađena u skladu s građevnom dozvolom: Klasa: UP/I-361-03/03-01/25, Urbroj: 2176-08-02-03-5 od 19. prosinca 2003. godine izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, ispostava Novska, pravomoćna s danom 08.01.2004. god.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 07. listopada 2008. god., uvidom u preslik skice premjeravanja izdanoj 23.09.2008. god. po Državnoj geodetskoj upravi, Područni Ured za katastar, ispostava – Odjel za katastar nekretnina Novska, te nakon uvida u OBAVIJEST Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora – Područna jedinica u Sisku, Klasa: 362-01/08-12/5189, Urbroj: 531-07-1-9-08-2 od 06.06.2008. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu.
4. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i 63. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 69/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/05, 117/07 i 25/08) u iznosu od 400,00 kn plaćena u cijelosti.

DOSTAVITI:
1. SAZOV d.o.o.
44321 Banova Jaruga 130
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na znanje:
1. Građevinska inspekcija



PROJEKCIJSKI LIST
BR. 1000-2/13-01/25
DOKUMENTACIJSKI LIST
013.01/23

GLAVNI PROJEKT

KATEGORIJA
ARHITEKTONSKI PROJEKT

GRAĐEVINSKA NAJSTROŠNIJA ZA RABU I
ALJODIJELOVI

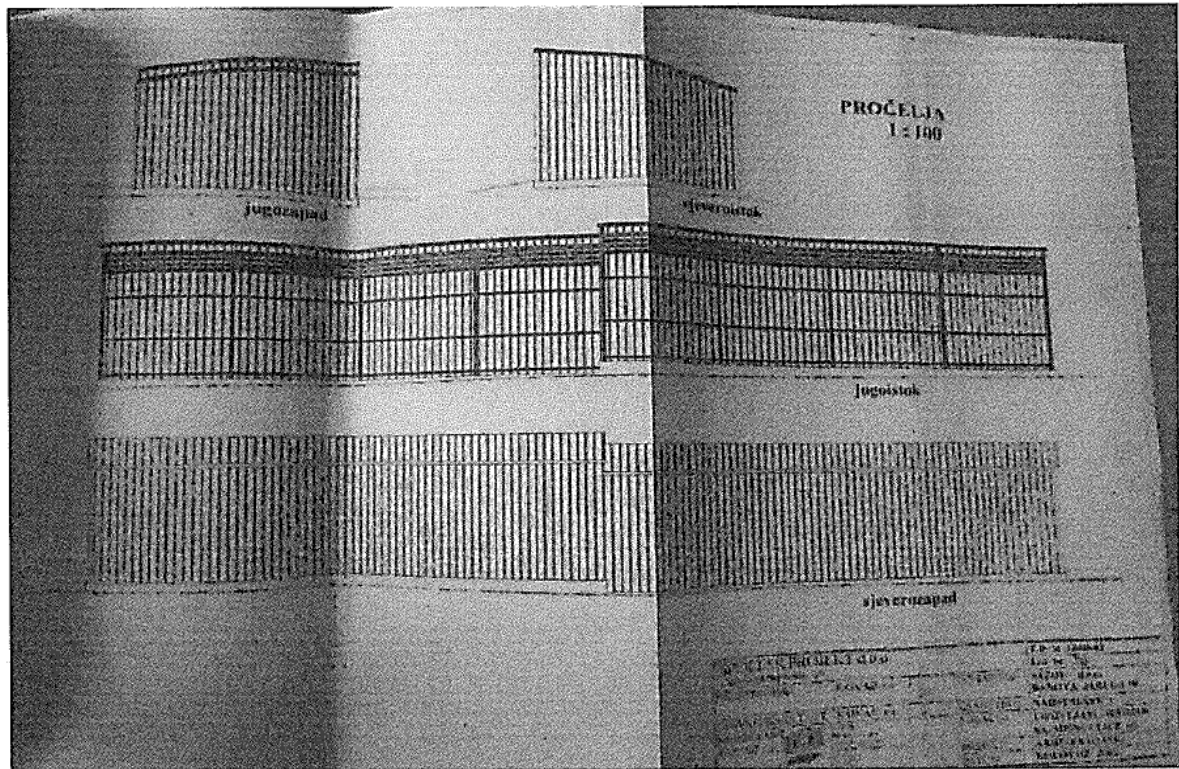
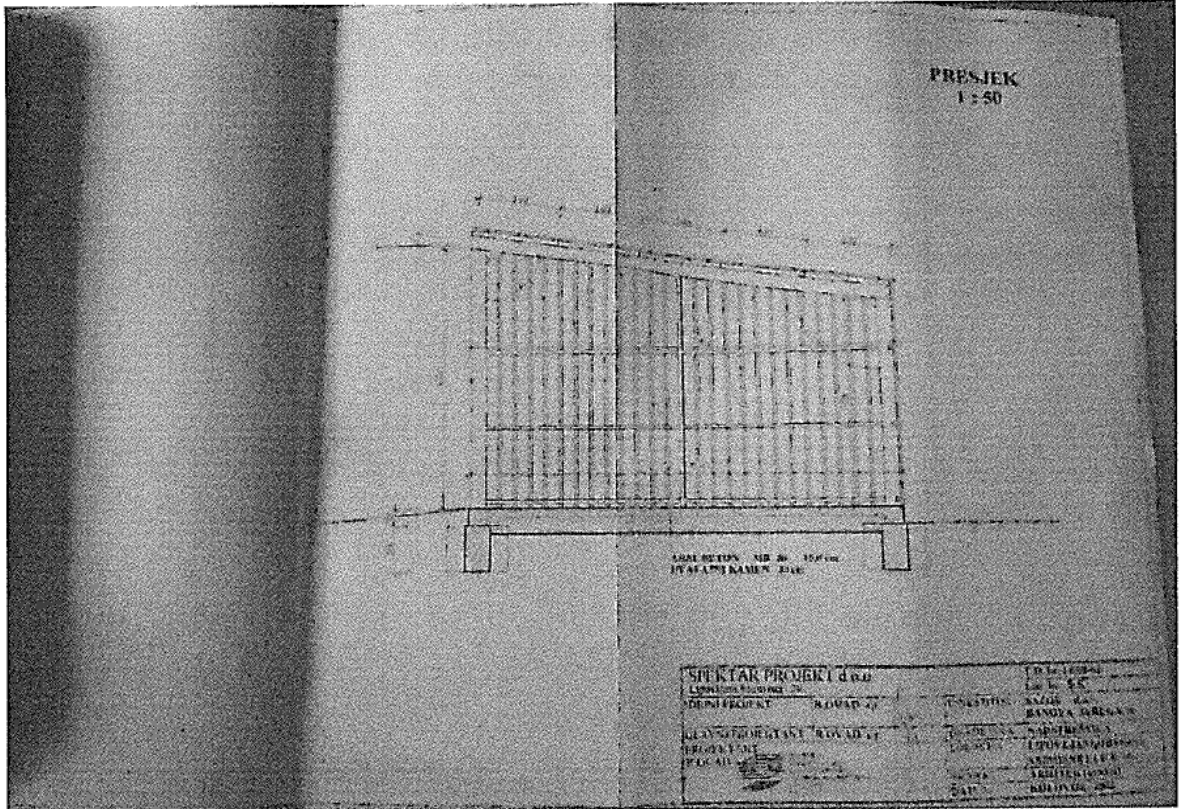
INVESTITOR SAZOV *dan*
BANOVA JARUGA 90

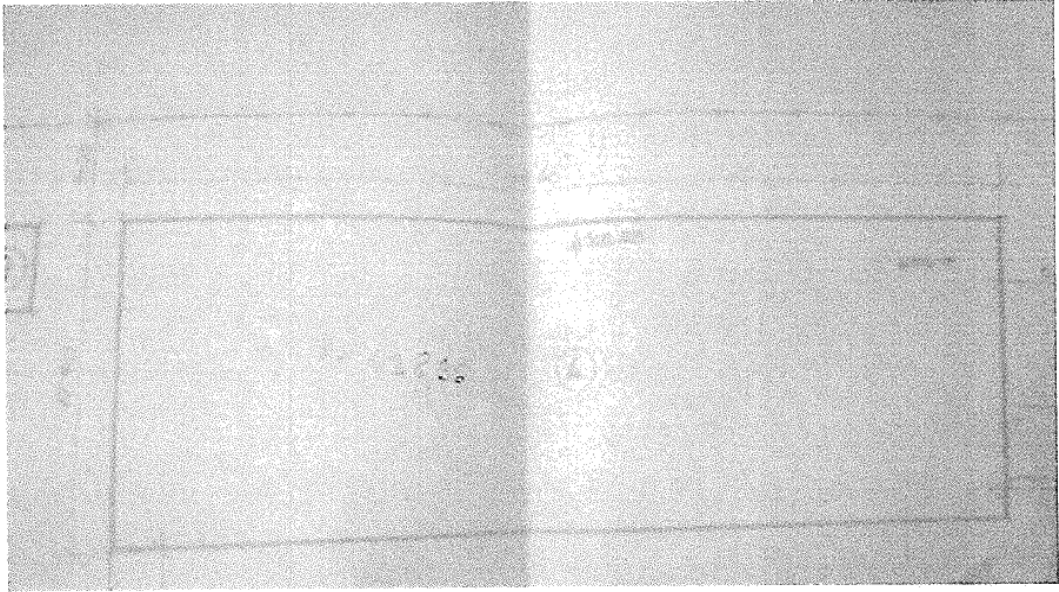
LOKACIJA ODGOJAK SAJMSNE ULICE 16
LIFOVIJANI

PROJEKCIJSKI LIST
BR. 1000-2/13-01/25
DOKUMENTACIJSKI LIST
013.01/23

PROJEKCIJSKI LIST
BR. 1000-2/13-01/25
DOKUMENTACIJSKI LIST
013.01/23
DANA: 2023.01.23
MESTO: LIFOVIJANI
PROJEKTOVALAC: *[Signature]*

spektar projekt d.o.o.
LIFOVIJANI, BANOVA JARUGA 90
TEL: +386 (0)51 401 877, MOB: 98 13 11 075





LIPOVLJANI
GRADILISNI POGON
I FAZA
SITUACIJA
M 1:200
KANALIZACIJA