



TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING,  
KONZALTING, STRUČNA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU,  
PROCJENE NEKRETNINA, PRORAČUN KONSTRUKCIJE,  
ETAŽIRANJE, PRODAJA NEKRETNINA, ENERGETSKO  
CERTIFICIRANJE ZGRADA - STS

Sjedište: Ulica Krste Hegedušića 13, 42000 Varaždin

Poslovnica: Jalkovečka ulica 19, 42000 Varaždin

OIB: 55463728334

**NARUČITELJ**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju) OIB: 17410623919**

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec,  
42202 Trnovec Bartolovečki

**NEKRETNINA**

**POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA I SKLADIŠTE  
POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA)**

**POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE  
POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA  
ANEKSOM) I**

**POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE)  
SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec  
42202 Trnovec Bartolovečki  
z.k.čest.br.182/2; z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik

**BROJ ELABORATA**

79-11-MMXXI-PN

**VRSTA ELABORATA**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**OVLAŠTENA PRAVNA OSOBA**

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.)  
reg. br.: 4 Su-241/2019-5

**IMENOVANA OSOBA U PRAVNOJ OSOBI**

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
reg. br.: 4 Su-316/2020-4

**SURADNIK**

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

**DIREKTOR**

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

**DAN VREDNOVANJA PROCJENE**

30. studeni 2021. godine

**DAN KAKVOĆE NEKRETNINE**

30. studeni 2021. godine

**MJESTO I DATUM IZRADE**

Varaždin, studeni 2021.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

2

## Sadržaj

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI .....	3
SAŽETAK .....	4
OVLAŠTENJA .....	5
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	7
OPĆI DIO ELABORATA .....	8
1. ZADATAK .....	9
2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA .....	22
1. POSLOVNA ZGRADA .....	22
2. POSLOVNA ZGRADA .....	23
3. POMOĆNA ZGRADA .....	24
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	25
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU .....	28
6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	35
TEHNIČKI DIO ELABORATA .....	37
1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE .....	38
2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a .....	41
3. GLAVNA METODA - PRIHODOVNA METODA .....	42
4. ZAKLJUČAK .....	52
5. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI .....	53
6. POMOĆNA - TROŠKOVNA METODA (potpora) .....	54
7. PRILOZI .....	59
7.1. E-Izvadak iz zemljišne knjige .....	59
7.2. E-kopija katastarskog plana .....	61
7.3. E-Posjedovni list .....	62
7.4. Građevinska dozvola .....	63
7.5. Uporabna dozvola .....	66
7.6. Potvrda glavnog projekta .....	68
7.7. Građevinska dozvola .....	70
7.8. Uporabna dozvola .....	73
7.9. Iz projekta – poslovna 1 .....	75
7.10. Iz projekta – poslovna 2 .....	81
7.11. Iz projekta – pomoćna 3 .....	88



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	3
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	---

## OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina:	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM
Županija:	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Lokacija:	42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI, BARTOLOVEC, VARAŽDINSKA ULICA 40
Općinski sud:	VARAŽDIN
Zemljišno-knjižni odjel:	VARAŽDIN
Z.k.ul:	1373
Z.k.čest:	182/2
K.o.	ŽABNIK
Posjedovni list br.:	1328
Katastarska čest:	182/2
K.o.	ŽABNIK
Površina čestice prema ZK:	2918 m <sup>2</sup>
Površina čestice prema PL:	2918 m <sup>2</sup>
Teret:	IMA , SUKLADNO UPISU U Z.K
Vlasnik:	Z.K. – LUPRES d.o.o. u stečaju u 1/1 DIJELA POSJED – isti

Svrha : **ZA VLASTITE I POTREBE FINACIJSKIH INSTITUCJA**

### Osnovica za vrednovanje nekretnine:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

*Ovlaštena Pravna osoba:*

**Congram - commerce d.o.o. Varaždin**, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina (reg.br: 4 Su-241/2019-5)

*Imenovana osoba u pravnoj osobi:*

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.** - stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br:4 Su-316/2020-4)

*Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:*

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.** (reg.br:4 Su-316/2020-4)



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

4

## SAŽETAK

### OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)

Naručitelj procjene	<b>LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec</b>		
Adresa nekretnine	42202 Trnovec Bartolovečki, Bartolovec, Varaždinska ulica 40		
Regija	Regija 1, Sjeverna Hrvatska		
Županija	Varaždinska županija		
Tržišni položaj	Gradovi u unutrašnjosti		
Vrsta nekretnine	<b>POSLOVNE ZGRADE (TRGOVINA I SKLADIŠTE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPRMATERIJALA SA ANEKSOM); POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE) I DVORIŠTE</b>		
zk.ul.br.	1373		
zk.č.br.	182/2		
k.o.	Žabnik		
Posjedovni list broj	1328		
k.č.br.	182/2		
k.o.	Žabnik		
Površina zemljišta	2918,00 m2		
Površina okućnice	1973,00 m2		
Neto površina - NGP - ukupno	1239,11 m2		
Korisna vrijednost površina - KVP - ukupno	<b>830,92 m2</b>		
Obujam - ukupno	6.092,66 m3		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (eur) - ukupno</b>	<b>€ 381.000,00</b>		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (Kn) - ukupno</b>	<b>2.864.659,75 kn</b>		
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	425,16 €/m2		
<b>Nova građevinska vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>€ 526.818,00</b>		
<b>Nova građevinska vrijednost nekretnine (Kn)</b>	<b>3.961.034,96 kn</b>		
<b>Legalitet</b>	<b>Da, za poslovnu zgradu 1 - Građevinska i Uporabna dozvola; Potvrda glavnog projekta; za poslovnu zgradu 2- Građevinska i Uporabna dozvola; za pomoćnu zgradu - Rješenje o izvedenom stanju</b>		
Građevinska dozvola	Da		
Uporabna dozvola	Da		
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Ne		
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>		
Usklađenost katastra i gruntovnice	Da		
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	Da		
Godina izgradnje	1995, 2004, 2010 godine		
Godina obnove	-		
Energetski certifikat	Nije dostavljen		
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>			
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra		
Katnost	pr+pot, pr+1, pr		
Su vlasnički udio: 1/1			100,00%
Održavanje nekretnine	Održavano		
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta		
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%		
Namjena zemljišta	Mješovita - M1		
Datum vrednovanja	30.11.2021		
Datum kakvoće	30.11.2021		
Indeks na dan procjene - DZS			<b>122,17</b>
Tečaj HNB 1eur=	7,518792	Kn	
Mjera građevinskog korištenja (k)			1,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,28
Procjenitelj	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.		



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENJA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

5

## OVLAŠTENJA

### OVLAŠTENJA PRAVNA OSOBA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-241/2019-5  
Varaždin, 24. listopada 2019.

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.), povodom zahtjeva pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. iz Varaždina, Krste Hegedušića 13, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu sa sjedištem u Varaždinu, Krste Hegedušića 13, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

#### Obrazloženje

Pravna osoba CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Miroslavu Krašu, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu 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 Miroslav Kraš radi u toj pravnoj osobi, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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-Šabijan



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	6

## OVLAŠTENA FIZIČKA OSOBA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-316/2020-4  
Varaždin, 18. 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

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, K. Hegedušića 13, OIB: 03581716247 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-79/2017-4 od 17. veljače 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 18. siječnja 2021.

### Obrazloženje

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku posljednjeg rješenja o ponovnom imenovanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak te potvrde o stručnim usavršavanjima).

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



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	7

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik (NN 79/14)  
Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- \*



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

8

TVRTKA

Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)

NARUČITELJ

LUPRES d.o.o. (u stečaju) OIB: 17410623919

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec,  
42202 Trnovec Bartolovečki

NEKRETNINA

DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA  
SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
z.k.čest.br.182/2; z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik

BROJ ELABORATA

79-11-MMXXI-PN

VRSTA ELABORATA

Procjembeni elaborat

OVLAŠTENA OSOBA

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

SURADNIK

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

MJESTO I DATUM IZRADE

Varaždin, studeni 2021.

## OPĆI DIO ELABORATA



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	9
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	---

## 1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja tvrtke **LUPRES d.o.o, (u stečaju)** iz Bartolovca, Varaždinska ulica 40, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi – **POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA, POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA ANEKSOM) I POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE)** sa pripadajućim dvorištem, u Varaždinskoj županiji, u Bartolovcu Varaždinska ulica 40, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 182/2 z.k.ul.br.1373 k.o. Žabnik, koja odgovara kat.čest. 182/2 k.o. Žabnik, upisanoj u posjedovnom listu br. 1328.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 30. studeni 2021 godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 30. studenog 2021. godine koji je iznosio **1 EUR = 7,518792 Kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.


Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 30. studenog 2021. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – **DVIJE POSLOVNE I JEDNE POMOĆNE ZGRADE sa pripadajućim dvorištem**, u Bartolovcu, Varaždinska ulica 40, na dan vrednovanja procjene.

Definicija tržišne vrijednosti; U skladu s propisima HNB-a i EBAe tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	10

## 1.1. Prostorna identifikacija

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

**Bartolovec** je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Općine Trnovec Bartolovečki, Varaždinska županija.



Bartolovec je sa 749 stanovnika, prema popisu iz 2011. godine, treće mjesto po broju stanovnika u Općini, iza Trnovca i Šemovca. Središte naselja oduvijek je obilježavala kapelica



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studen 2021.	br.	11

Svetog Bartola, a mjesto je nekada imalo i Matični ured bivše općine Varaždin. Bartolovec je također i mjesto rada nekoliko istaknutih poduzetnika i obrtnika.

Općina Trnovec Bartolovečki obuhvaća šest naselja. (Bartolovec, Trnovec Bartolovečki, Šemovec, Štefanec, Zamlaka i Žabnik.)

Na području općine nalazi se Slobodna zona Varaždin- najveće proizvodne, izvozno orijentirane green-field investicije u Hrvatskoj koja je s radom počela 2005. godine. Godišnji izvoz korisnika Slobodne zone do kraja bi ulagačkog ciklusa trebao premašiti 500 milijuna eura. Slobodna zona Varaždin d.o.o. posluje na području površine 544.283 m<sup>2</sup>, a koje je od 2010. godine u cijelosti zauzeto. Slobodna zona Varaždin u potpunosti je infrastrukturno opremljena.

Na području općine nalaze se dvije župne crkve. Blizu središta naselja Bartolovec nalazi se Župna crkva Svetog Bartola. U Trnovcu se nalazi nova Župna crkva Majke Božje Snježne dovršena 2008. godine. Na području naselja Šemovec tijekom 2. Svjetskog rata odvijala se Šemovečke bitka koja je imala za cilj oslobađanje Ludbrega i u kojoj je stradalo sedamdesetak boraca. U spomen na žrtve u Šemovcu se nalazi spomenik.

Osnovna škola Šemovec smještena je u istoimenom naselju, a djelovanjem obuhvaća učenike iz sljedećih naselja: Bartolovec, Šemovec, Štefanec, Zamlaka i Žabnik. Škola je osnovana 25. listopada 1926. godine kao Državna osnovna škola, a 1956. godine prerasta u cjelovitu osmogodišnju školu. U razdoblju od 1957. do 1977. godine škola je imala i područni odjel u Bartolovcu.

Nekretnina (predmet procjene) se nalazi u ruralno definiranom naselju, koje karakterizira individualna niska stambena izgradnja s pratećim sadržajima (pomoćnim građevinama) u neposrednom okruženju, koje je integrirano u lokalnu mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost (blizina grada Varaždina, autoceste). Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

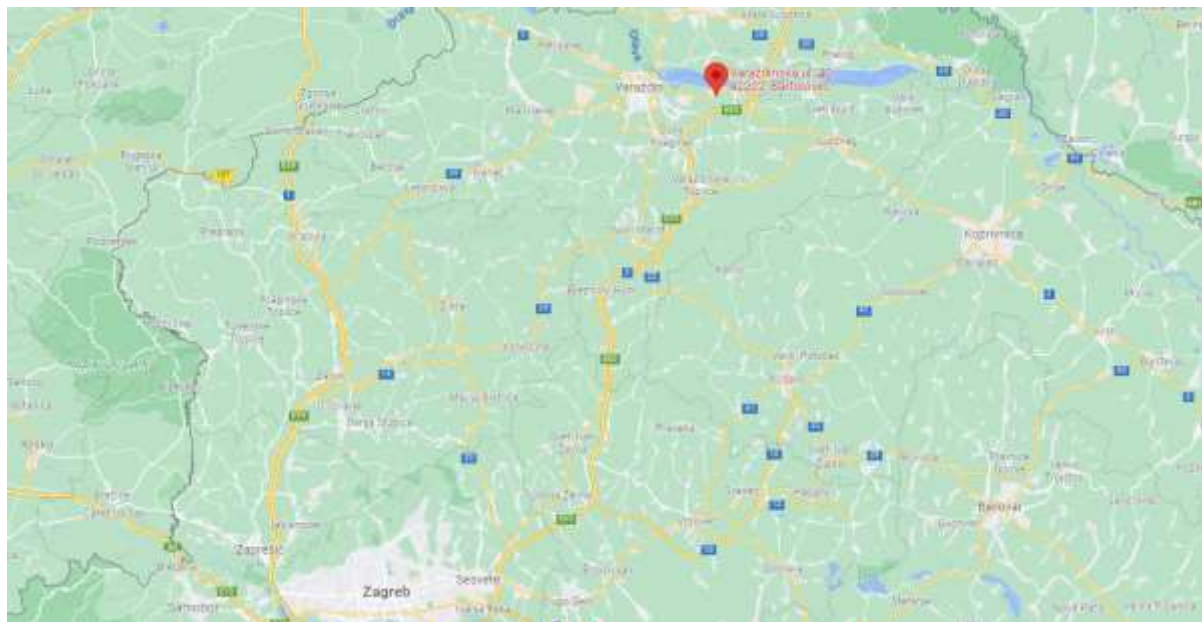
dat.

studeni 2021.

br.

12

makro



mikro



Nekretnina se sastoji od:

Nekretnina se sastoji od tri poslovna objekta, funkcionalno povezanih u jednu cjelinu, tlocrtno "L" oblika, :


NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.



**1. TRGOVINA I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA** – smještena u dvorišnom dijelu parcele, uz sjevernu među. Udaljenost od sjeverne međe iznosi cca 0,85 m, a od istočne 5,38 m. Ista je jednostavnog izduženog pravokutnog tlocrta, proteže se u smjeru istok-zapad, maksimalnih vanjskih gabarita 32,0 x 10,0 m, visinski podijeljena na prizemlje i tavanški prostor. U prizemlju je smješten trgovački i skladišni prostor, dok je tavan neiskorišteni.

**2. SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA UREDSKIM ANEKSOM**– smješteno uz zapadnu među od koje je udaljeno 4,0 m, a od sjeverne međe udaljenost iznosi 1,10 m. Ista je jednostavnog izduženog pravokutnog tlocrta, sa zaobljenim uličnim pročeljem, proteže se u smjeru sjever - jug, maksimalnih vanjskih gabarita 13,88 x 40,64 m, visinski podijeljena na prizemlje i djelomično kat (samo u aneksu). U prizemlju je u uličnom dijelu (aneksu) smješten uredski prostor, a u dvorišnom dijelu je skladišni prostor, dok je na kat izveden samo u aneksu, a koristi se kao uredski prostor.

**3. POMOĆNI OBJEKAT - SKLADIŠTE**– smješten uz sjevernu među od koje je udaljeno 0,85 m, i povezuje predhodno opisane objekte. Isti je jednostavnog izduženog pravokutnog tlocrta, proteže se u smjeru sjever - jug, maksimalnih vanjskih gabarita 6,40 x 10,0 m, visinski podijeljena na prizemlje. U prizemlju je smješten skladišni prostor.

	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studenj 2021.	br.	14

#### 4. ZEMLJIŠTE

Parcela je približno pravokutnog oblika, glavnom osi proteže se u smjeru istok-zapad, duža južna strana orijentirana na javnu asfaltiranu cestu. Površina čestice iznosi 2918 m<sup>2</sup>.

Površina građevine iznosi 2918 m<sup>2</sup>, izgrađenost je 32,4 %, a što je manje od dopuštenog.

Za potrebe poslovne građevine (zaposlene u kupce) na čestici su označena parkirna mjesta, uz južnu među.

Kolni i pješački prilazi do objekta su asfaltirani, preostali dio dvorišta zatravljen, hortikulturno uređen. Ispred objekta je prošireni asfaltirani plato, koji se koristi kao otvoreni parkirališni i manipulativni prostor

Ograda je izvedena metalnom prozračnom ogradom.

Teren je približno ravan u odnosu na kotu nivelete prilazne ceste, odnosno vizualno nije primjećena njegova veća denivelacija.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studenj 2021.	br.	15

## položaj

poslovna zgrada 2



pomoćna zgrada



poslovna zgrada 1





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	16

## 1.2. Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 30. studeni 2021.

### **POSLOVNA GRAĐEVINA – „1” – TRGOVINA I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA**



#### **A/ općenito**

- namjena poslovna (trgovina i skladište)
- tip samostojeći
- katnost prizemlje + potkrovlje
- sadržaj prizemlje – trgovina, ured, stepenište, sanitarije, skladišta  
potkrovlje – stepenište, dva spremišta i arhiva
- prilaz neposredan izlaz na JPP
- parkiranje otvoreno vanjsko parkiralište
- gabariti tlocrtni izduženi pravokutni, maks. 32,0 m x 10,0 m
- visina do vijenca maks. 4,0 m, do sljemena 6,90 m
- svijetla visina prodajni dio - min 2,70 m; skladišni dio – min 3,25 m
- zona M1 (mješovita, pretežno stambena)
- lokacija sjeveroistočni dio parcele
- okolne građevine pretežno stambene namjene

#### **B/ konstrukcija**

- temelji armirano-betonski i betonski – temeljne trake
- zidovi prizemlje, nadozidi – glinena blok opeka 29 cm;  
unutarnji pregradni zidovi od opeke širine 15 i 20 cm
- stropovi prizemlje -a-b grede + polumontažni fert strop sa tlačnom  
betonskom pločom  
potkrovlje – izolirani spuštenu strop
- nosiva konstrukcija zidana sa sa vertikalnim ukrućenjama a-b VS na sudarima nosivih  
zidova i horizontalnim ukrućenjima a-b HS na visini etaža
- krovnište krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna Elementi konstrukcije  
(nazidnice, podrošnice, stupovi i dr.) su učvršćivani metalnim i  
vijčanim vezama za armiranobetonske elemente konstrukcije  
građevine. Pokrov krova je valovitim limom na drvenoj oplati..  
Sva limarija i svi opšavi su od pocinčanog lima. Padaline se sa  
krova odvođe na teren vlasnika.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	17
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

- limarija pocinčana
- fasada ožbukana, završno sep
- stolarija vanjska stolarija je u bravarskoj izvedbi, sa dvostrukim ostakljenjem  
unutarnja stolarija je drvena. Vratna krila su furnirana hrastovim furnirom i premazana bezbojnim lakom. Dovratnici su bojani lazurnim premazom i bezbojnim lakom.
- vertikalna komunikacija – unutarne armirano betonsko, dvokrako (iz prodajnog dijela) i jedno montažno čelično (iz skladišta)

### **C/ instalacije**

javna vodovodna mreža, kanalizacija, elektroinstalacija, telefon, plin  
grijanje toplovodnim radijatorima grijanim preko plinskog bojlera smještenog u prodajnom dijelu i plinskim grijalicama – ventilokonvektorima obješenim na strop sa upuhivanjem toplog zraka

### **D/ uređenje**

- obrade podova prizemlje – keramika, ind.pod  
tavan – zaglađena cementna glazura
- obrade zidova ožbukani i bojani, keramika u sanitarijama
- obrade stropova prizemlje – ožbukani i bojani u prodajnom dijelu i završno obloženi izo drvolut pročama u skladišnom dijelu  
potkrovlje – završno bojana gipsana obloga
- oprema kupaona sanitarije (wc školjke, umivaonik, pisoari) su iz prvoklasne keramike

### **E/ gradnja**

cca 1995 godine, naknadna rekonstrukcija i prenamjena 2010 godine

### **F/ legalitet**

*Gradevinska dozvola* klasa UP/I-361-03/95-01/213, urbroj: 2186- 04-03-95-3, Varaždin, 17. 8. 1995 godine  
*Uporabna dozvola* klasa: UP/I-361-04/95-01/85; urbroj: 2186-04-03-95-3 izdana u Varaždinu 10.10.1995 godine  
*Potvrdu dopune glavnog projekta* klasa:361-01/10-01/5; urbroj: 2186/1-06/1-10-07-DP izdana u Varaždinu 08.03.2010 godine

### **G/ energetski certifikat**

Nije mi dan na uvid

### **H/ energetski razred**

nepoznat



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	18
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

## **POSLOVNA GRAĐEVINA – „2”- SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA ANEKSOM**



### **A/ općenito**

- namjena poslovna zgrada (uredski i skladišni prostor )
- tip samostojeći
- katnost priz+ djel kat
- sadržaj aneks – prizemlje, kat – uredski prostori, sanitarni čvor, čajna kuhinja  
hala - skladište poljoprivrednog repromaterijala
- prilaz neposredan iz JPP
- parkiranje ispred objekta otvoreno vanjsko parkiralište
- gabariti tlocrtni izduženi pravokutni, maks. 13,88 m x 40,64 m
- visina do vijenca maks. 6,2 m, do sljemena 9,02 m aneks i 7,64 m – skladišni dio
- svijetla visina uredi min. 2,80 m; hala min 5,50 m
- zona M1 (mješovita, pretežno stambena)
- lokacija zapadni dio parcele
- okolne građevine pretežno stambene namjene

### **B/ konstrukcija**

- temelji *aneks* - armirano-betonske temeljne trake  
*hala* – temelji samci u uzdužnom smjeru povezani temeljnim gredama, a u poprečnom temeljnim trakama
- zidovi *aneks* - glinena blok opeka širine 30 cm; unutarnji pregradni zidovi od opeke širine 12 i 20 cm;  
*hala* – limeni termopaneli na čeličnoj podkonstrukciji
- stropovi *aneks* – polumontažni fert strop sa tlačnm betonskom pločom  
*hala* – otvoren podgled, vidljiva nosiva krovna konstrukcija
- nosiva konstrukcija *aneks* - zidana sa ukrućenjima a-b vertikalnim serklažima na sudarima nosivih zidova i a-b horizontalnih serklaža na visini etaža  
*hala* – čelična zglobna konstrukcija sastavljena od čeličnih stupova na uzdužnom osnom razmaku od 4,72 m, odnosno poprečno razmaku od 13,40 m, u poprečnom smjeru povezanih prečkama (gredama) koje tvore dvozglojni poprečni okvir, koji



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

19

- krovštete su u uzdužnom sjeru povezani čeličnim sekundarnim nosačima, te dodatno horizontalnim i vertikalnim spregovima.
- krovna konstrukcija je čelična, dvostrešna. Nagib krovne plohe iznosi cca 10 st. Padaline se sa krova odvođe na teren vlasnika.
- limeni termopaneli na čeličnoj podkonstrukciji
- limarija pocinčana
- fasada *aneks* – toplinska žbuka + sep
- stolarija *hala* - obložena limenim termo panelima
- aneks* – pvc sa izzo ostakljenjem; unutarnja stolarija je drvena. Vratna krila su furnirana hrastovim furnirom i premazana bezbojnim lakom. Dovratnici su bojani lazurnim premazom i bezbojnim lakom.
- hala* - vanjska stolarija – bravarska izvedba, djelmično ostakljena, ulazna vrata su zaokretna.

#### C/ instalacije

javna vodovodna mreža, kanalizacija, elektroinstalacija, telefon, plin

*aneks* - grijanje - toplovodnim radiatorima grijanim preko plinskog bojlera smještenog u kotlovnici;

*hala* - skladište nije grijano

#### D/ uređenje

- obrade podova *aneks* – keramika parket, ovisno o namjeni prostorija
- obrade zidova *hala* - ind. pod,
- aneks* - ožbukani i bojani, keramika u sanitarijama i čajnoj kuhinji
- obrade stropova *hala* – limeni paneli
- aneks* – ožbukani i bojani
- oprema kupaona *hala* – otvoren podgled
- sanitarije (wc školjke, umivaonik, pisoari) su iz prvoklasne keramike

#### E/ gradnja

cca 2004 godine

#### F/ legalitet

**Gradevinska dozvola** klasa: UP/I-361-03/03-01/313; urbroj: 2186-05-04-04-4 izdana u Varaždinu 21.1.2004 godine

**Uporabna dozvola** klasa: UP/I-361-04/05-01/50; urbroj 2186-05-04-06-5 izdana u Varaždinu 13.1.2006 godine

#### G/ energetski certifikat

Nije mi dan na uvid

#### H/ energetski razred

nepoznat



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	20
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

## **POMOĆNA GRAĐEVINA – „3” – SKLADIŠTE**



### **A/ općenito**

- namjena	pomoćna zgrada (skladište)
- tip	ugrađen
- katnost	priz
- sadržaj	skladište
- prilaz	neposredan iz JPP
- parkiranje	ispred objekta otvoreno vanjsko parkiralište
- gabariti tlocrtni	izduženi pravokutni, maks. 6,50 m x 9,85 m
- visina do vijenca	maks.3,27 m, do sljemena 4,10 m
- svijetla visina	min. 2.80 – 3,0 m
- zona	M1 (mješovita, pretežno stambena)
- lokacija	dvorišni, sjeverni dio parcele (povezuje objekte 1 i 2)
- okolne građevine	pretežno stambene namjene

### **B/ konstrukcija**

- temelji	betonski
- zidovi	nosivi zidovi izvedeni su iz čelične konstrukcije sa završnom oblogom od čeličnog lima.
- stropovi	stropna nosiva konstrukcija je od čeličnih profila sa podgledom od lima
- nosiva konstrukcija	glavni nosivi čelični stupovi na uzdužnom osnom rasteru od 5,0 m, povezani horizontalnim nosačima, a u poprečnom glavnim krovnim nosačima, na koje se montiraju sekundarni nosači i pokrov
- krovište	krovnna konstrukcija je čelična, jednostrešna. Pokrov krova je termopanelima na čeličnoj podkonstrukciji. Nagibi krovnih ploha su 9°. Sva limarija i svi opšavi su od pocinčanog lima. Padaline se sa krova odводе na teren vlasnika
- pokrov	limeni termopaneli na čeličnoj podkonstrukciji
- limarija	pocinčana
- fasada	obložena termoizoliranim limenim panelima
- stolarija	bravarska izvedba



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	21
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

**C/ instalacije**

nema zasebnih priključaka

**D/ uređenje**

- obrade podova
- obrade zidova
- obrade stropova

zaglađena betonska ploča  
limeni paneli  
otvoren podgled

**E/ gradnja**

cca 2004 godine

**F/ legalitet**

*Rješenje o izvedenom stanju* klasa: UP/I-361-03/10-01/4; urbroj: 2186/1-06/1-10-8 izdano u Varaždinu 29.03.2010 godine

**G/ energetski certifikat**

Nije mi dan na uvid

**H/ energetski razred** nepoznat



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studen 2021.

br.

22

## 2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

### 1. POSLOVNA ZGRADA



prizemlje





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTEN A OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

23

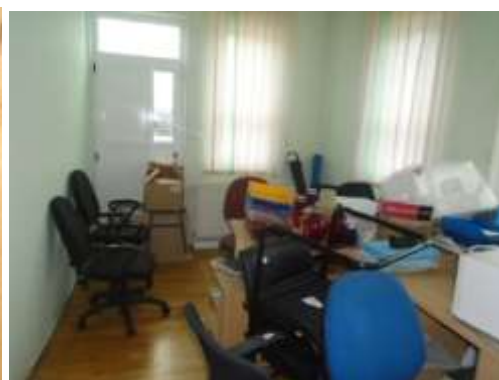
## potkrovlje



## 2. POSLOVNA ZGRADA



## aneks – prizemlje





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studenj 2021.	br.	24

### aneks – kat



### skladišta



### 3. POMOĆNA ZGRADA





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.
PROCJENA NEKRETNINE	
broj elaborata	79-11-MMXXI-PN
dat.	studeni 2021.
br.	25

## 4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

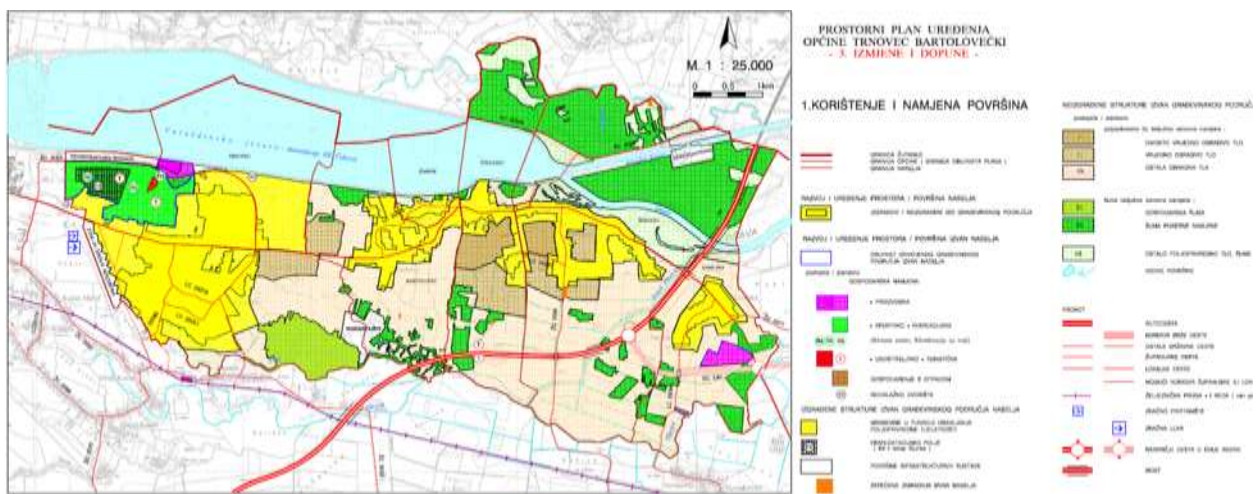
### Stanje nekretnina (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara 26 i 17 godina, održavana, te nisu primijećena nikakva oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost
- izvedena je kao a-b konstrukcija sa OVK = 80 i 60 godina
- Lokacija – vrlo dobra, neposredan izlaz na JPP

### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
<b>I</b>	100%
<b>II</b>	50-80%
<b>III</b>	25-60%

Nekretnina je unutar Prostornim planom uređenja Općine Trnovec Bartolovečki ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 22/00., 03/02., 06/05., 28/12.; 64/20; 71/20;) prema namjeni i korištenju prostora u izgrađenom dijelu naselja Bartolovec, a načinu korištenja u zoni oznake M1 (mješovita, pretežno stambena namjena), na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevnom zemljištu.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

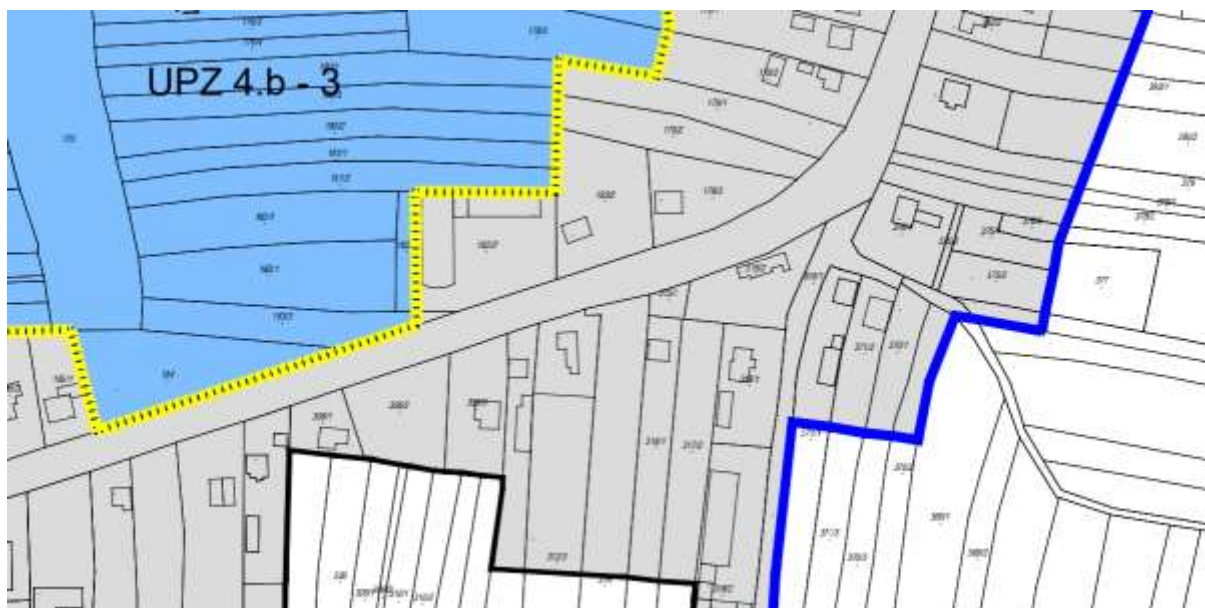
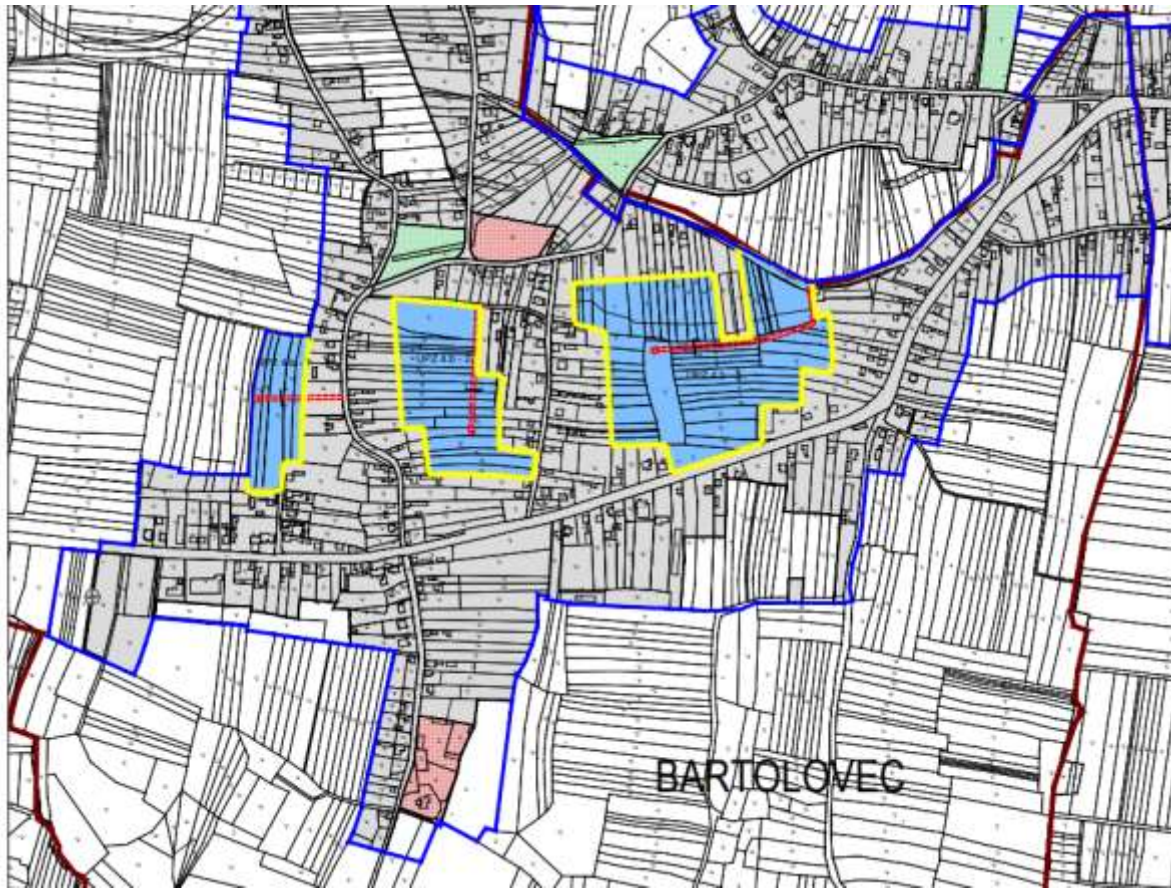
dat.

studeni 2021.

br.

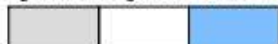
26

- namjena i korišt



REZERVIRANE ZONE

neizgrađeno  
izgrađeno / neizgrađeno / neuređeno



MJEŠOVITA NAMJENA - ZONA MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJE



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

27

## Odredbe PPUO Trnovec Bartolovečki

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje može se graditi jedna stambena ili poslovna ili stambeno-poslovna građevina, ili stambena, odnosno stambeno-poslovna i manja poslovna građevina, te uz njih prateće gospodarske i pomoćne građevine koje zajedno čine stambenu i gospodarsku cjelinu

Minimalne veličine građevnih čestica:

Način izgradnje građevina	širina	dubina	površina	Maksimalna bruto izgrađenost čestice
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne - katne	14 m 16 m	25 m 30 m	350 m <sup>2</sup> 480 m <sup>2</sup>	40% 40%
b) dvojne građevine: - prizemne - katne	12 m 14 m	25 m 30 m	300 m <sup>2</sup> 420 m <sup>2</sup>	40% 40%
c) nizovi: - prizemni - katni	8 m 6 m	25 m 25 m	200 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>	50% 50%

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna čestica javna zelena ili prometna površina.

U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja plana užeg područja udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

Pojas izgradnje za stambene i stambeno-poslovne građevine, ukoliko planom užeg područja nije drukčije definirano, prostire se 20-25 m od regulacijske linije u dubinu građevne čestice (ovisno o ukupnoj dubini građevne čestice i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini do 30 m.

Na području Općine, u zonama mješovite, pretežito stambene izgradnje, dozvoljava se izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i višestambenih zgrada maksimalne visine Po/S+P+1+Potkr. (podrum/suteren + prizemlje + 1 kat + potkrovlje) ili maksimalne visine vijenca 8 m.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine

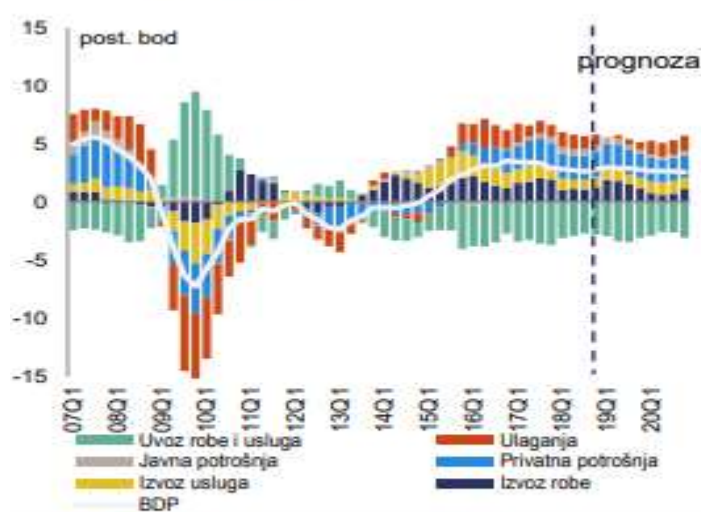
NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	28

## 5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

### Gospodarsko stanje u RH

Rast BDP-a Bilježi se umjereniji rast dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora (Europska komisija, 2018e) ( 2 ). Dostupni podaci iz 2018. upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast (vidjeti grafikom 1.1).

Grafikon 1.1.: Rast realnog BDP-a prema komponentama potražnje



Godišnji učinci računaju se kao pomični prosjeci komponentata BDP-a za četiri tromjesečja u usporedbi s pomičnim prosjecima tih komponentata u istim tromjesečjima prethodne godine.

Izvor: Europska komisija.

Očekuje se daljnji stabilan rast, iako će tijekom razdoblja prognoze postupno usporavati. Očekuje se da će snažan rast potrošnje kućanstava tek blago usporiti, čemu će pridonijeti stabilan rast raspoloživog dohotka jer će na dohodak kućanstava i dalje pozitivno utjecati veća zaposlenost, rast plaća i niska inflacija, kao i smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020. Predviđaju se intenzivnije ulagačke aktivnosti, koje će uglavnom biti potaknute rastom javnih ulaganja jer će se s približavanjem kraja programskog razdoblja u većoj mjeri povlačiti financijska sredstva EU-a. Kad je riječ o inozemnom sektoru, očekuje se umjeren rast izvoza, što se podudara sa sporijim povećanjem tržišnih udjela, dok će velika domaća potražnja nastaviti poticati rast uvoza. Općenito, prema Komisijinoj zimskoj prognozi 2019. (Europska komisija, 2019c) stopa rasta realnog BDP-a trebala bi se neznatno smanjiti na 2,7 % u 2019. i 2,6 % u 2020.



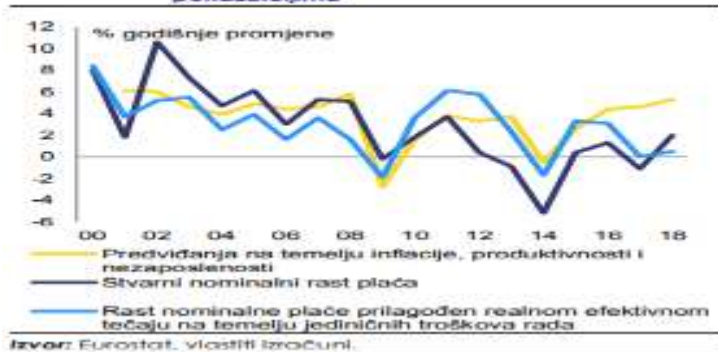
NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	29
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

Ulaganja Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u i dalje je manji od udjela zabilježenog prije krize. Ulaganja su sve do početka krize bila glavni pokretač rasta te su u 2008. bila dosegla vrhunac kada su iznosila 28,1 % BDP-a (vidjeti grafikon 1.2). Udio javnih ulaganja, potaknutih velikim infrastrukturnim projektima (prije svega izgradnjom autocesta), u ukupnim ulaganjima bio je te godine veći od 20 %. Javna ulaganja financirana su relativno skupim zaduživanjem te su tako pridonijela znatnom rastu vanjskih obveza. Uslijedile su dvije godine nagle prilagodbe tijekom kojih je ulagačka aktivnost smanjena za gotovo trećinu te je u 2010. iznosila samo 21 % BDP-a. Smanjenje se nastavilo čak i s oporavkom gospodarstva krajem 2014. Blagi oporavak ulaganja, za što je zaslužan privatni sektor, započeo je u 2015. te se u 2016. intenzivirao. Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u iznosio je oko 20 % u 2017., dok je u tome udio javnih ulaganja iznosio oko 13,5 % bez naznaka poboljšanja. Nakon pristupanja EU-u Hrvatska je za javna ulaganja u velikoj mjeri koristila financijska sredstva EU-a, čime se spriječio daljnji rast vanjskih obveza. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a i dalje je ograničeno

Nakon dugotrajnog razdoblja ograničenja, plaće su ponovno počele rasti. Podaci o dinamici rasta plaća razlikuju se ovisno o izvoru(3). Prema podacima iz nacionalnih računa nominalna plaća po zaposleniku smanjila se u 2017. za 1,1 %, dok je, s druge strane, prema podacima iz administrativnih izvora prosječna nominalna bruto plaća porasla. Prema Komisijinoj jesenskoj prognozi 2018. plaća po zaposleniku povećala se za 2 % u 2018. te bi se u 2019. trebala povećati za dodatnih 1,7 %, čemu će pridonijeti dogovoreno povećanje plaća u javnom sektoru i smanjenje nezaposlenosti. Predviđa se da će rast nominalne plaće i dalje biti ispod razine koja odgovara uvjetima na tržištu rada i nešto iznad razine koja odgovara troškovnoj konkurentnosti (vidjeti grafikon 1.5). Predviđa se daljnje smanjenje realne plaće (deflacionirano BDP-om) po zaposleniku za 0,3 % u 2018. te njezina stabilizacija u 2019.

Grafikon 1.5.: Rast nominalne plaće: stvarni i predviđeni rast u skladu s temeljnim ekonomskim pokazateljima

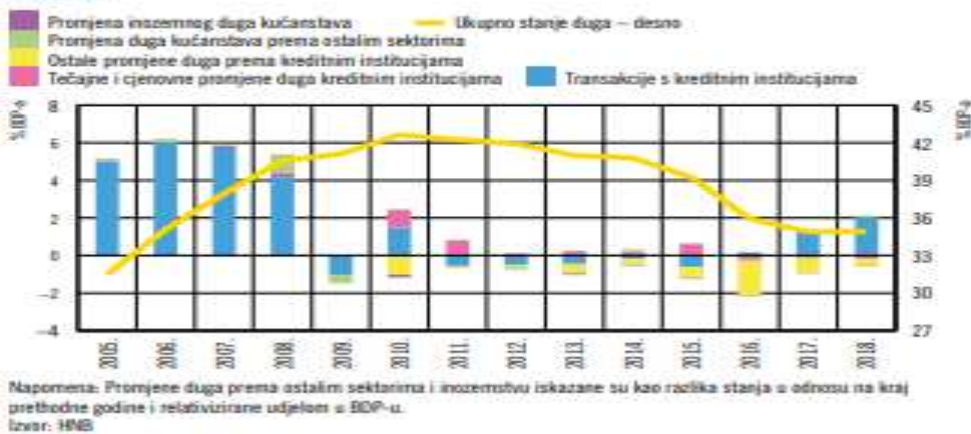


(Izvadak iz Izyješća Europske komisije za 2019.g)

U uvjetima nastavka gospodarskog rasta i pozitivnih kretanja na tržištu rada u 2018. godini ubrzalo se zaduživanje kućanstava, predvođeno rastom nestambenih kredita. Iako su se istovremeno nastavili pozitivni trendovi smanjenja izloženosti kućanstava valutnom i kamatnom riziku, rezultat porasta duga jest sporije smanjenje systemske ranjivosti sektora kućanstava nego prethodnih godina. Iako bi daljnje ubrzanje kreditnog rasta moglo potaknuti akumulaciju sistemskih rizika u sektoru kućanstava, oni neće odmah dostići razinu koja bi se ocijenila kao prekomjerna.

NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	30

Slika 3.1. Zaduživanje kućanstava intenzivirano je tijekom 2018.



Snažan potrošački optimizam, potaknut pozitivnim trendovima na tržištu rada, pridonio je ubrzanom zaduživanju sektora kućanstava. Pritom se zaduženost, mjerena udjelom u BDP-u, zadržala na prošlogodišnjoj razini od 35%, a njezin daljnji pad spriječen je rastom transakcija s kreditnim institucijama (razlika između novoodobrenih kredita i otplata postojećih dugovanja), koje su iznosile 2% BDP-a, odnosno 7,7 mlrd. kuna (Slika 3.1.). Porastu duga mjenog transakcijama najviše su pridonijeli gotovinski nenamjenski krediti, dok je doprinos stambenoga kreditiranja ipak nešto umjereniji (Slika 3.2.). Utjecaj ostalih promjena duga prema kreditnim institucijama negativno je pridonio dinamici zaduženosti kućanstava, iako nešto slabije nego prethodnih godina. Dug kućanstava prema ostalim sektorima i prema inozemstvu nije se značajnije promijenio

Slika 3.2. U rastu kredita kućanstvima dominiraju gotovinski krediti



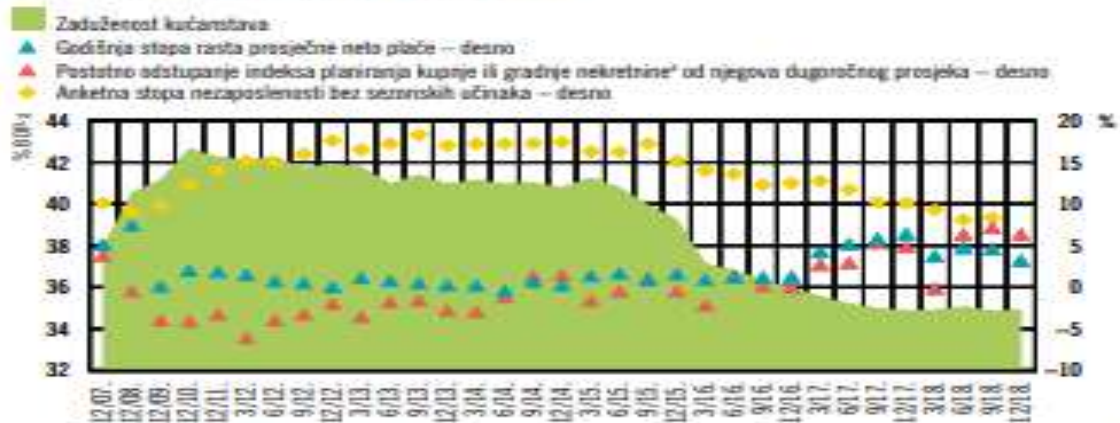
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjenog transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja

NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
OVLAŠTEN A OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	31

s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

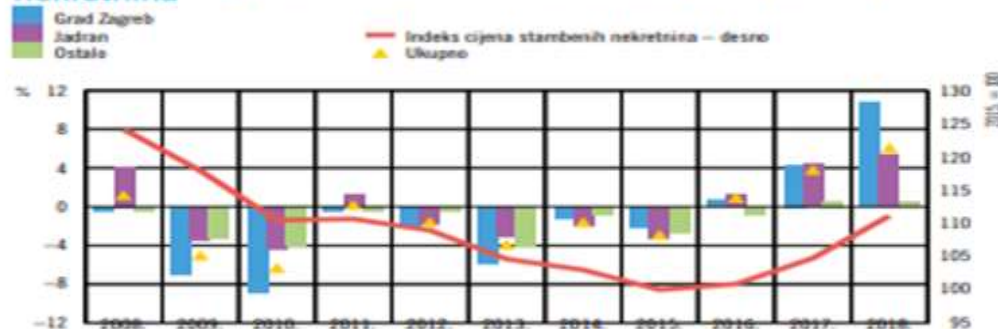
Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizma potrošača



\* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.  
Izvori: DZS; HNB

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



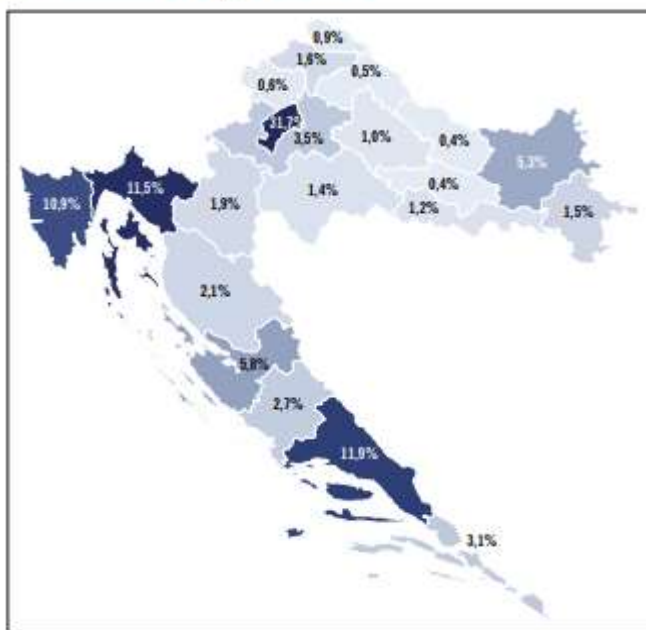
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.  
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija

NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina<sup>7</sup> blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvori: ESB, HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u istom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).  
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi<sup>8</sup>, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima<sup>9</sup>. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	34
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

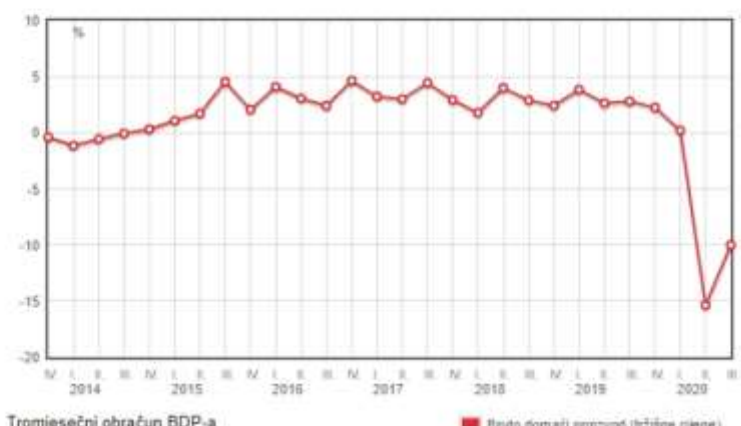
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.


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

izvor: <https://www.dzs.hr/>

### BN Index

BN indeks je jedninični indeks naj proš. instanca cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tržištu objekata u bazi Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesечно.



	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	35

## 6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č.br. 182/2 upisanu u z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik, od 30.11.2021 godine
- ✓ E-Kopiju katastarskog plana M= 1:1000 izdanu od Područnog ureda za katastar Varaždin
- ✓ E-Posjedovni list br. 1328 izdan od Područnog ureda za katastar Varaždin, od 30.11.2017 godine.
- ✓ Za objekat "1" – projektну dokumentaciju – Dopuna glavnog projekta izrađena od EMILIJE VLAHEK d.i.a. u Varaždinu iz 2009 godine.
- ✓ **Za objekat "1" - Građevinsku dozvolu** klasa UP/I-361-03/95-01/213, Urbroj: 2186- 04-03-95-3, u Varaždinu, 17. 8. 1995 godine
- ✓ **Za objekat "1" -Uporabnu dozvolu** klasa: UP/I-361-04/95-01/85; urbroj: 2186-04-03-95-3 izdana u Varaždinu 10.10.1995 godine
- ✓ **Za objekat "1" -Potvrdu dopune glavnog projekta** klasa:361-01/10-01/5; urbroj: 2186/1-06/1-10-07-DP izdana u Varaždinu 08.03.2010 godine
- ✓ Za objekat "2" – projektну dokumentaciju – Glavni arhitektonski projekat izrađen u tvrtki MAJCEN d.o.o. Vinica od lipnja 2003 godine
- ✓ **Za objekat "2" -Građevinsku dozvolu** klasa: UP/I-361-03/03-01/313; urbroj: 2186-05-04-04-4 izdana u Varaždinu 21.1.2004 godine
- ✓ **Za objekat "2" - Uporabnu dozvolu** klasa: UP/I-361-04/05-01/50; urbroj 2186-05-04-06-5 izdana u Varaždinu 13.1.2006 godine
- ✓ Za objekat "3" – projektну dokumentaciju – Arhitektonski snimak izvedenog stanja izrađen od EMILIJE VLAHEK d.i.a. u Varaždinu iz 2009 godine.
- ✓ **Za objekat "3" – Rješenje o izvedenom stanju** klasa: UP/I-361-03/10-01/4; urbroj: 2186/1-06/1-10-8 izdano u Varaždinu 29.03.2010 godine



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

36

### **Osvrt na legalitet zatečenih objekata**

- ✓ Na terenu su zatečene dvije poslovne i jedna pomoćna zgrada.
- ✓ U priloženom zemljoknjižnom izvadku upisana je zabilježba odnosna na legalitet nekretnine (upis objekta izvršen je bez priložene Uporabne dozvole).
- ✓ Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br. 182/2, upisane u z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik u zemljišnim knjigama, odgovara namjeni i oznaci kat. čest. br. 182/2 k.o. Žabnik, upisane u posjedovnom listu br.1328.
- ✓ Zemljišne knjige i katastar usklađeni su nomenklaturom i površinama.
- ✓ Izvedene poslovne i pomoćna građevina su upisane u e-zemljišnim knjigama i e-posjedovnom listu, iste su i ucrtane u priloženoj e-kopiji kat. plana.
- ✓ Izvedeni objekti površinski odgovaraju upisanom, a oblikovno i položajno ucrtanom stanju.
- ✓ Poslovna građevina oznake "1" izgrađena je 1995 godine, a rekonstruirana i prenamijenjena je 2010 godine.
- ✓ Za gradnju iste izrađena je projektna dokumentacija i ishoda je Građevinska dozvola u Varaždinu, 17. 8. 1995 godine
- ✓ Za izvedeni objekat oznake "1" ishoda je Uporabna dozvola u Varaždinu 10.10.1995 godine.
- ✓ Za rekonstrukciju i prenamjenu objekta oznake „1“ izrađena je projektna dokumentacija i ishoda je Potvrda dopune glavnog projekta u Varaždinu 08.03.2010 godine.
- ✓ Izvedeni objekat tlocrtno i visinski odgovara parametrima navedenim u Dozvolama.
- ✓ Poslovna građevina oznake "2" izgrađena je 2004 godine.
- ✓ Za gradnju iste izrađena je projektna dokumentacija i ishoda je Građevinska dozvola u Varaždinu 21.1.2004 godine
- ✓ Za izvedeni objekat oznake "2" ishoda je Uporabna dozvola u Varaždinu 13.1.2006 godine.
- ✓ Izvedeni objekat tlocrtno i visinski odgovara parametrima navedenim u Dozvolama.
- ✓ Za pomoćni objekat oznake „3“ izrađena je projektna dokumentacija i ishoda je Rješenje o izvedenom stanju u Varaždinu 29.03.2010 godine
- ✓ Izvedeni objekat tlocrtno i visinski odgovara projektiranom stanju i parametrima navedenim u Rješenju.
- ✓ Energetski certifikat mi nije dan na uvid.
- ✓ Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

37

**TVRTKA**

Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)

**NARUČITELJ**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju) OIB: 17410623919**

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec,  
42202 Trnovec Bartolovečki

**NEKRETNINA**

DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA  
SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

Ulica Varaždinska 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
z.k.čest.br.182/2; z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik

**BROJ ELABORATA**

79-11-MMXXI-PN

**VRSTA ELABORATA**

Procjembeni elaborat

**OVLAŠTENA OSOBA**

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

**SURADNIK**

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

**MJESTO I DATUM IZRADE**

Varaždin, studeni 2021.

## **TEHNIČKI DIO ELABORATA**



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studen 2021.	br.	38
---------------------	----------------	----------------	------	--------------	-----	----

## 1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili imetoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA - samo za zemljište**
- **TROŠKOVNAMETODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

### **POREDBENA METODA**


je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### **INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

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

	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studen 2021.	br.	39

katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

#### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

#### KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

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

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

#### TROŠKOVNA METODA


je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studen 2021.	br.	40

### **PRIHODOVNA METODA**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda. U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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.

### ***Obrazloženje za odabir metode***

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je PRIHODOVNA METODA za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Koa pomoćna, korištena je Troškovna metoda.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

41

## 2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec POSLOVNE ZGRADE (TRGOVINA I SKLADIŠTE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG 42202 Trnovec Bartolovečki, Bartolovec, Varaždinska ulica 40				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA KOEFIČIJENTI PREMA PRAVILNIKU				
POSLOVNE ZGRADE I POMOĆNA ZGRADA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
<b>POSLOVNA ZGRADA 1</b>				
<b>PRIZEMLJE</b>				
prodajni prostor	2,70	70,70	1,00	70,70
spremište	2,70	15,40	1,00	15,40
wc	2,70	3,98	1,00	3,98
hodnik	2,70	3,27	1,00	3,27
stepenište	2,70	3,91	1,00	3,91
zaštitna sredstva	2,70	9,80	1,00	9,80
prodajni prostor 2	min 3,25	97,35	1,00	97,35
skladište 1	cca 3,60	42,55	0,50	21,28
skladište 1	cca 3,60	34,00	0,50	17,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>280,96</b>		<b>242,69</b>
<b>POTKROVLJE</b>				
spremište 1 - dio	0,80-1,00	1,53	0,30	0,46
spremište 1 - dio	1,00-2,60	16,83	0,75	12,62
spremište 2 - dio	0,80-1,00	1,53	0,30	0,46
spremište 2 - dio	1,00-2,60	8,26	0,75	6,20
stepenište	2,60	3,91	1,00	3,91
arhiva - dio	0,80-1,00	14,00	0,30	4,20
arhiva - dio	2,90	60,13	0,75	45,10
<b>UKUPNO:</b>		<b>106,19</b>		<b>72,94</b>
<b>POSLOVNA ZGRADA 2</b>				
<b>PRIZEMLJE - ANEKS</b>				
ulaz i stubište	2,80	13,30	1,00	13,30
wc - ž	2,80	3,40	1,00	3,40
wc - m	2,80	4,43	1,00	4,43
ured	2,80	22,62	1,00	22,62
ured	2,80	5,41	1,00	5,41
arhiva	2,80	9,53	1,00	9,53
skladištar i porta	2,80	14,76	1,00	14,76
<b>UKUPNO:</b>		<b>73,45</b>		<b>73,45</b>
<b>PRIZEMLJE - SKLADIŠTA</b>				
skladišta	5,50	446,49	0,75	334,87
<b>UKUPNO:</b>		<b>446,49</b>		<b>334,87</b>
<b>KAT - ANEKS</b>				
stubište i hodnik	2,80	13,37	1,00	13,37
ured	2,80	18,20	1,00	18,20
ured	2,80	14,78	1,00	14,78
ured	2,80	28,29	1,00	28,29
čajna kuhinja	2,80	3,23	1,00	3,23
<b>UKUPNO:</b>		<b>77,87</b>		<b>77,87</b>
<b>POMOĆNA ZGRADA 3</b>				
<b>PRIZEMLJE</b>				
skladište	3,27 - 4,10	58,20	0,50	29,10
<b>UKUPNO:</b>		<b>58,20</b>		<b>29,10</b>
<b>SAŽETAK PO OBJEKTIMA</b>				
	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
POSLOVNA ZGRADA 1	387,15	315,63	447,60	1846,40
POSLOVNA ZGRADA 2	597,81	486,19	650,45	4014,26
POMOĆNA ZGRADA 3	58,20	29,10	64,35	232,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.043,16</b>	<b>830,92</b>	<b>1.162,40</b>	<b>6.092,66</b>
<b>SAŽETAK PREMA NAMJENI</b>				
	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
uredsko prodajni dio	520,12	457,77	607,23	1814,16
skladišni dio	523,04	373,14	555,17	4278,50
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.043,16</b>	<b>830,92</b>	<b>1.162,40</b>	<b>6.092,66</b>



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

42

### 3. GLAVNA METODA - PRIHODOVNA METODA

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.

#### 3.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA


Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 122,17

## Pregled usporedivih nekretnina - zemljišta

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na sličnim okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

<p>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ime atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>128622</td> </tr> <tr> <td>Datum prijava</td> <td>11.11.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td>434840</td> </tr> <tr> <td>Vrsta agencije</td> <td>KP - KUPOPRODAJA</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rovjina u prometu</td> <td>1.302,00</td> </tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (NM)</td> <td>386.174,88</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>07.11.2019</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>POREZI:</b> NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost naknata bez PDV-a, neovano o tome podjela i promet njegovoj namjeni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podjela plaćanja PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Ostavine</li> </ul> <p>Stopa poreza: 25</p> <p>Status podjela: PREUZETO OD PU Cijenovni blok: TRNOVEC BARTOLOVEČKI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE Prethodna namjena cjelovitog bloka: GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>	Ime atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	128622	Datum prijava	11.11.2021.	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	ID PN (PU)	434840	Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Rovjina u prometu	1.302,00	Vrijednost nekretnine (NM)	386.174,88	Datum ugovora	07.11.2019	
Ime atributa	Vrijednost atributa																				
ID ZKC	128622																				
Datum prijava	11.11.2021.																				
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)																				
ID PN (PU)	434840																				
Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA																				
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u																					
Rovjina u prometu	1.302,00																				
Vrijednost nekretnine (NM)	386.174,88																				
Datum ugovora	07.11.2019																				
<p>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ime atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>103310</td> </tr> <tr> <td>Datum prijava</td> <td>11.11.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td>400266</td> </tr> <tr> <td>Vrsta agencije</td> <td>KP - KUPOPRODAJA</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rovjina u prometu</td> <td>1.320,00</td> </tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (NM)</td> <td>108.327,18</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>04.05.2019</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>POREZI:</b> NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost naknata bez PDV-a, neovano o tome podjela i promet njegovoj namjeni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podjela plaćanja PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Ostavine</li> </ul> <p>Stopa poreza: 25</p> <p>Status podjela: PREUZETO OD PU Cijenovni blok: TRNOVEC BARTOLOVEČKI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE Prethodna namjena cjelovitog bloka: GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>	Ime atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	103310	Datum prijava	11.11.2021.	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	ID PN (PU)	400266	Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Rovjina u prometu	1.320,00	Vrijednost nekretnine (NM)	108.327,18	Datum ugovora	04.05.2019	
Ime atributa	Vrijednost atributa																				
ID ZKC	103310																				
Datum prijava	11.11.2021.																				
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)																				
ID PN (PU)	400266																				
Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA																				
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u																					
Rovjina u prometu	1.320,00																				
Vrijednost nekretnine (NM)	108.327,18																				
Datum ugovora	04.05.2019																				
<p>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ime atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>117527</td> </tr> <tr> <td>Datum prijava</td> <td>11.11.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td>412577</td> </tr> <tr> <td>Vrsta agencije</td> <td>KP - KUPOPRODAJA</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rovjina u prometu</td> <td>840,00</td> </tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (NM)</td> <td>160.000,00</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>11.10.2019</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>POREZI:</b> NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost naknata bez PDV-a, neovano o tome podjela i promet njegovoj namjeni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podjela plaćanja PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Ostavine</li> </ul> <p>Stopa poreza: 25</p> <p>Status podjela: PREUZETO OD PU Cijenovni blok: TRNOVEC BARTOLOVEČKI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE Prethodna namjena cjelovitog bloka: GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>	Ime atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	117527	Datum prijava	11.11.2021.	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	ID PN (PU)	412577	Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Rovjina u prometu	840,00	Vrijednost nekretnine (NM)	160.000,00	Datum ugovora	11.10.2019	
Ime atributa	Vrijednost atributa																				
ID ZKC	117527																				
Datum prijava	11.11.2021.																				
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)																				
ID PN (PU)	412577																				
Vrsta agencije	KP - KUPOPRODAJA																				
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u																					
Rovjina u prometu	840,00																				
Vrijednost nekretnine (NM)	160.000,00																				
Datum ugovora	11.10.2019																				



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studeni 2021.**

**br.**

**44**

## Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec POSLOVNE ZGRADE (TRGOVINA I SKLADIŠTE) I SKLADIŠTE 42202 Trnovec Bartolovečki, Bartolovec, Varaždinska ulica 40										
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Trnovec Bartolovečki, Ludbreška ulica	Trnovec Bartolovečki, Vrtna ulica	Trnovec Bartolovečki, Male Ledine							
ID ZKC	1186622	1153110	1170229							
ID PN (PU)	4148440	4102568	41215353							
Z.K.Č.	336/2	739/3	4/36							
ZK. O.	Trnovec	Trnovec	Trnovec							
VRSTA NEKRETNINE	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište							
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1302	1220	840							
UKUPNA CIJENA (eur)	25.000,00 €	16.000,00 €	13.500,00 €							
JEDINIČNA CIJENA (eur/m <sup>2</sup> )	19,20	13,11	16,07							
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	7.11.2019	4.9.2019	11.10.2019							
URBANA PRAVILA	M1	M1	M1							
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	PPUO Trnovec	PPUO Trnovec	PPUO Trnovec							
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
Ulazni podatak	1,6	1,6	1,6							
Odobrena vrijednost	1,6	1,6	1,6							
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.							
CJENOVNI BLOK	Trnovec Bartolovečki	Trnovec Bartolovečki	Trnovec Bartolovečki							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije	109,64	103,98	109,6							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,11	1,17	1,11							
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,28	1,28	1,28							
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00							
Lokacija	slična	lošija	lošija							
	1,00	1,05	1,05							
Veličina zemljišta	bolja	bolja	bolja							
	0,90	0,90	0,90							
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Konfiguracija	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Cestovni pristup	lošiji	sličan	sličan							
	1,05	1,00	1,00							
Ostali parametri za poboljšanje (atraktivnost)	veća	slična	slična							
	0,90	1,00	1,00							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%							
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00							
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	18,20 €/m <sup>2</sup>	14,56 €/m <sup>2</sup>	16,92 €/m <sup>2</sup>							



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

45

STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	16,56 €/m <sup>2</sup>																		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	1,64 €/m <sup>2</sup>	-2,00 €/m <sup>2</sup>	0,36 €/m <sup>2</sup>																
	RELATIVNO ODSTUPANJE	9,88%	-12,07%	2,19%																
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA																
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	18,20 €/m <sup>2</sup>	14,56 €/m <sup>2</sup>	16,92 €/m <sup>2</sup>																
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2,68	4,00	0,13																
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	6,81		STANDARDNA DEVIJACIJA	1,84	11,14%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	3,69	0,22											
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	16,56 €/m <sup>2</sup>																			

rezultat

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec		
POSLOVNE ZGRADE (TRGOVINA I SKLADIŠTE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA ANEKSOM); POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE) I DVORIŠTE		
42202 Trnovec Bartolovečki, Bartolovec, Varaždinska ulica 40		
NEKRETNINA	ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena	16,56 €/m <sup>2</sup>	
Ukupna površina zemljišta	2918,00 m <sup>2</sup>	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	2918,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)	100,00%	
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>	<b>48.323,69 €</b>	
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>	<b>IZNOS</b>	
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	0,00 €	
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>48.323,69 €</b>	
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>48.300,00 €</b>	
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>16,55 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>NAPOMENE:</b>		
Korišteni su podatci E-Nekretnina.		



<b>NARUČITELJ</b>	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
<b>NEKRETNINA</b>	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
<b>LOKACIJA</b>	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
<b>OVLAŠTENA OSOBA</b>	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
<b>SURADNIK</b>	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
<b>PROCJENA NEKRETNINE</b>	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	46

## Pregled cijena usporedivih nekretnina - zakupa pp

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjnoj 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.

### E-nekretnine – uredsko prodajni prostor

<p>Opis objekta</p> <p>Čopovni blok</p> <p>Prethodna namjena (čopovnog bloka)</p>	<p>PROJEKCIJA EVALUACIJA</p> <p>VIDOVAC - GRAĐEVINSKO</p> <p>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</p> <p>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naziv atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>1348811</td> </tr> <tr> <td><i>Datum prijave</i></td> <td>1.12.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>POSLOVNI PROSTOR (PP)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrsta objekta</td> <td>Z - ZAKUP</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td>02.12.2020</td> </tr> <tr> <td>Površina u zemljištu</td> <td>99,95</td> </tr> <tr> <td>Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)</td> <td>1.300,00</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>15.07.2020</td> </tr> <tr> <td><b>POREZI:</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Stopa PDV-a (%)</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>• PDV uključen u prikazanu cijenu</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Opterećenje</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>Status prodajka</td> <td>PROVEDENA EVALUACIJA</td> </tr> <tr> <td>Čopovni blok</td> <td>VIDOVAC - GRAĐEVINSKO</td> </tr> <tr> <td>Prethodna namjena (čopovnog bloka)</td> <td>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</td> </tr> </tbody> </table>	Naziv atributa		Vrijednost atributa	ID ZKC	1348811	<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	ID PN (PU)		Vrsta objekta	Z - ZAKUP	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2020	Površina u zemljištu	99,95	Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	1.300,00	Datum ugovora	15.07.2020	<b>POREZI:</b>		• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Stopa PDV-a (%)	25	• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE	• Opterećenje	NE	Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA	Čopovni blok	VIDOVAC - GRAĐEVINSKO	Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI	
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																					
ID ZKC	1348811																																					
<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.																																					
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)																																					
ID PN (PU)																																						
Vrsta objekta	Z - ZAKUP																																					
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2020																																					
Površina u zemljištu	99,95																																					
Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	1.300,00																																					
Datum ugovora	15.07.2020																																					
<b>POREZI:</b>																																						
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE																																					
• Stopa PDV-a (%)	25																																					
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE																																					
• Opterećenje	NE																																					
Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA																																					
Čopovni blok	VIDOVAC - GRAĐEVINSKO																																					
Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI																																					
	DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA																																					

<p>Informacije</p> <p>Prodajni prostor (PP) - Zbirka kompromisnih cijena</p>	<p>PROJEKCIJA EVALUACIJA</p> <p>VIDOVAC - GRAĐEVINSKO</p> <p>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</p> <p>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naziv atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>1348813</td> </tr> <tr> <td><i>Datum prijave</i></td> <td>1.12.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>POSLOVNI PROSTOR (PP)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrsta objekta</td> <td>Z - ZAKUP</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td>03.12.2020</td> </tr> <tr> <td>Površina u zemljištu</td> <td>106,00</td> </tr> <tr> <td>Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)</td> <td>3.252,53</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>18.06.2020</td> </tr> <tr> <td><b>POREZI:</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Stopa PDV-a (%)</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>• PDV uključen u prikazanu cijenu</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Opterećenje</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>Status prodajka</td> <td>PROVEDENA EVALUACIJA</td> </tr> <tr> <td>Čopovni blok</td> <td>MARČAN - MAGELJE</td> </tr> <tr> <td>Prethodna namjena (čopovnog bloka)</td> <td>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</td> </tr> </tbody> </table>	Naziv atributa		Vrijednost atributa	ID ZKC	1348813	<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	ID PN (PU)		Vrsta objekta	Z - ZAKUP	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.12.2020	Površina u zemljištu	106,00	Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	3.252,53	Datum ugovora	18.06.2020	<b>POREZI:</b>		• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Stopa PDV-a (%)	25	• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE	• Opterećenje	NE	Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA	Čopovni blok	MARČAN - MAGELJE	Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI	
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																					
ID ZKC	1348813																																					
<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.																																					
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)																																					
ID PN (PU)																																						
Vrsta objekta	Z - ZAKUP																																					
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.12.2020																																					
Površina u zemljištu	106,00																																					
Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	3.252,53																																					
Datum ugovora	18.06.2020																																					
<b>POREZI:</b>																																						
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE																																					
• Stopa PDV-a (%)	25																																					
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE																																					
• Opterećenje	NE																																					
Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA																																					
Čopovni blok	MARČAN - MAGELJE																																					
Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI																																					
	DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA																																					

<p>Informacije</p> <p>Prodajni prostor (PP) - Zbirka kompromisnih cijena</p>	<p>PROJEKCIJA EVALUACIJA</p> <p>VIDOVAC - GRAĐEVINSKO</p> <p>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</p> <p>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naziv atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>1348817</td> </tr> <tr> <td><i>Datum prijave</i></td> <td>1.12.2021.</td> </tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td> <td>POSLOVNI PROSTOR (PP)</td> </tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrsta objekta</td> <td>Z - ZAKUP</td> </tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td> <td>01.11.2020</td> </tr> <tr> <td>Površina u zemljištu</td> <td>47,43</td> </tr> <tr> <td>Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)</td> <td>1.500,00</td> </tr> <tr> <td>Datum ugovora</td> <td>19.07.2020</td> </tr> <tr> <td><b>POREZI:</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Stopa PDV-a (%)</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• PDV uključen u prikazanu cijenu</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>• Opterećenje</td> <td>NE</td> </tr> <tr> <td>Status prodajka</td> <td>PROVEDENA EVALUACIJA</td> </tr> <tr> <td>Čopovni blok</td> <td>MARTIJEVEC - IZGRADENO</td> </tr> <tr> <td>Prethodna namjena (čopovnog bloka)</td> <td>GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</td> </tr> </tbody> </table>	Naziv atributa		Vrijednost atributa	ID ZKC	1348817	<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	ID PN (PU)		Vrsta objekta	Z - ZAKUP	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.11.2020	Površina u zemljištu	47,43	Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	1.500,00	Datum ugovora	19.07.2020	<b>POREZI:</b>		• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Stopa PDV-a (%)	NE	• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE	• Opterećenje	NE	Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA	Čopovni blok	MARTIJEVEC - IZGRADENO	Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI	
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																					
ID ZKC	1348817																																					
<i>Datum prijave</i>	1.12.2021.																																					
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)																																					
ID PN (PU)																																						
Vrsta objekta	Z - ZAKUP																																					
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.11.2020																																					
Površina u zemljištu	47,43																																					
Ugovorna vrijednost najamnine/zakupnine (KN)	1.500,00																																					
Datum ugovora	19.07.2020																																					
<b>POREZI:</b>																																						
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE																																					
• Stopa PDV-a (%)	NE																																					
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE																																					
• Opterećenje	NE																																					
Status prodajka	PROVEDENA EVALUACIJA																																					
Čopovni blok	MARTIJEVEC - IZGRADENO																																					
Prethodna namjena (čopovnog bloka)	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI																																					
	DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA																																					



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

47

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA - ANALIZA USPOREDNIH CIJENA ZAKUPA – UREDSKI I PRODAJNI PROSTOR

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Vidovec, Trg Sv. Vida	Marčan, Vinička ulica	Martijanec, Varaždinska ulica							
ID ZKC	1348812	1349513	134117							
PODATAK	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine							
VRSTA NEKRETNINE	uredski prostor	ured, trgovina	uredski prostor							
KAT.ČEST.	84/4	220/5	94/17							
KAT.OPĆNA	Vidovec	Marčan	Martijanec							
POVRŠINA KOJA SE DAJE U ZAKUP (m2)	60	108	47							
CIJENA ZAKUPA (eur)	200,00 €	432,00 €	200,00 €							
JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA (eur)	3,34	4,00	4,22							
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.7.2020	18.6.2020	15.7.2020							
CJENOVNI BLOK	Vidovec	Vinica	Martijanec							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>										
Indeks na dan transakcije	113,35	115,90	113,35							
Korektivni faktor (PNUN)	1,08	1,05	1,08							
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>										
Lokacija	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Veličina	bolja	bolja	bolja							
	0,80	0,85	0,80							
Prometna povezanost	slično	slično	slično							
	1,00	1,00	1,00							
Stanje građevine	lošije	lošije	slično							
	1,20	1,10	1,00							
OOVK	manji	manji	manji							
	1,10	1,10	1,05							
Prikjučci komunalne infrastrukture	slični	slični	slični							
	1,00	1,00	1,00							
Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00							
<b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA</b>										
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	3,98 €/m2									
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,19 €/m2	0,35 €/m2	-0,17 €/m2							
RELATIVNO ODSTUPANJE	-4,69%	8,85%	-4,16%							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	3,80 €/m2	4,34 €/m2	3,82 €/m2							
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,03	0,12	0,03							
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,19		STANDARDNA DEVIJACIJA		0,31	7,67%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0,61	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST CIJENE ZAKUPA	3,98 €/m2									
PDV nije uključen u cijenu zakupa										



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studenj 2021.**

**br.**

**48**

## PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE	
GODINA PROCJENE	2021	<b>UREDSKO PRODAJNI PROSTOR</b>	
GODINA GRADNJE / REKONSTRUKCIJE	2000	1995-2004	
Starost objekta prosjek (G):	21 god	prosjek 2000	
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god	80 godina	
Preostali vijek korištenja (4-3):	59 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	2,5	2,5	2
Odabrani faktor korištenja:	2,5	(Prilog 10. Pravilnika)	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	26,25%		
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	58,00%	(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):	46 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE	
<b>TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA</b>	<b>3,98 €</b>		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovne zgrade 5.0-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
<b>PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA</b>	<b>7,50%</b>		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	20,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god	(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	46 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	12,85	(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,037	(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	24.840,93 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	4.968,19 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	19.872,74 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	255.364,77 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	48.300,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	1.772,61 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
<b>UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV</b>	<b>257.137,38 €</b>	<b>(PV = PGxM+VZ/q<sup>n</sup>)</b>	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
<b>ODBICI</b>			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €
Troškovi uklanjanja nedostataka			4.678,75 €
<b>UKUPNO ODBICI</b>			<b>-4.678,75</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>252.458,63 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>			<b>252.000,00 €</b>



<b>NARUČITELJ</b>	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
<b>NEKRETNINA</b>	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
<b>LOKACIJA</b>	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
<b>OVLAŠTENA OSOBA</b>	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
<b>SURADNIK</b>	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
<b>PROCJENA NEKRETNINE</b>	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	49

## Pregled cijena usporedivih nekretnina - zakupa pp

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj 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.

### E-nekretnine – skladišni prostor

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kopoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZNC	1201996	
Datum prikupljanja	1.12.2021.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNE PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	Z - ZAKUP	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	4.08.19	
Površina u prometu	12.281,84	
Ugovorena mjesečna najamna/zakupnina (KM)	18.12.2019	
Datum ugovora		
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazane cijene	NE	
• Ostavanka	NE	
Status podjela	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cijevni blok	JV - FUNKCIJSKI ODBOR VARAŽDIN - JAVNA U.	
Prethodna namjena cjepnog bloka	O - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kopoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZNC	1295427	
Datum prikupljanja	1.12.2021.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNE PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	Z - ZAKUP	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	03.08.2020	
Površina u prometu	105,00	
Ugovorena mjesečna najamna/zakupnina (KM)	2.500,00	
Datum ugovora	25.05.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazane cijene	NE	
• Ostavanka	NE	
Status podjela	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cijevni blok	VII - FUNKCIJSKI ODBOR VARAŽDIN TRŠKALJEČI - REKREACIJA	
Prethodna namjena cjepnog bloka	R1 - SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT I REKREACIJA	

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kopoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZNC	1348817	
Datum prikupljanja	25.12.2021.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNE PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	Z - ZAKUP	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	02.12.2020	
Površina u prometu	111,00	
Ugovorena mjesečna najamna/zakupnina (KM)	2.300,00	
Datum ugovora	06.07.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazane cijene	NE	
• Ostavanka	NE	
Status podjela	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijevni blok	MEĐULJANEC - GRAĐEVINSKI	
Prethodna namjena cjepnog bloka	GP - IZGRADENE I NEIZGRADENE DOO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studeni 2021.**

**br.**

**51**

## PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE	
GODINA PROCJENE	2021	<b>SKLADIŠNI PROSTOR</b>	
GODINA GRADNJE / REKONSTRUKCIJE	2000	1995-2004	
Starost objekta prosjek (G):	21 god	prosjek 2000	
Održivi vijek korištenja OVK:	60 god	80 godina	
Preostali vijek korištenja (4-3):	39 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Starje zgrade
	2,5	2,5	2
Odabrani faktor korištenja:	2,5	(Prilog 10. Pravilnika)	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	35,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	55,00%	(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):	33 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE	
<b>TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA</b>	<b>2,29 €</b>		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Skladišne hale 6.0-7.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	7,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
<b>PRILAGODENA KAMATNA STOPA</b>	<b>8,50%</b>		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	15,00%		
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	60 god	(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	33 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	10,97	(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,069	(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	14.373,14 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	2.155,97 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	12.217,17 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	134.022,34 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	48.300,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	zemljište uzeto u uredima i trgovini	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
<b>UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV</b>	<b>134.022,34 €</b>	<b>(PV = PGxM+VZ/q<sup>n</sup>)</b>	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
<b>ODBICI</b>			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €
Troškovi uklanjanja nedostataka			5.000,00 €
<b>UKUPNO ODBICI</b>			<b>-5.000,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>129.022,34 €</b>		
<b>ZAKRUŽENO</b>	<b>129.000,00 €</b>		



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	52
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

## 4. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine - **POSLOVNA ZGRADA (TRGOVINA I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPRODUCIJSKOG MATERIJALA, POSLOVNA ZGRADA (SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPRODUCIJSKOG MATERIJALA SA ANEKSONOM) I POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE)** sa pripadajućim dvorištem, u Varaždinskoj županiji, u Bartolovcu Varaždinska ulica 40, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 182/2 z.k.ul.br.1373 k.o. Žabnik, koja odgovara kat.čest. 182/2 k.o. Žabnik, upisanoj u posjedovnom listu br. 1328., zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke LUPRES d.o.o. iz Bartolovca, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu studenom 2021 godine, odbivši od toga umanjenje vrijednosti za starost i trošnost iznosi:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>381.480,97 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO:</b>	<b>381.000,00 €</b>
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - SA KOEFICIJENTIMA PREMA PRAVILNIKU	<b>830,92 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA:</b>	<b>458,53 €/m<sup>2</sup></b>
NETO POVRŠINA	<b>1043,16 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA:</b>	<b>365,24 €/m<sup>2</sup></b>

*U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.*

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


Procjena je izrađena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

U Varaždinu, 30. studeni 2021.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

**MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.**

	NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec					
	NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem					
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	53

## 5. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 79/14 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

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 izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

**MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.**



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

54

## 6. POMOĆNA - TROŠKOVNA METODA (potpora)

### Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine – FK matrica

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

zgrada 2 i 3			
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"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	2,5	2,0	2,0



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studenj 2021.**

**br.**

**55**

POSLOVNE ZGRADE (TRGOVINA I SKLADIŠTE I SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG REPROMATERIJALA SA ANEKSONOM); 42202 Trnovec Bartolovečki, Bartolovec, Varaždinska ulica 40				POMOĆNA ZGRADA (SKLADIŠTE) I	
TROŠKOVNA METODA				TEČAJ	
				EUR	HKN
				1,00 €	7,5188 kn
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>					
Površina zemljišta (sveukupno)	Pz =	2.918,00 m <sup>2</sup>			
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	16,55 €/m <sup>2</sup>		124,45 kn	/m <sup>2</sup> NKP
<b>Prometna vrijednost zemljišta</b>	<b>Vz =</b>	<b>48.300,00 €</b>		<b>363.157,65 kn</b>	
<b>VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA</b>					
Površina dvorišta	Pd =	1.973,00 m <sup>2</sup>			
Jedinična cijena uređenja dvorišta	Jcz =	20,00 €/m <sup>2</sup>	ograda, asfalt	150,38 kn	/m <sup>2</sup> NKP
<b>Prometna vrijednost uređenja zemljišta</b>	<b>Vz =</b>	<b>39.460,00 €</b>		<b>296.691,53 kn</b>	
<b>KOMUNALNI DOPRINOS</b>					
Bruto volumen - poslovni	Bv =	6.092,66 m <sup>3</sup>			
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,66 €/m <sup>3</sup>	1.zona	20,00 kn	/m <sup>3</sup>
<b>Vrijednost komunalnog doprinosa</b>	<b>Vkd =</b>	<b>16.206,49 €</b>		<b>121.853,20 kn</b>	
<b>VODNI DOPRINOS</b>					
Bruto volumen - poslovni	Bv =	6.092,66 m <sup>3</sup>			
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,34 €/m <sup>3</sup>		10,05 kn	/m <sup>3</sup>
<b>Vrijednost vodnog doprinosa</b>	<b>Vkd =</b>	<b>8.143,76 €</b>		<b>61.231,23 kn</b>	
<b>TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV</b>					
Troškovi priključaka	2,0%	10,00 €/m <sup>2</sup>		75,19 kn	/m <sup>2</sup>
<b>Vrijednost priključaka</b>		<b>10.536,36 €</b>		<b>79.220,70 kn</b>	
<b>TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV</b>					
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	20,00 €/m <sup>2</sup> NKP		150,38 kn	/m <sup>2</sup> NKP
<b>Vrijednost tehničke dokumentacije</b>		<b>21.072,72 €</b>		<b>158.441,40 kn</b>	
<b>TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV</b>					
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	2,50 €/m <sup>2</sup> NKP		18,80 kn	/m <sup>2</sup> NKP
<b>Vrijednost taksa</b>		<b>2.634,09 €</b>		<b>19.805,17 kn</b>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST</b>				<b>POSLOVNA ZGRADA 1</b>	
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		EUR		HKN
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	500,00 €/m <sup>2</sup> NKP		3.759,40 kn	/m <sup>2</sup> NKP
Neto površina	NGP =	387,15 m <sup>2</sup>			
Korisna vrijednost površina	KVP =	315,63 m <sup>2</sup>			
			POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA 2017 GODINE		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng 1</b>		<b>193.575,00 €</b>		<b>1.455.450,16 kn</b>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST</b>				<b>POSLOVNA ZGRADA 2A - ANEKS</b>	
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		EUR		HKN
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	650,00 €/m <sup>2</sup> NKP		4.887,21 kn	/m <sup>2</sup> NKP
Neto površina	NGP =	151,32 m <sup>2</sup>			
Korisna vrijednost površina	KVP =	151,32 m <sup>2</sup>			
			POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA 2017 GODINE		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng 2</b>		<b>98.358,00 €</b>		<b>739.533,34 kn</b>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST</b>				<b>POSLOVNA ZGRADA 2B - HALA</b>	
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		EUR		HKN
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	500,00 €/m <sup>2</sup> NKP		3.759,40 kn	/m <sup>2</sup> NKP
Neto površina	NGP =	446,49 m <sup>2</sup>			
Korisna vrijednost površina	KVP =	334,87 m <sup>2</sup>			
			POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA 2017 GODINE		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng 2</b>		<b>223.245,00 €</b>		<b>1.678.532,72 kn</b>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST</b>				<b>POMOĆNA ZGRADA 3</b>	
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		EUR		HKN
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	200,00 €/m <sup>2</sup> NKP		1.503,76 kn	/m <sup>2</sup> NKP
Neto površina	NGP =	58,20 m <sup>2</sup>			
Korisna vrijednost površina	KVP =	29,10 m <sup>2</sup>			
			POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA 2017 GODINE		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng 3</b>		<b>11.640,00 €</b>		<b>87.518,74 kn</b>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng - 1+2+3</b>		<b>526.818,00 €</b>		<b>3.961.034,96 kn</b>	



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.
<b>PROCJENA NEKRETNINE</b>	<b>broj elaborata</b>   <b>79-11-MMXXI-PN</b>   <b>dat.</b>   <b>studenj 2021.</b>   <b>br.</b>   <b>56</b>



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studeni 2021.**

**br.**

**57**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		POSLOVNA ZGRADA 1		
GODINA PROCJENE		2021 godina	1995, 2010	
GODINA IZGRADNJE		2003 godina	prosjeck 2003	
STAROST OBJEKTA - G		18 godina		
ODRŽMI VJEK KORIŠTENJA OVK		60 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		42 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	2,5	3	2	
Odabrani faktor korištenja		3		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		30,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		49,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		29 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		31 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		51,67%		
Linearn otpisa (%) (100%-ZS(%))		48,33%		
<b>REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI</b>		<b>93.561,25 €</b>		<b>703.467,58 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO 1</b>		<b>93.600,00 €</b>		<b>703.758,93 kn</b>
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		POSLOVNA ZGRADA 2A - ANEKS		
GODINA PROCJENE		2021 godina	2004	
GODINA IZGRADNJE		2004 godina		
STAROST OBJEKTA - G		17 godina		
ODRŽMI VJEK KORIŠTENJA OVK		80 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		63 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	2,5	2	2	
Odabrani faktor korištenja		2,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		21,25%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		60,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		48 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		32 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		40,00%		
Linearn otpisa (%) (100%-ZS(%))		60,00%		
<b>REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI</b>		<b>59.014,80 €</b>		<b>443.720,01 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO 2</b>		<b>59.000,00 €</b>		<b>443.608,73 kn</b>
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		POSLOVNA ZGRADA 2B - HALA		
GODINA PROCJENE		2021 godina	2004	
GODINA IZGRADNJE		2004 godina		
STAROST OBJEKTA - G		17 godina		
ODRŽMI VJEK KORIŠTENJA OVK		60 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		43 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	2,5	2	2	
Odabrani faktor korištenja		2,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		28,33%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		57,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		34 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		26 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		43,33%		
Linearn otpisa (%) (100%-ZS(%))		56,67%		
<b>REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI</b>		<b>126.505,50 €</b>		<b>951.168,54 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO 2</b>		<b>126.500,00 €</b>		<b>951.127,19 kn</b>
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		POMOĆNA ZGRADA 3		
GODINA PROCJENE		2021 godina	2010	
GODINA IZGRADNJE		2010 godina		
STAROST OBJEKTA - G		11 godina		
ODRŽMI VJEK KORIŠTENJA OVK		25 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		14 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	2,5	2	2	
Odabrani faktor korištenja		2,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		44,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		52,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		13 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		12 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		48,00%		
Linearn otpisa (%) (100%-ZS(%))		52,00%		
<b>REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI</b>		<b>6.052,80 €</b>		<b>45.509,74 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO 3</b>		<b>6.100,00 €</b>		<b>45.864,63 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO 1+ 2+3</b>		<b>285.200,00 €</b>		<b>2.144.359,48 kn</b>



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec**  
**DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem**  
**Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**79-11-MMXXI-PN**

**dat.**

**studeni 2021.**

**br.**

**58**

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV					
Troškovi - štete	5,0%	25,00 €/m <sup>2</sup> NKP		187,97 kn/m <sup>2</sup> NKP	
Vrijednost troškova		9.678,75 €		72.772,51 kn	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:					
	EUR		HKN		
Reducirana vrijednost objekta zbog starosti =		285.200,00 €		2.144.359,48 kn	
Vrijednost zemljišta =		48.300,00 €		363.157,65 kn	
Vrijednost uređenja zemljišta =		39.460,00 €		296.691,53 kn	
Vrijednost komunalnog doprinosa =		16.206,49 €		121.853,20 kn	
Vrijednost vodnog doprinosa =		8.143,76 €		61.231,23 kn	
Vrijednost priključaka =		10.536,36 €		79.220,70 kn	
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =		21.072,72 €		158.441,40 kn	
Vrijednost taksi =		2.634,09 €		19.805,17 kn	
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta =		9.678,75 €		72.772,51 kn	
<b>UKUPNO =</b>		<b>421.874,67 €</b>		<b>3.171.987,86 kn</b>	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/Lokacija	Održavanje	Faktor tržišta
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema: 0 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Smanjeno: do - 5 %	Potencijal
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
<b>Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =</b>	<b>0,95</b>				
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>		<b>400.780,93 €</b>		<b>3.013.388,47 kn</b>	
<b>ZAOKRUŽENO:</b>		<b>400.000,00 €</b>		<b>3.007.516,80 kn</b>	

**razlika PRIHPDOVNA - TROŠKOVNA < 5 %**



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 59

## 7. PRILOZI

### 7.1. E-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 30.11.2021. 00:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331392, ŽABNIK

Broj ZK uložka: 1373

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15937/2021  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	182/2	POSLOVNA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA POMOĆNI OBJEKT-SKLADIŠTE DVORIŠTE			2918 325 556 64 1973	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2918</b>	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno:24.8.2004	
1.1	Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03 ) zabilježuje se da je upis objekta na čkbr. 182/2 u A obavljen bez priložene uporabne dozvole.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LUPRES D.O.O., BARTOLOVEC, VARAŽDINSKA 40	
1.2	Zaprimljeno 06.10.2021.g. pod brojem Z-15937/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL. BR.: 4 ST-434/2021-6 06.10.2021	na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 60

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331392, ŽABNIK

Broj ZK uložka: 1373

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 26.11.2014. broj Z-4948/14.  Na temelju solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. studenog 2014. godine, uknjižuje se pravo zaloga, i to:  - u iznosu od 170.000,00 EUR (slovima: stosedamdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan plaćanja, s kamatom u skladu sa čl. 3 Sporazuma, naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima sukladno Sporazumu,  - u iznosu od 330.000,00 EUR (slovima: tristotridesettisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti ugovorene valute po tečaju Privredne banke Zagreb d.d., sa kamatama, naknadama te ostalim troškovima i uvjetima u skladu sa čl. 3 Sporazuma, na nekretninu u A i nositelj tog prava: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, GRAD ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50</b>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 13.11.2015.g. pod brojem Z-8199/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE 11.11.2015. u iznosu od 350.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 10,14% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, a koja teče od dana dospjeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	350.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2021.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	79-11-MMXXI-PN	dat.	studeni 2021.	br.	61
---------------------	----------------	----------------	------	---------------	-----	----

## 7.2. E-kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽABNIK, 331392  
k.č. br.: 182/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

62

### 7.3. E-Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.11.2021. 00:04

#### PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽABNIK (Mbr. 331392)

Posjedovni list: 1328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LUPRES D.O.O., BARTOLOVEC, VARAŽDINSKA 40	17410623919

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		182/2	VAR. ULICA	2918	0		
			POSLOVNA ZGRADA, VAR. ULICA	556			
			POSLOVNA ZGRADA, VAR. ULICA	325			
			POMOĆNI OBJEKT	64			
			DVORIŠTE	1973			
Ukupna površina katastarskih čestica				2918			

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



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

63

#### 7.4. Građevinska dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Klasa:UP/I-361-03/95-01/213  
Urbroj:2186-04-03-95-3  
Varaždin, 17.08.1995.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Županije varaždinske, povodom zahtjeva investitora BALOG DANIJELA iz Žabnika nr. 8, za izdavanje građevne dozvole za promjenu namjene gospodarske građevine u poslovni prostor ŠIVAONA GORNJIŠTA I TRGOVINA u Bartolovcu, Varaždinska br. 40, na osnovi čl. 30. Zakona o građenju ("N.N.", br. 77/92.) i čl. 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakona o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine", br. 53/91.), te čl. 3. Zakona o sastavu Državne uprave ("Narodne novine", br. 75/93.), izdaje

#### GRAĐEVNU DOZVOLU

##### I

Investitoru BALOG DANIJELU iz Žabnika br. 8/a, DOZVOLJAVA SE promjena namjene gospodarske građevine u poslovni prostor -ŠIVAONA GORNJIŠTA OBUĆE I TRGOVINA u Bartolovcu, Varaždinska br. 40, na građevinskom zemljištu čkr. 182/2, z.k.ul. 1373 k.o. Žabnik.

Sastavni dio ove građevne dozvole je projektna dokumentacija koja se sastoji od:

- glavnog projekta izrađenog po "Congram-Commerce" d.o.o. Varaždin, br. T.D. 38/05/94.,
- projekta grijanja izgrađenog po "Smrek" d.o.o. Nedeljanec, br. T.d. 11/95.

##### II

Građevina je locirana prema situacionom planu iz projekta i prethodno izdanoj građevnoj dozvoli. Vanjski gabariti građevine nisu izmijenjeni.

POSEBNI UVJETI: Uređenjem okoliša sa istočne strane građevine do ceste investitor ne smije sprečavati put služnosti sjevernim parcelama. Isti put ne može se ograditi i na istom ne mogu se parkirati vozila.

Prilikom promjene namjene građevine investitor se dužan pridržavati vodoprivrednih uvjeta Urbroj:06-1563/2-II-3.3. - 1995.-3D/MD od 09.08.1995. godine od JVP "Hrvatska vodoprivreda" - Ispostava Varaždin.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 64

- 2 -

### III

Poslovna građevina može se početi koristiti nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu.

### IV

Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s izvođenjem radova ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.

### O b r a z l o ž e n j e

U dispozitivu imenovani podnio je dana 21.06.1995. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za promjenu namjene gospodarske građevine u poslovni prostor - ŠIVARNA GORNJIŠTA I TRGOVINA u Bartolovcu, Varaždinska br. 40.

Uz zahtjev priložena je slijedeća dokumentacija:

- Projektna dokumentacija ovjerena po Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okolišta Županije Varaždinske, Sanitarnoj inspekciji Županije Varaždinske i MUP - PU Varaždin,
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu br. 2612/95. od 01.07.1995. godine,
- Elektroenergetska suglasnost izdana od "Hrvatske elektroprivrede" Zagreb - OP "Elektra" Varaždin, br. 1306/94. od 23.05.1994. godine,
- Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova Policijske uprave Varaždinske br. 511-14-09/1-UP/I-744/2-95. Od 13. lipnja 1995. godine,
- Suglasnost Sanitarne inspekcije županije Varaždinske Klasa:540-02/95-01/330 od 25.03.1995. godine,
- Dokaz o uplati doprinosa za izgradnju skloništa u iznosu od 6.795,00 kn,
- Kopija katastarskog plana od 23.02.1995. godine,
- Vodoprivrednu suglasnost od JVP - ispostava Varaždin od 09.08.1995. godine.

S obzirom na naprijed izneseno, a pošto je investitor priložio svu potrebnu dokumentaciju u skladu s odredbama čl. 37. Zakona o gradnji, to je riješeno kao u dispozitivu.

Upravna pristojba u iznosu od 220,50 kn naplaćena je na žiro-račun br. 34800-630-399 i 6,00 kn naplaćeno i poništeno na podnesku.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

65

- 3 -

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ovog organa Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, pismeno ili usmeno u zapisnik a može se predati i neposredno.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 4,00 kn.

DOSTAVITI:

1. BALOG DANIJELO, Zabnik br. 8/a.  
- prilog projektna dokumentacija 2 x.
2. Barbir Stjepan, Zabnik bb.
3. Kučina Stjepan, Bartolovec, Varaždinska br. 38,
4. MUP-PU Varaždin, Odjel zaštite požara,
5. MUP-PU Varaždinska, Referada civilne zaštite,
6. Sanitarna inspekcija Županije Varaždinske,
7. Odsjek za graditeljstvo, ovdje,
8. Građevinska inspekcija, ovdje
9. "Hrvatska vodoprivreda"  
-Ispostava Varaždin, Međimurska ul.
10. Evidencija, ovdje
11. Pismosprema.

PROČELNIK UREDA,

Stanko Vitez, dipl.ing.geod.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 66

## 7.5. Uporabna dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,  
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA  
Klasa: UP/I-361-04/95-01/85  
Urbroj: 2186-04-03-95-3  
Varaždin, 10.10.1995.

Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva investitora, BALOG DANIJELA iz Žabnika kbr.8a, za izdavanje uporabne dozvole za izgrađeni - rekonstruirani poslovni prostor - ŠIVAONA GORNJIŠTA OBUĆE I TRGOVINA u Bartolovcu, Varaždinska kbr.40, na osnovu čl. 45. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92.), i čl. 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine", br. 53/91.), te čl. 3. Zakona o suslavu državne uprave ("Narodne novine", br. 75/93.), izdaje

### UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, BALOG DANIJELU iz Žabnika kbr.8a, za izgrađeni - rekonstruirani poslovni prostor - ŠIVAONA GORNJIŠTA OBUĆE I TRGOVINA u Bartolovcu, Varaždinska kbr.40, na građevinskom zemljištu čkbr.182/2, z.k.ul.1373 k.o.Žabnik, za koji je izdana građevna dozvola Klasa:UP/I-361-03/95-01/213 od 17.08.1995. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitor, Balog Danijel iz Žabnika kbr.8a, podnio je dana 13.09.1995. godine zahtjev ovom Uredu za izdavanje uporabne dozvole za navedenu građevinu.

Zaključkom Ureda za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, osnovana je Komisija za tehnički pregled.

Komisija za tehnički pregled izvršila je pregled građevine i sastavila 04.10.1995. godine, zapisnik s nalazima i prijedlogom za donošenje rješenja na temelju predočene dokumentacije i izvedenih radova.

Budući da je građevina izgrađena u skladu s projektom dokumentacijom i bez nedostataka koji utječu na funkcionalnost i stabilnost građevine, te zdravlje ljudi to je ovaj Ured riješio



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 67

kao u dispozitivu

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od primitku istog Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, Ulica grada Vukovara br.78.

Na žalbu se plaća 4,00 kn upravne pristojbe, a predaje se Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša županije Varaždinske.

Pristojba na ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 500,00 kn.

PROČELNIK UREDA .

Vitez Stanko, dipl.ing.geod.

#### OSTAVITI:

1. Balog Danijel Žabnik 3a.
2. Građev.inspekcija.ovdje,
3. Odsjek za graditeljstvo,ovdje.
4. Pismohrana.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 68

## 7.6. Potvrda glavnog projekta



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
PROSTORNO UREĐENJE  
I  
GRADITELJSTVO

KLASA : 361-01/10-01/5  
URBROJ : 2186/1-06/1-10-07 - DP  
Varaždin, 08. ožujka 2010. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinske županije, povodom zahtjeva investitora, **Lupres d.o.o. Bartolovec, Varaždinska 40**, za izdavanje potvrde dopune glavnog projekta, na temelju članka 234. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07. i 38/09.), i z d a j e

### POTVRDU dopune glavnog projekta

1. Potvrđuje se da je dopuna glavnog projekta, ZOP 04/09-P2, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, a sastoji se od:

1. Mapa A1: Arhitektonski projekt - dopuna, izrađen po E-Projekt d.o.o. Varaždin, broj T.D. 04/09, od studenog 2009. godine,
2. Mapa S1: Projekt strojarskih instalacija - dopuna, izrađen po KBE-Bioenergije d.o.o. Varaždin, broj T.D. 10/09, od prosinca 2009. godine,
3. Mapa S1: Projekt vodovoda i kanalizacije - dopuna, izrađen po KBE-Bioenergije d.o.o. Varaždin, broj T.D. 10/09, od prosinca 2009. godine,
4. Mapa E1: Elektrotehnički projekt - dopuna, izrađen po Metron d.o.o. Pribislavec, broj T.D. 92/09, od studenog 2009. godine,

Navedenom dopunom glavnog projekta dopunjuje se glavni projekt, koji je sastavni dio građevne dozvole, Klasa:UP/I-361-03/95-01/213,Urbroj:2186-04-03-95-3, od 17.08.1995. godine, za **prenamjenu** poslovne građevine: šivaona i trgovina obuće u **poslovnu građevinu: trgovina i skladište poljoprivrednog repromaterijala u Bartolovcu, Varaždinska 40**, na č.kbr. 182/2 k.o. Žabnik.

Uz navedenu dopunu glavnog projekta zahtjevu za izdavanje ove potvrde priloženo je:

- izvod iz katastarskog plana u M=1:1000, za č.kbr. 182/2 k.o. Žabnik, od 10.11.2009. godine,
- izvadak iz zemljišne knjige broj zk. ul. 1373 za č.kbr. 182/2 k.o. Žabnik, izdan pod brojem 9769/09 od 10.11.2009. godine,
- Građevnu dozvolu, Klasa: UP/I-361-03/95-01/213, Urbroj: 2186-04-03-95-3, od 17.08.1995. godine za poslovni prostor: šivaona i trgovina obuće,
- Uporabnu dozvolu, Klasa: UP/I-361-04/95-01/213, Urbroj: 2186-04-03-95-3, od 10.10.1995. godine za poslovni prostor: šivaona i trgovina obuće,



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

69

- Zaključak Hrvatskih voda, VGI "Plitvica-Bednja" Klasa: UP/I-325-08/10-01/1279 od 05.02.2010. godine o neobračunavanju vodnog doprinosa.
- Potvrdu Općine Trnovec Bartolovečki, Klasa: 361-01/10-01/4, od 08.04.2009. godine, o ne plaćanju komunalnog doprinosa

2. Temeljem ove Potvrde investitor može pristupiti gradnji odnosno izvođenju radova, prema glavnom projektu iz točke 1. ove potvrde.
3. Glavni projekt iz točke 1. sastavni je dio ove Potvrde.

Upravna pristojba na ovu Potvrdu naplaćena je prema T. br. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine» br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08 i 20/10) u iznosu od 424,00 kn uplaćeno na žiro račun br. 21-2489004-1800005007, u korist Varaždinske županije i 20,00 kn u državnim biljezima, poništeno na podnesku.

V.D. PROČELNIKA:  
**Danijel Meštrić, mag.ing.građ.**

**DOSTAVITI :**

1. Lupres d.o.o. Bartolovec,  
Varaždinska 40, Bartolovec, 42 202 Trnovec Bartolovečki
2. Građevinska inspekcija  
Kratka 1, 42 000 Varaždin
3. Evidencija, ovdje
4. U spis.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTEN A OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

70

## 7.7. Građevinska dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
VARAŽDINSKOJ ŽUPANJI  
Služba za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša, graditeljstvo  
i imovinsko-pravne poslove

Klasa: UP/I-361-03/03-01/313  
Urbroj:2186-05-04-04-4  
Varaždin, 26. 01. 2004.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, povodom zahtjeva investitora, **LUPRES d. o. o. Varaždin, Zagrebačka br. 87.** za izdavanje građevne dozvole za izgradnju **SKLADIŠNE HALE u Bartolovcu, Varaždinska b. b.,** na osnovi čl.45. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 52/99, 57/99, 75/99, 117/01 i 47/03) i članka 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine" broj 53/91), te članka 3. Zakona o sustavu državne uprave ("Narodne novine" broj 75/93, 48/99, 15/00, 127/00 i 59/01), izdaje

### GRAĐEVNU DOZVOLU

#### I

Investitoru, **LUPRES d. o. o. Varaždin, Zagrebačka br. 87,** DOZVOLJAVA SE izgradnja **SKLADIŠNE HALE u Bartolovcu, Varaždinska b. b.,** na građevinskom zemljištu č.k.br. 182/2, z. k. ul. 1373, k. o. Žabnik.

Sastavni dio ove građevne dozvole je tehnička dokumentacija:

- arhitektonski projekt izrađen po MAJCEN d. o. o. Vinica br.T. D. 52-2003.,
- građevni projekt izrađen po MAJCEN d. o. o. Vinica, br. T. D. 53-2003.,
- elektroprojekt izrađen po VING d. o. o. Varaždin, br. T. D. 148/03.,
- strojarski projekt izrađen po TROPP INŽENJERING d. o. o. Varaždin, br. T. D. 64/2003.,
- hidroinstalaterski projekt izrađen po MAJCEN d. o. o. Vinica, br. T. D. 54-2003.,
- projekt prilaza i uređenja okoliša izrađen po MAJCEN d. o. o. Vinica, br. T. D. 71-2003.

Udaljenost objekta od sjeverne susjedne međe iznosi 1,10 m - bliži ugao.  
Udaljenost objekta od regulacionog pravca iznosi 12,90 m i 4,20 m od poljskog puta sa



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br. 71

zapadne strane. Objekat će biti prizemni s aneksom P + I tlocrtne veličine 80,68 x 13,88 m, visine do vijenca 5,49 m, krovšte dvostrešno, pad istok - zapad.

## II

**POSEBNI UVJETI:** Uz međnu liniju na građevini se ne mogu izvoditi nikakovi otvori. Istaka krovšta ne smije prelaziti međnu liniju.

Investitor, odnosno izvođač radova dužan je pribaviti elaborat iskolčenja građevine od ovlaštene fizičke ili pravne osobe.

## III

Nakon dovršenja radova investitor je dužan zatražiti tehnički pregled.

Ova građevna dozvola prestaje važiti u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.

## Obrazloženje

Investitor, **LUPRES d. o. o. Varaždin, Zagrebačka br. 87**, podnio je dana 06. 11. 2003. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za **izgradnju SKLADIŠNE HALFE u Bartolovcu, Varaždinska b. b.**

Uz zahtjev priložena je slijedeća dokumentacija:

- Tehnička dokumentacija ovjerena po Pododsjeku za prostorno uređenje od 09. 12. 2003. godine, MUP - PU Varaždinske, Sanitarnoj inspekciji Varaždinske županije, Inspekciji rada u Varaždinu, Hrvatskim cestama - Ispostavi Varaždin i ovlaštenom revidentu,
- Suglasnost MUP - PU Varaždinske broj: 511-14-04/7-UP/I-1260/2-2003. KI od 07. 10. 2003. godine,
- Potvrda Službe za društvene djelatnosti Klasa: 540-02/03-01/515 od 07. 10. 2003. godine,
- Potvrda Državnog inspektorata Područne jedinice Varaždin Klasa: 115-02/03-01/209 od 24. 10. 2003. godine,
- Mišljenje Hrvatskih cesta d. o. o. - Ispostave Varaždin Klasa: 340-09/03-04/121 od 10. 10. 2003. godine,
- Suglasnost "Termoplin" d. d. Varaždin broj: 3015/03. od 04. 11. 2003. godine,
- Suglasnost "Varkom" d. d. Varaždin br. 16-5273/2 od 13. 10. 2003. godine,
- Elektroenergetska suglasnost izdana od Hrvatske elektroprivrede d. d. Zagreb - DP "Elektre" Varaždin broj 2052/03. od 20. 11. 2003. godine,
- Izvješće o provedenoj kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti br. FŽ-441/03-GL od 23. 10. 2003. godine, ovlaštenu revident, Želimir Frančičković, dipl. ing. građ.,
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda Varaždin br. 8290/2003 od 04. 11. 2003. godine,
- Izvod iz katastarskog plana od 03. 11. 2003. godine,



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

72

U postupku je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu s utvrđenim uvjetima i priložena sva dokumentacija propisana čl. 50. Zakona o gradnji, a strankama u postupku pružena mogućnost uvida u glavni projekt radi izjašnjavanja. Predstavnik Općine Trnovec Bartolovečki te Balog Danijel nisu imali primjedbi, dok se Kućina Stjepan nije odazvao očevidu iako je bio pozvan zaključkom od 12. 01. 2003. godine. Stranka u postupku Barbir Stjepan izjavlja da se ne slaže sa izgradnjom predmetne hale iz razloga premale udaljenosti od medne linije te bacanja sjene na njegovo zemljište, a također i zbog smanjenja prinosa i ukupnog smanjenja vrijednosti njegovog zemljišta.

Prigovor susjeda Barbir Stjepana iz Žabnika br. 29 ova Služba ocjenjuje neosnovanim iz razloga što je u postupku utvrđeno da je izgradnja predmetne građevine u skladu s odredbama čl. 7., 8. i 10a. provedbenih odredbi Prostornog plana uređenja Općine Trnovec ("Sl. vjesnik br. 22/00. i 03/02.) i lokacijskom dozvolom.

Također je utvrđeno da do dana očevida nije pokrenut inspeksijski postupak, te je na osnovi čl. 55. stav 1. istog Zakona riješeno kao u dispozitivu.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je na žiro račun br. 1001005-1863000160 u iznosu od 1.538,00 kn i 45,00 kn poništeno na podnesku.

#### POUKA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ove Službe Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja Zagreb, Ulica Republike Austrije br. 20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

#### DOSTAVITI:

1. LUPRES d. o. o. Varaždin, Zagrebačka br. 87,  
- prilog: projektna dokumentacija
2. MUP - PU Varaždinske,
3. Sanitarna inspekcija Varaždinske županije,
4. Inspekcija rada u Varaždinu,
5. Hrvatske ceste d. o. o. - Ispostava Varaždin,
6. Općina Trnovec Bartolovečki,
7. Barbir Stjepan, Žabnik br. 29, susjed,
8. Balog Danijel, Žabnik br.8, susjed,
9. Kućina Stjepan, Bartolovec, Varaždinska b.b., susjed,
10. Služba za gospodarstvo, ovdje,
11. Pododsjek za graditeljstvo, ovdje,
12. Građevna inspekcija, Varaždin, Habdelićeva 4,
13. P i s m o s p r e m a.

#### PO OVLAŠTENJU

#### PREDSTOJNIKA

pomoćnik predstojnika

Stanko Vitez, dipl.ing.geod.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

73

## 7.8. Uporabna dozvola



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**URED DRŽAVNE UPRAVE U**  
**VARAŽDINSKOJ ŽUPANJI**  
Služba za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša, graditeljstvo  
i imovinsko-pravne poslove

Klasa: UP/I-361-04/05-01/50  
Ur. broj: 2186-05-04-06-5  
Varaždin 13. 01. 2006.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, povodom zahtjeva investitora LUPRES d.o.o. iz Bartolovca, Varaždinska 40, za tehnički pregled izvedenih radova na izgradnji POSLOVNE GRAĐEVINE – SKLADIŠNE HALE u Bartolovcu, Varaždinska 40, na osnovu čl.129. st.2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br.175/03. i 100/04.) i čl.202. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br.53/91), izdaje

### UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, LUPRES d.o.o. iz Bartolovca, Varaždinska 40, DOZVOLJAVA SE korištenje POSLOVNE GRAĐEVINE – SKLADIŠNE HALE u Bartolovcu, Varaždinska 40, izgrađene na građevinskom zemljištu k.č.br. 182/2, k.o. Žabnik.

Za izgradnju predmetne građevine izdana je građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/03-01/313, od 26. 01. 2004. godine.

### Obrazloženje

Investitor, LUPRES d.o.o. iz Bartolovca, Varaždinska 40, podnio je dana 20.07.2004. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za POSLOVNU GRAĐEVINU – SKLADIŠNU HALU u Bartolovcu, Varaždinska 40.

Dana 16.11.2004. izvršen je tehnički pregled, a 12. 01. 2006. godine naknadni tehnički pregled građevine, te su sastavljeni zapisnici s mišljenjem da je ista izvedena u skladu s građevinskom dozvolom i ovjerenim glavnim projektom, te da su otklonjeni svi nedostaci navedeni u zapisniku o tehničkom pregledu od 16.11.2004.



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

74

2

S obzirom da na građevini nisu uočeni nikakvi nedostaci koji bi mogli utjecati na uvjete bitne za građevinu, to je u smislu odredbe čl. 135. st.1. Zakona o gradnji riješeno kao u izreci.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je prema T. br. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96., 77/96., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05. i 153/05.) na žiro račun br. 1001005-1863000160 u iznosu od 1.523,00 kn i 60,00 kn poništeno na podnesku.

#### POUKA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješerija, podnosi se putem ove Službe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije br. 20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

#### DOSTAVITI:

1. LUPRES d.o.o., Bartolovec, Varaždinska 40,
2. Sanitarna inspekcija, ovdje,
3. Inspekcija rada, ovdje,
4. MUP-PU Varaždinske,
5. Pododsjek za graditeljstvo, ovdje,
6. Građevinska inspekcija, Varaždin, Habdelićeva br. 4,
7. Arhiva.





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

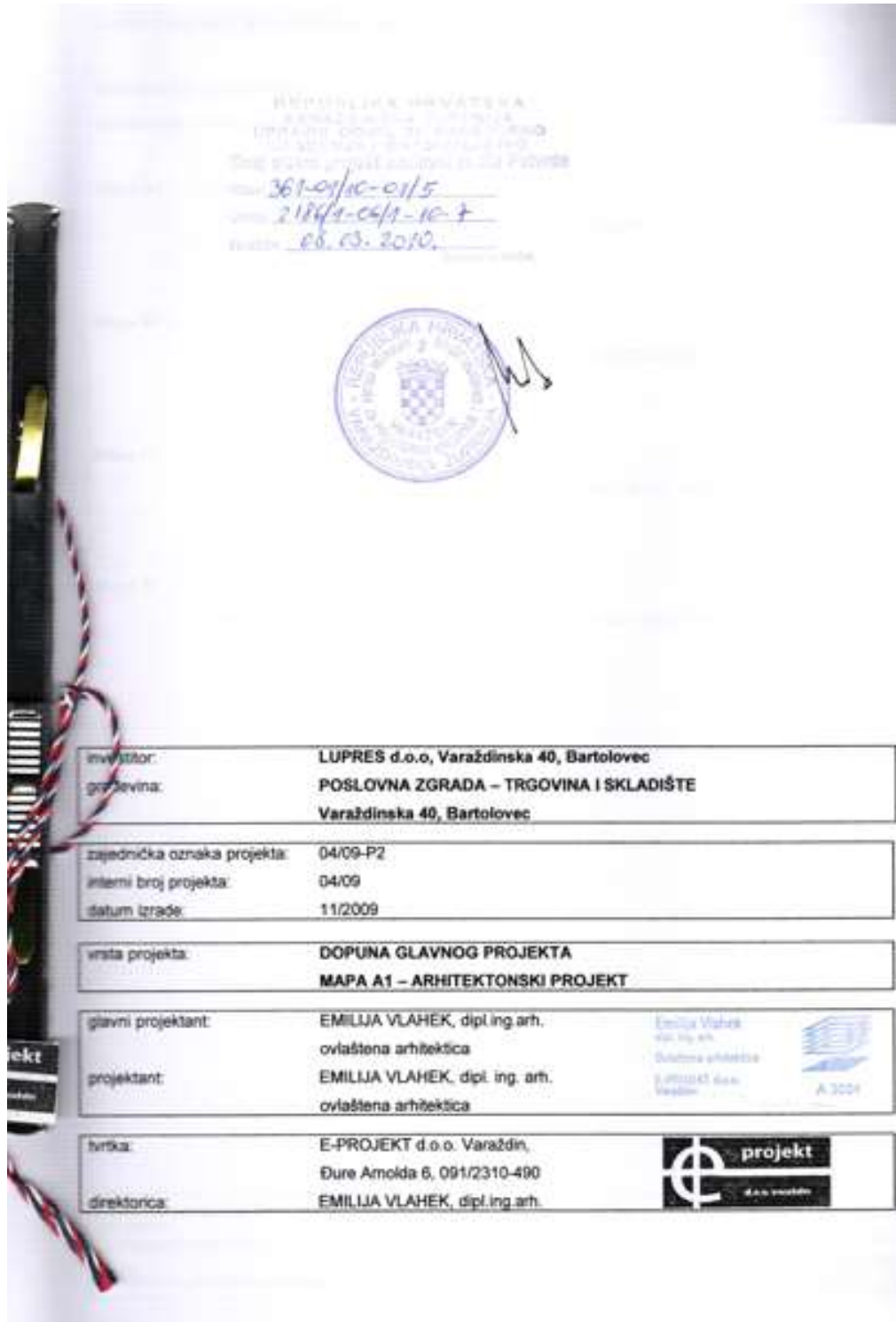
dat.

studeni 2021.

br.

75

## 7.9. Iz projekta - poslovna 1





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

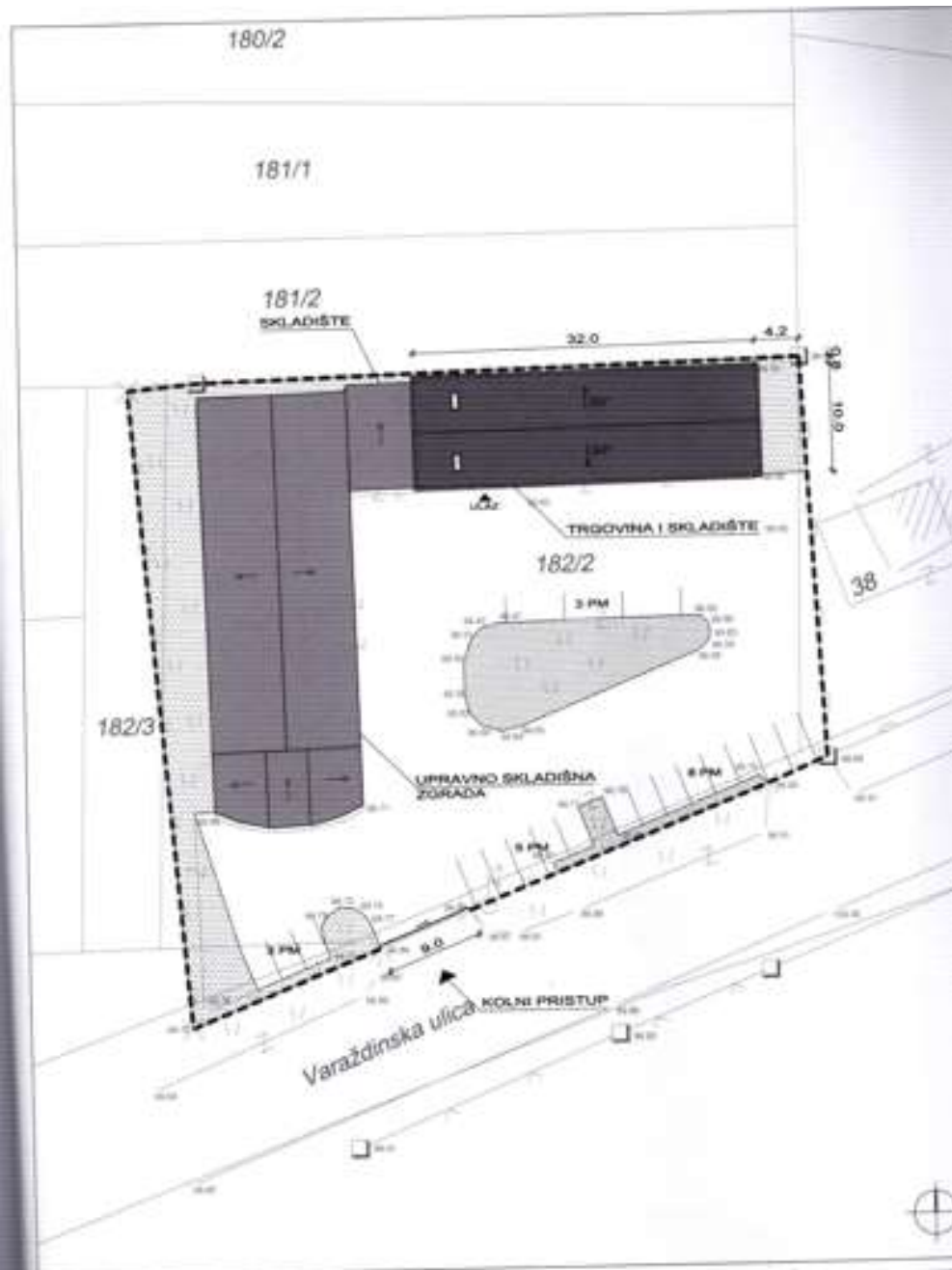
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

76



zadružnička oznaka projekta  
**04/09-P2**  
osnovni broj projekta  
**04/09**  
vrsta projekta  
**DOPUNA GLAVNOG  
PROJEKTA**  
datum  
**11/2009**

glavni projektant  
**EMILJIA VLAHEK, d.l.a.**  
projektant  
**EMILJIA VLAHEK, d.l.a.**  
PROJEKT d.o.o.  
A 2024  
suradnik  
**NIKOLA JAMNIK,građ.teh.**

investitor  
**LUPRES d.o.o.,  
Varaždinska 40,  
Bartolovec**  
građevina  
**POSLOVNA GRAĐEVINA  
-TRGOVINA I SKLADIŠTE  
Varaždinska 40,  
Bartolovec**

vrsta  
**SITUACIJA**  
mjerilo  
**1:500**  
list  
**5.1.0.**  
**projek**  
d.o.o. Varaždin





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

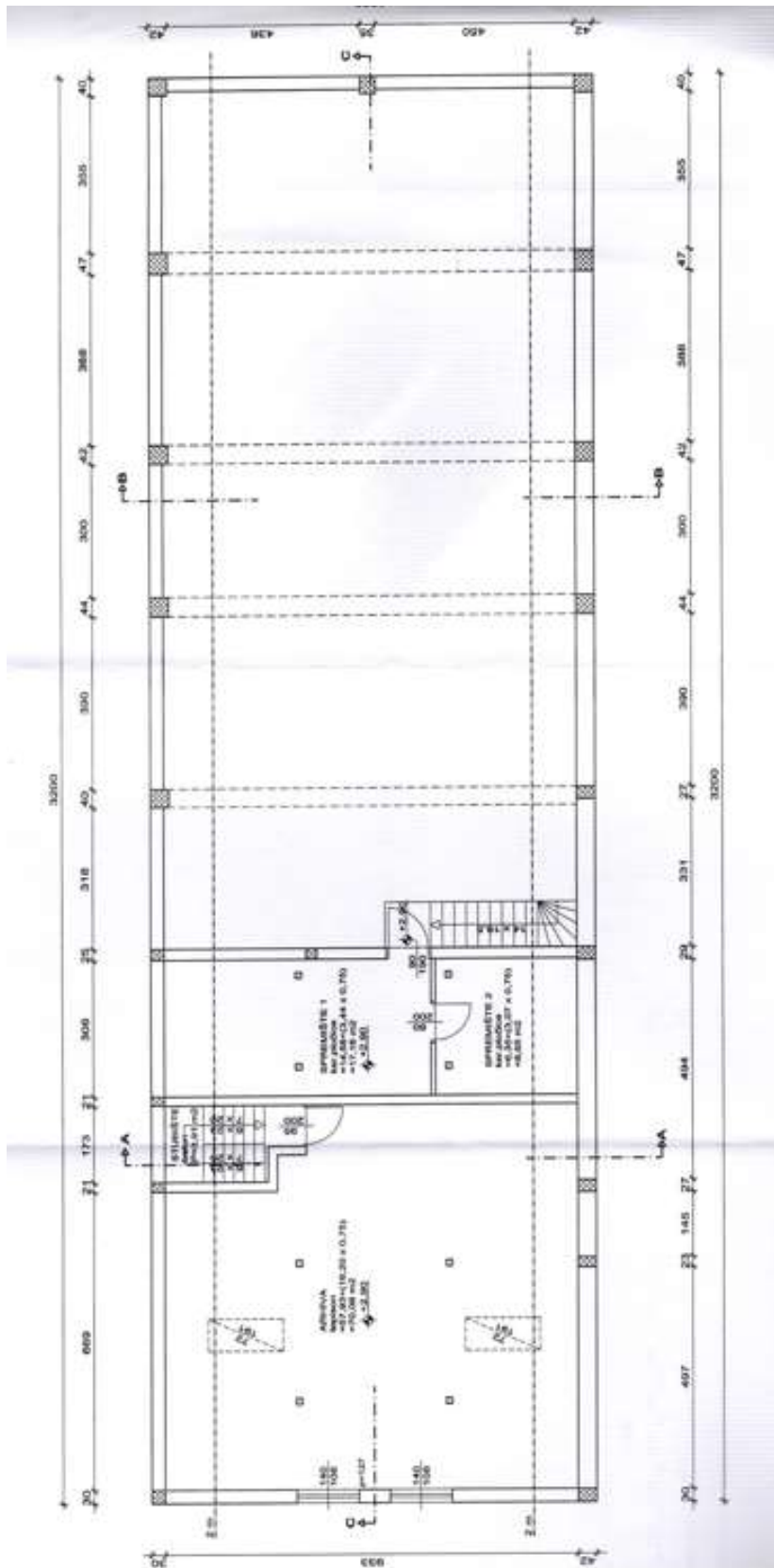
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

78





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

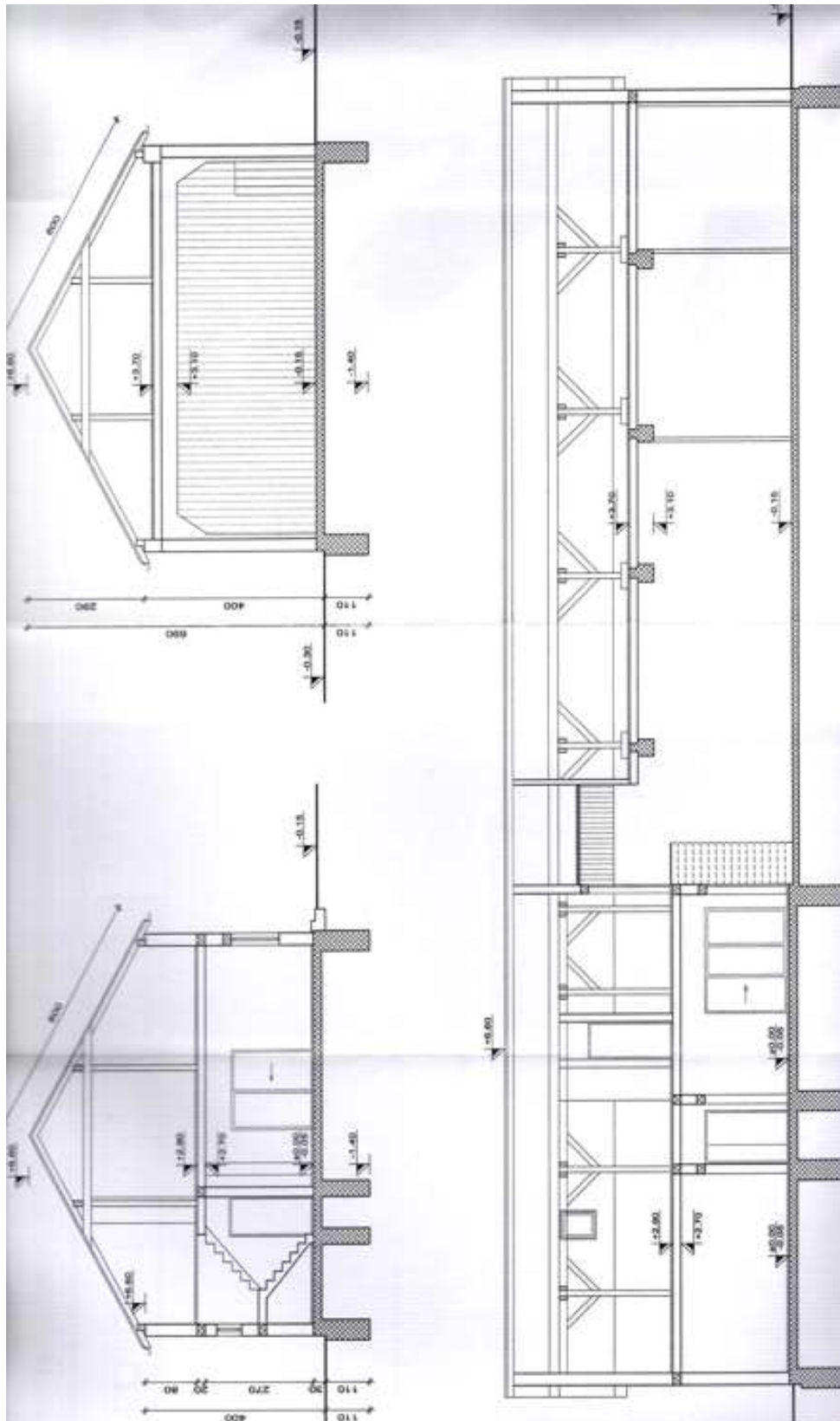
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

79





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

80

JUŽNO PROČELJE			
ISTOČNO PROČELJE			
SJEVERNO PROČELJE			
ZAPADNO PROČELJE			
izvodna oznaka projekta <b>04/09-P2</b>	glavni projektant <b>EMILIA VLAHEK, d.l.a.</b>	investitor <b>LUPRES d.o.o., Varaždinska 40, Bartolovec</b>	vrsta projekta <b>PROČELJA</b>
izlazi broj projekta <b>04/09</b>	projektant <b>EMILIA VLAHEK, d.l.a.</b> <i>Emilija Vlahek</i> Družina projektant PROJEKT d.o.o. Varaždin A 3024	građevina <b>POSLOVNA GRAĐEVINA -TRGOVINA I SKLADIŠTE Varaždinska 40, Bartolovec</b>	razmjer <b>1:200</b>
vrsta projekta <b>DOPUNA GLAVNOG PROJEKTA</b>	suradnik <b>NIKOLA JAMNIK,građ. teh.</b>	list <b>5.7.D.</b>	
datum <b>11/2009</b>			



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
 DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
 Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
 Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
 Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

81

## 7.10. Iz projekta - poslovna 2

Arhitektonski i inženjerski projektiranje i građevinarstvo  
 datum: lipanj 2003.  
 Ovlaštenik: Ivica Majcen, dipl.ing. arh.  
 Broj upisa: 262

**GLAVNI PROJEKT**  
**ARHITEKTONSKI PROJEKT**  
 POSLOVNA GRAĐEVINA – SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG  
 REPROMATERIJALA S ANEKSOM (KANCELARIJE)  
 "LUPRES" d.o.o., Varaždin, Zagrebačka 87  
 Bartolovec, Varaždinska b.b., na š.k. br. 182/2, k.o. Žabnik  
 Ivica Majcen, dipl. ing. arh.; o.s.a. 262  
 Ivica Majcen, dipl. ing. arh.; o.s.a. 262  
 52-2003  
 1

**GRAĐEVINA:**  
 POSLOVNA GRAĐEVINA –  
 SKLADIŠTE POLJOPRIVREDNOG  
 REPROMATERIJALA S  
 ANEKSOM (KANCELARIJE)

ukupni procijenjeni troškovi gradnje:  
 1.642.483,55 kn  
 PDV 22%: 361.346,38 kn  
 sveukupno: 2.003.829,93 kn

**INVESTITOR:** "LUPRES" d.o.o.,  
 Varaždin, Zagrebačka 87

**LOKACIJA:** Bartolovec, Varaždinska b.b.,  
 na š.k. br. 182/2, k.o. Žabnik

**FAZA PROJEKTA:** GLAVNI PROJEKT  
**VRSTA PROJEKTA:** ARHITEKTONSKI PROJEKT  
**KNJIGA 1/1**  
 Tehnički dnevnik br. : 52-2003  
 Datum : lipanj 2003.

Glavni projektant:  
 Ivica Majcen, dipl.ing.arh.

Projektant:  
 Ivica Majcen, dipl.ing.arh.

Direktor:  
 Ivica Majcen, dipl.ing.arh.

TEH.DN.BR.: 52-2003  
 LIPANJ 2003.  
**Majcen**  
 d.o.o.  
 Arhitektonski i inženjerski projektiranje i građevinarstvo  
 ARHITEKTONSKI

VINICA, lipanj 2003.

glavni projektant i projektant arhitekture: Ivica Majcen, dipl. ing. arh.; o.s.a. 262



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

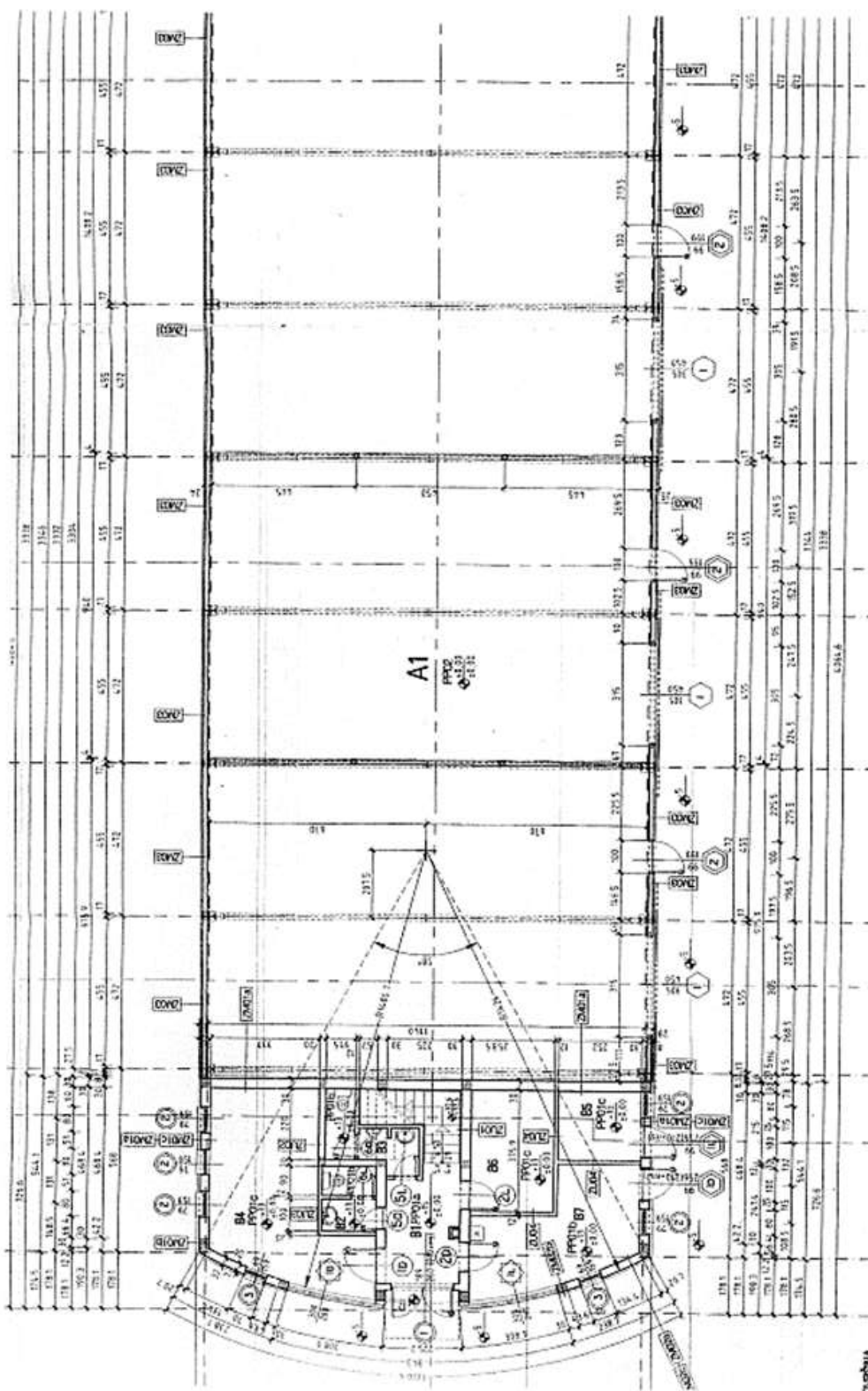
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

82





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTEN A OSOBA**  
**SURADNIK**

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

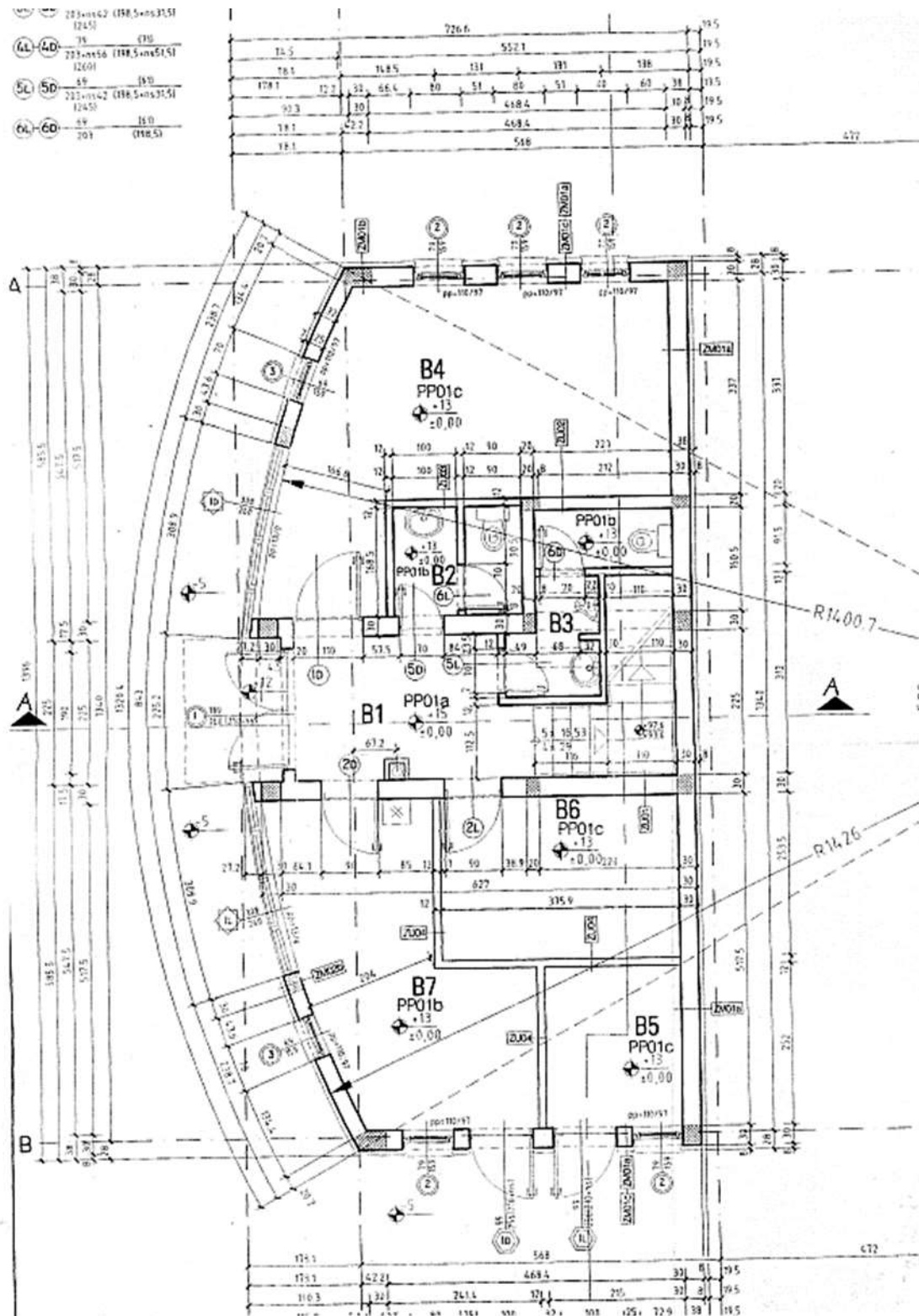
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

83







NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

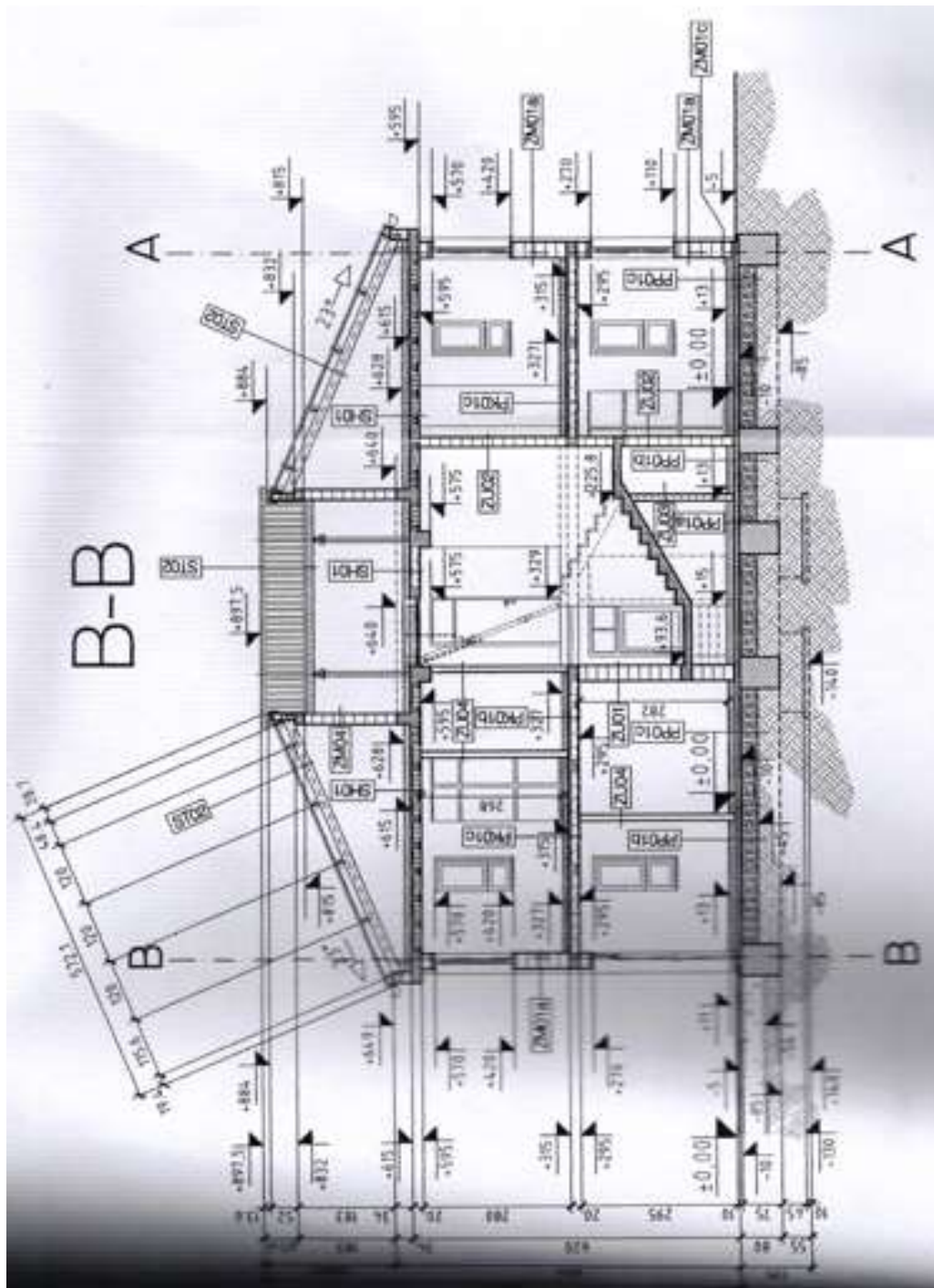
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

85





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

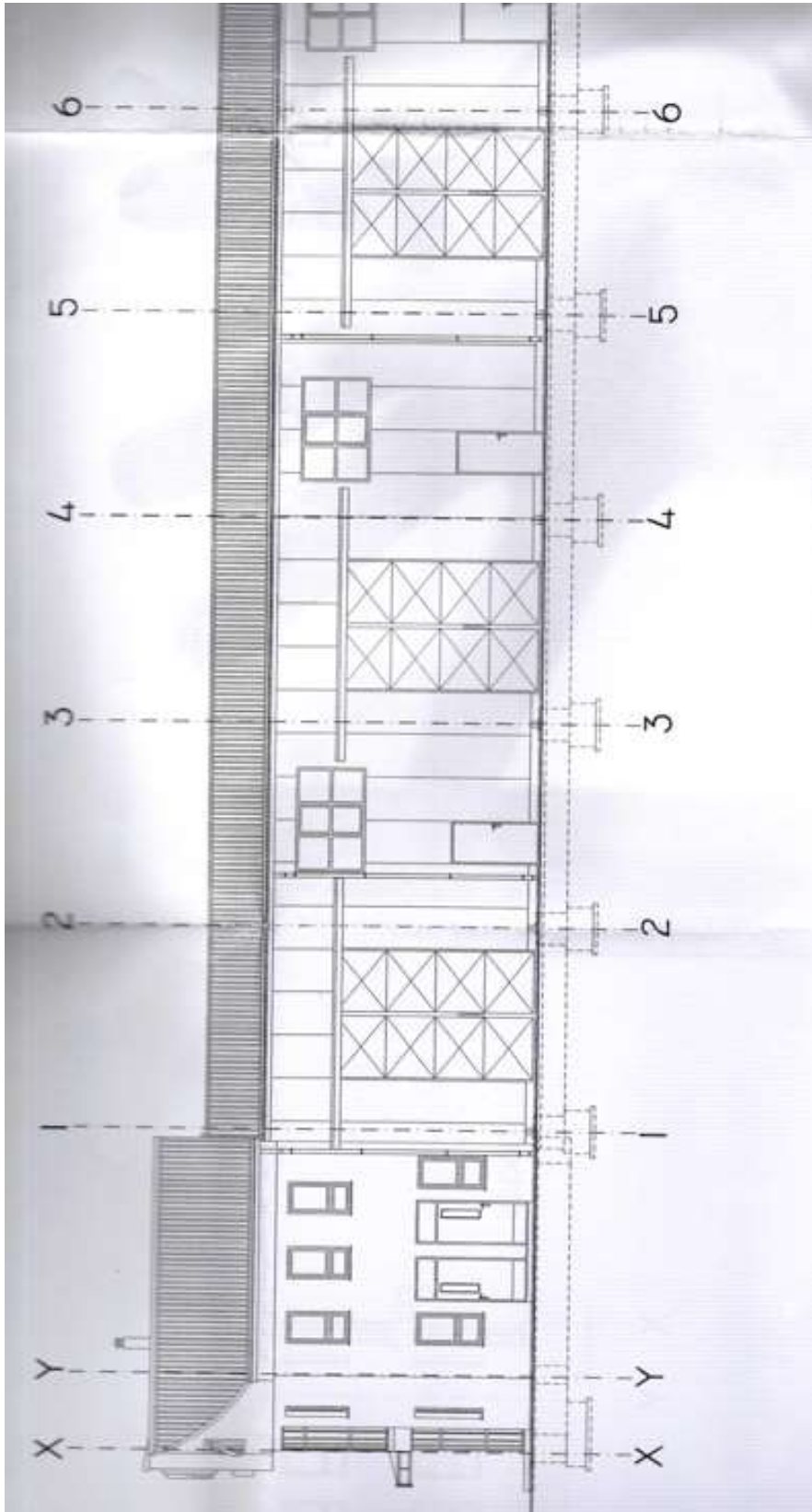
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

86





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

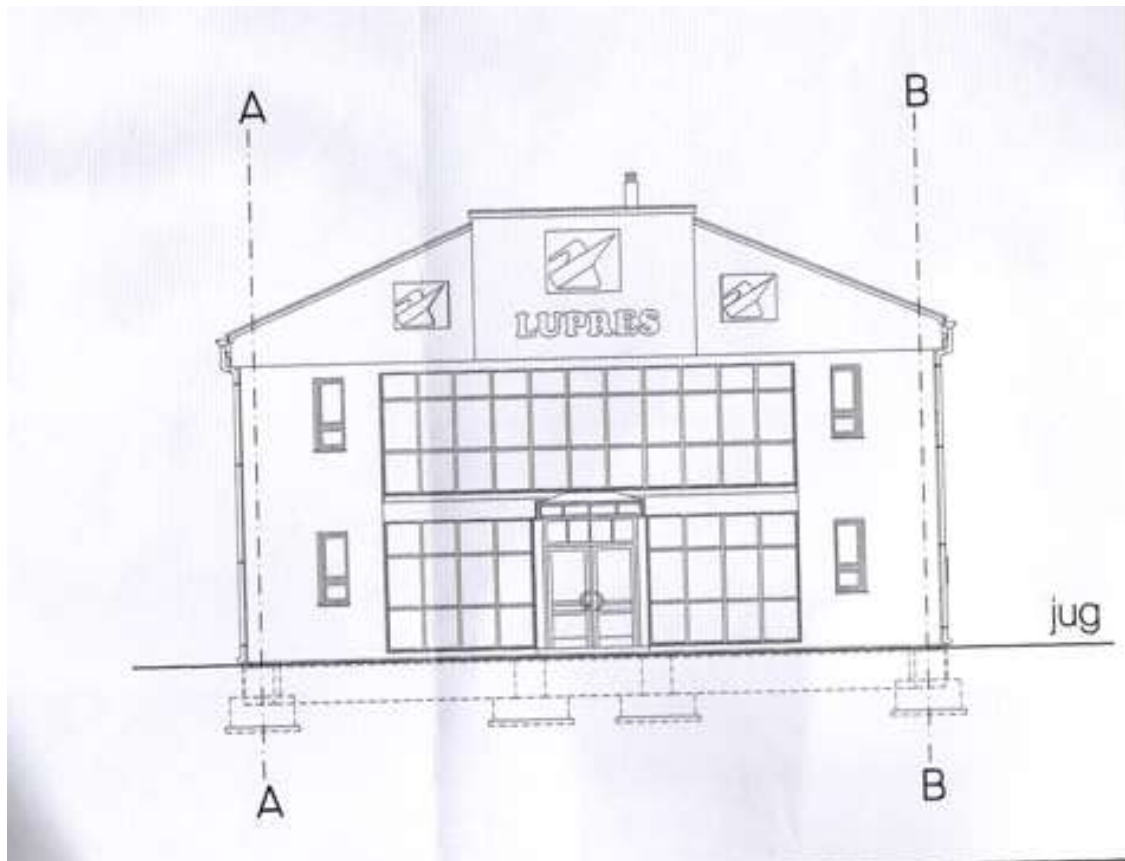
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

87





NARUČITELJ	LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

88

### 7.11. Iz projekta - pomoćna 3





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o, (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

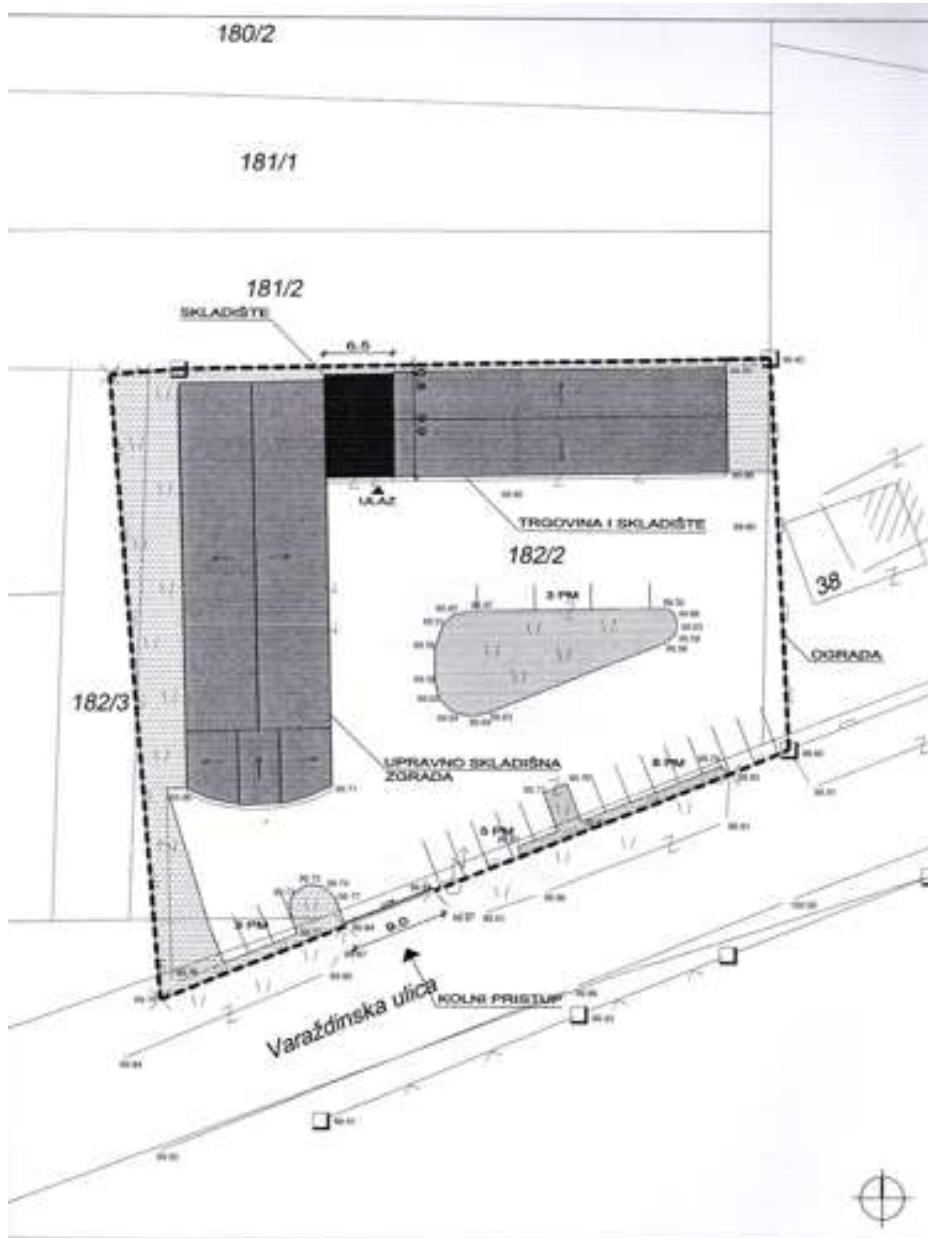
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

89



objavna verzija projekta  
05/09-P3  
Interni broj projekta  
05/09  
vrsta projekta  
ARHITEKTONSKI  
SNIMAK  
POSTOJEĆEG  
STANJA  
Datum  
11/2009

glavni projektant  
EMILJA VLAHEK, d.i.a.  
projektant  
EMILJA VLAHEK, d.i.a.  
Ovlaštena osoba  
LUPRES d.o.o.  
Varaždin  
A 2024  
suradnik  
NIKOLA JAMNIK, građ. teh.

investitor  
LUPRES d.o.o.,  
Varaždinska 40,  
Bartolovec  
građevina  
SKLADIŠTE,  
Varaždinska 40,  
Bartolovec

vrsta  
SITUACIJA  
mjerilo  
1:500  
list  
2.  
projekt  
d.o.o. varaždin



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

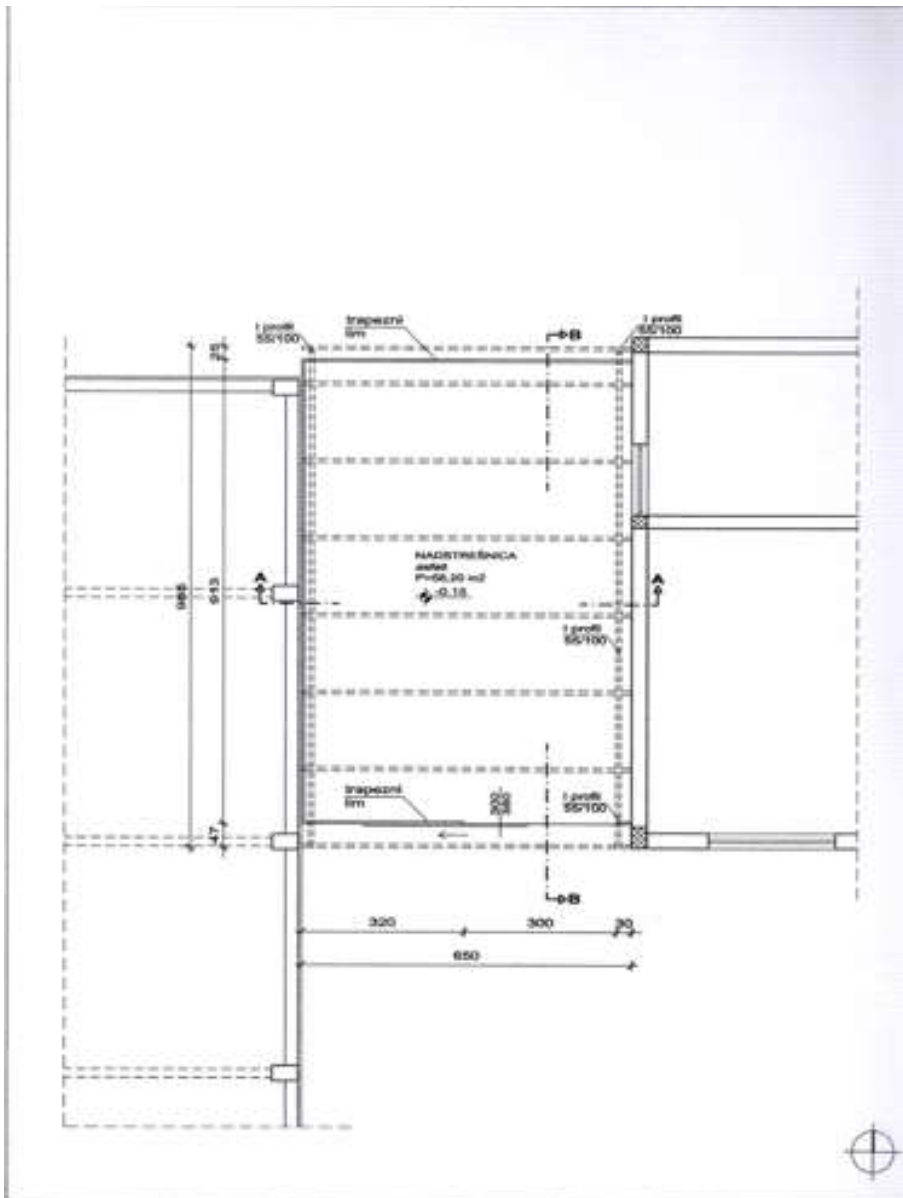
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

90



identifikacijski oznaka projekta <b>05/09-P3</b>	glavni projektant <b>EMILJA VLAHEK, d.i.a.</b>	investitor <b>LUPRES d.o.o., Varaždinska 40, Bartolovec</b>	agencija <b>TLOCHT</b>
interni broj projekta <b>05/09</b>	projektant <b>EMILJA VLAHEK, d.i.a.</b> <i>Emilja Vlahek</i> Dipl.ing.arh. E-PROJEKT d.o.o. Varaždin	građevinska <b>SKLADIŠTE, Varaždinska 40, Bartolovec</b>	opisno <b>1:100</b>
vrsta projekta <b>ARHITEKTONSKI SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA</b>	suradnik <b>NIKOLA JAMNIR, građ. teh.</b>	broj <b>3.</b>	
datum <b>11/2009</b>			



NARUČITELJ	LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec
NEKRETNINA	DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
LOKACIJA	Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki
OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

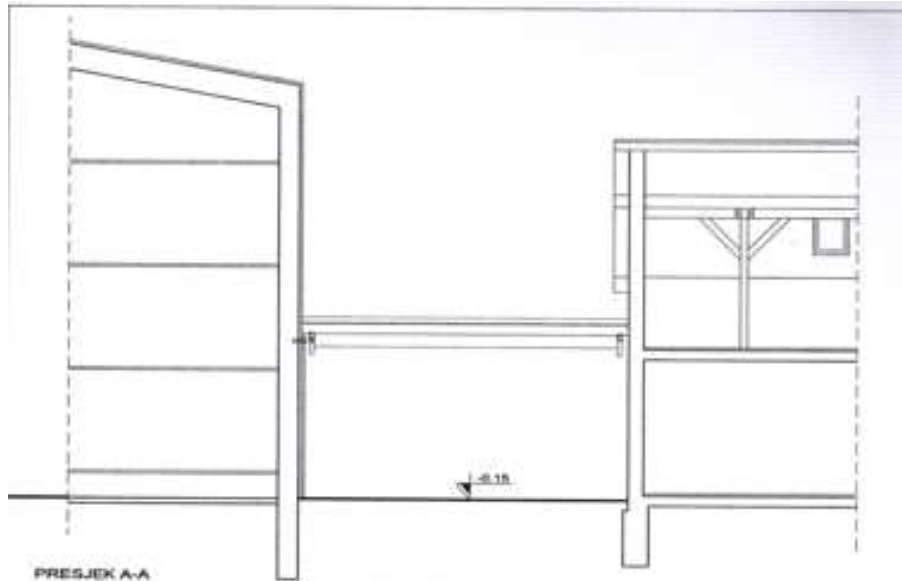
79-11-MMXXI-PN

dat.

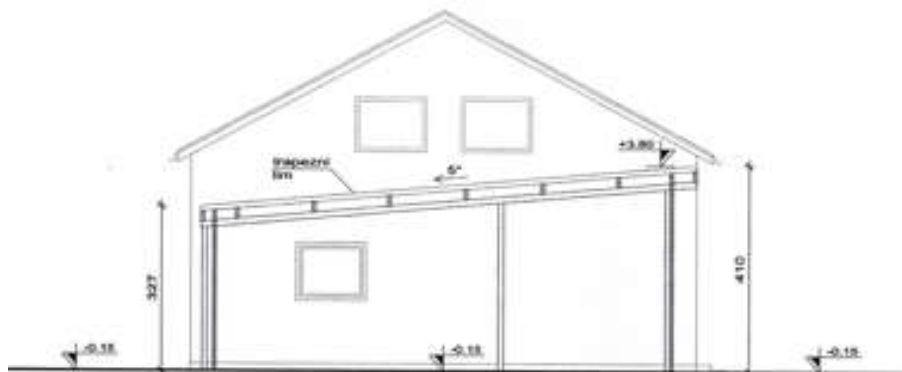
studeni 2021.

br.

91



PRESJEK A-A



PRESJEK B-B

zajednička oznaka projekta <b>05/09-P3</b>	glavni projektant <b>EMILJA VLAHEK, d.i.a.</b>	investitor <b>LUPRES d.o.o., Varaždinska 40, Bartolovec</b>	vrsta projekta <b>ARHITEKTONSKI SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA</b>
izdati broj projekta <b>05/09</b>	projektant <b>EMILJA VLAHEK, d.i.a.</b> <i>Emilja Vlahek</i> diz. ing. arh. Sukobina ul. 100 42000 4 3024	građevina <b>SKLADIŠTE, Varaždinska 40, Bartolovec</b>	broj list <b>PRESJEKI</b>
datum <b>11/2009</b>	autorizirani <b>NIKOLA JAMNIK, građ. teh.</b>	skala <b>1:100</b>	list <b>6.</b>
			



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

LUPRES d.o.o. (u stečaju), Varaždinska ulica 40, Bartolovec  
DVIJE POSLOVNE I JEDNA POMOĆNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem  
Varaždinska ulica 40, Bartolovec, 42202 Trnovec Bartolovečki  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

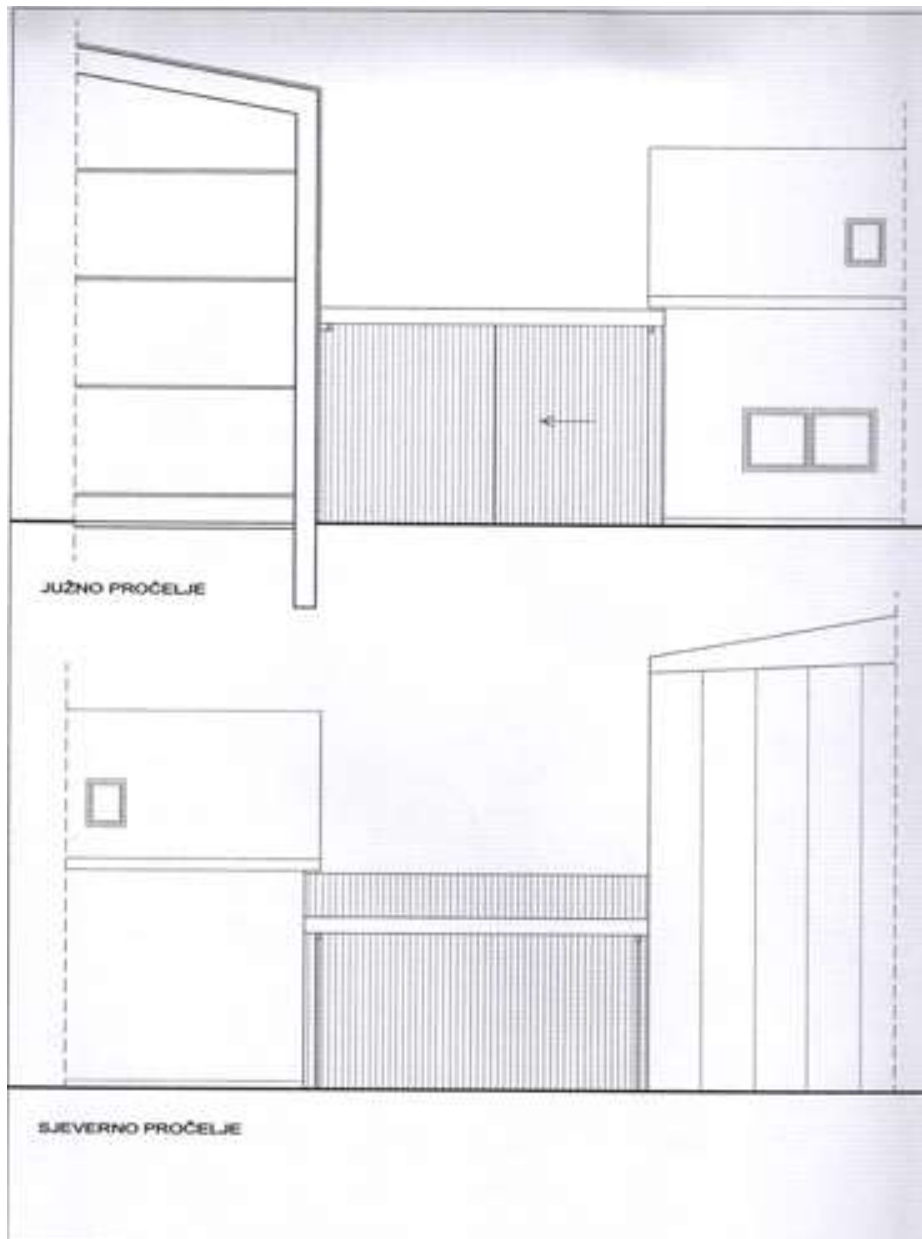
79-11-MMXXI-PN

dat.

studeni 2021.

br.

92



zajednička oznaka projekta 05/09-P3	glavni projektant EMILJIA VLAHEK, d.l.a.	investitor LUPRES d.o.o., Varaždinska 40, Bartolovec	vrsta projekta 05/09	projektant EMILJIA VLAHEK, d.l.a.	gradnja SKLADIŠTE, Varaždinska 40, Bartolovec	sećiraj PROČELJA	
vrsta projekta ARHITEKTONSKI SNIMAK POSTOJEĆEG STANJA	Emilija Vlahek dipl.ing.arh. Suklova ulica LUPRES d.o.o. Varaždin A 3024					razina 1:100	list 7.
datum 11/2009	suradnik NIKOLA JAMNIK,građ. teh.					 projekt d.o.o. mošćin	