

Sprengnetter d.o.o.
Divka Budaka 1/D
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: poslovni objekt



Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u Čakovcu,
Zemljišnoknjižni odjel Prelog, Katastarska općina Kotoriba
Tržišna vrijednost na dan 26.10.2021. (zaokruženo) 4.270.000,00 kuna
IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola



Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 26.10.2021.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Općenito

Klijent	
Klijent	EOS MATRIX d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Sajmišna 22, 42250 Kotoriba
Tip nekretnine	Poslovni kompleks
Datum očevid /	13.10.2021.
Datum vrednovanja	26.10.2021.
Izrada	Darko Sabolović i.g.
Pravni pregled	
Vlasnik	M-MILLS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 87527652963, SAJMIŠNA 22, KOTORIBA 40320 DONJI KRALJEVEC
Zk uložak,	2083
Poduložak br.	-
Katastarska općina	Kotoriba
Sažetak procjemenog elaborata	
Metoda	Prihodovna
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	4.270.000,00 kuna
	(567.818,77 €, srednji tečaj HNB-a na dan 26.10.2021. 7,520005 kn/€)
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad/Općina: Kotoriba	10
Mikrolokacija	10
Prostorno uređenje i građevinski propisi	11
Izvod iz PPU-a	11
Legalni status	14
Opis nekretnine	15
Fotodokumentacija	16
Iskaz površina	19
Metoda procjenjivanja	22
Poredbena metoda	22
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	22
Prihodovna metoda	23
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	23
Poredbene nekretnine	25
Izračun tržišne vrijednosti	29
Zaključak	32
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata	33
Dokumentacija	34

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Imenovanje



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

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ. spec. crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Žk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	EOS MATRIX d.o.o. Horvatova 82, Zagreb
Šifra klijenta	Lion 2
Datum narudžbe	27.9.2021.
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
X	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

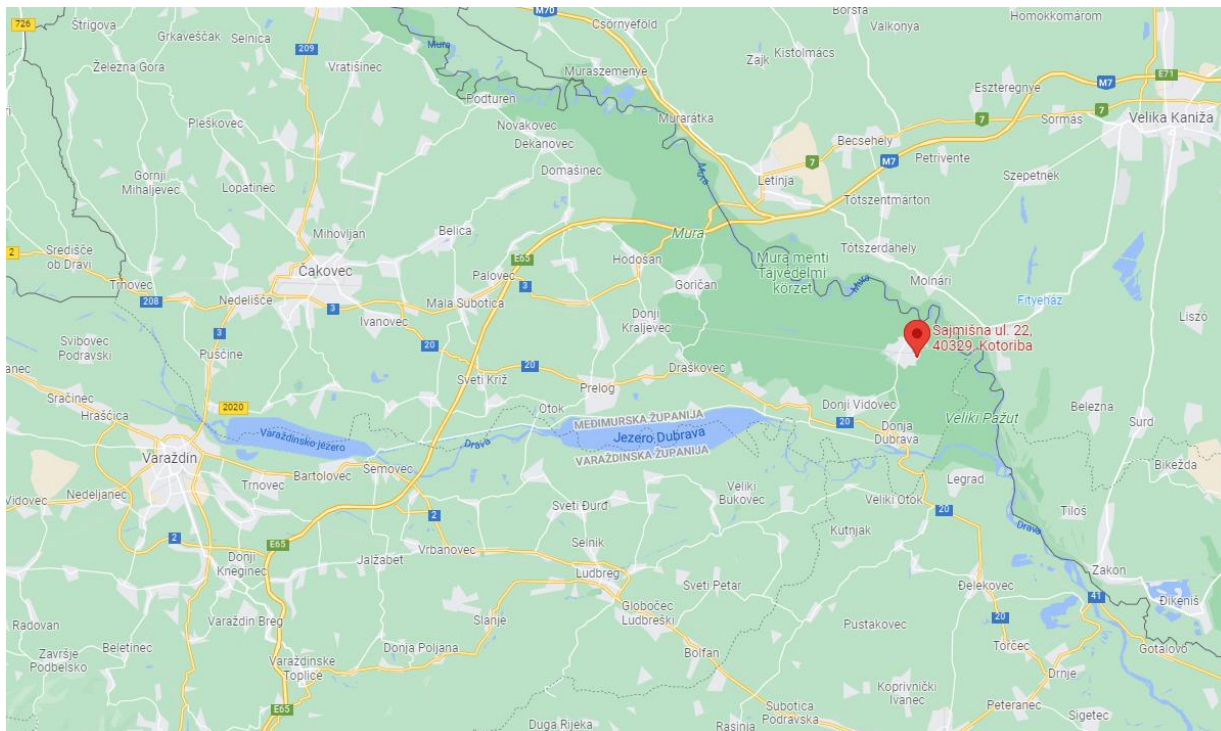
Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

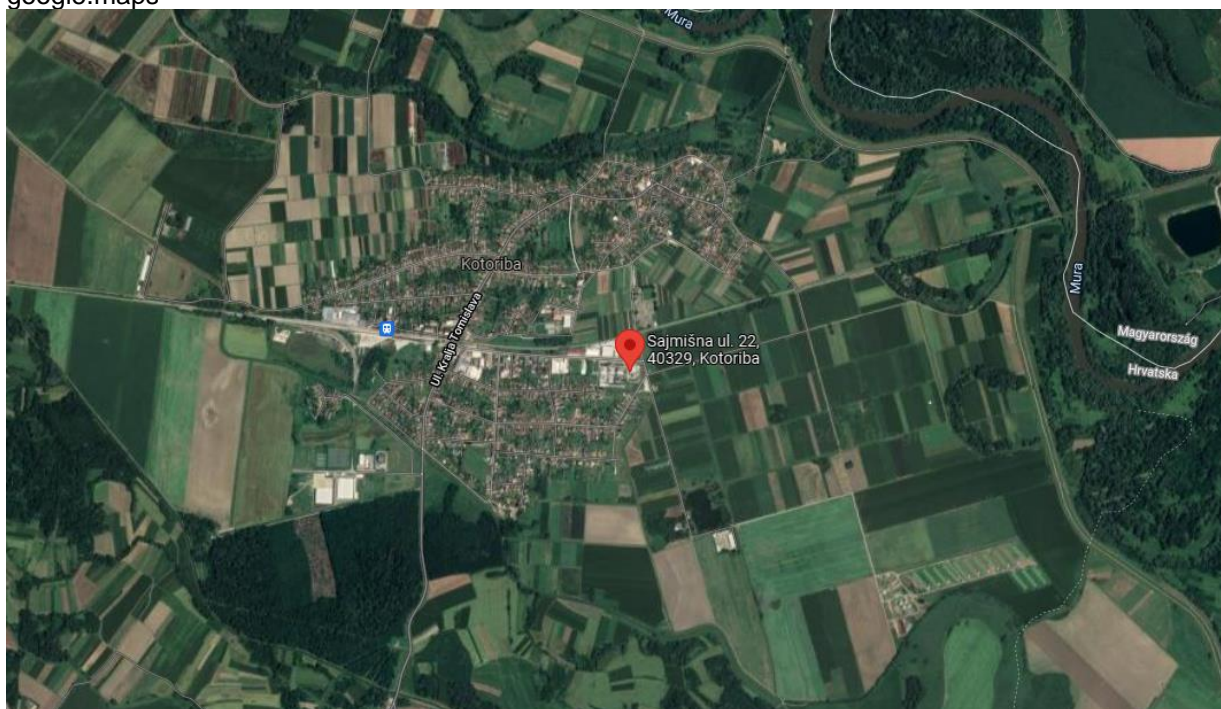


Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/Općina: Kotoriba

Površina	26.58 km ²
Populacija	3.224
Gustoća naseljenosti	121.29 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 122 km Varaždin 43 km Rijeka 281 km Osijek 215 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi u Sajmišnoj ulici u gospodarskoj zoni Kotoribe u neposrednoj blizini centra naselja. Od centra mjesta udaljena je oko 1200 m. Nekretnina je smještena uz dvosmjernu prometnicu preko koje je omogućen pristup nekretnini. Na predmetnoj lokaciji prevladavaju poslovno-industrijske zgrade i neizgrađena građevinska zemljišta.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom putem javne prometne površine
Infrastruktura	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u neposrednoj blizini
Parking	U dvorištu predmetnog poslovnog kompleksa
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje I nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Mala

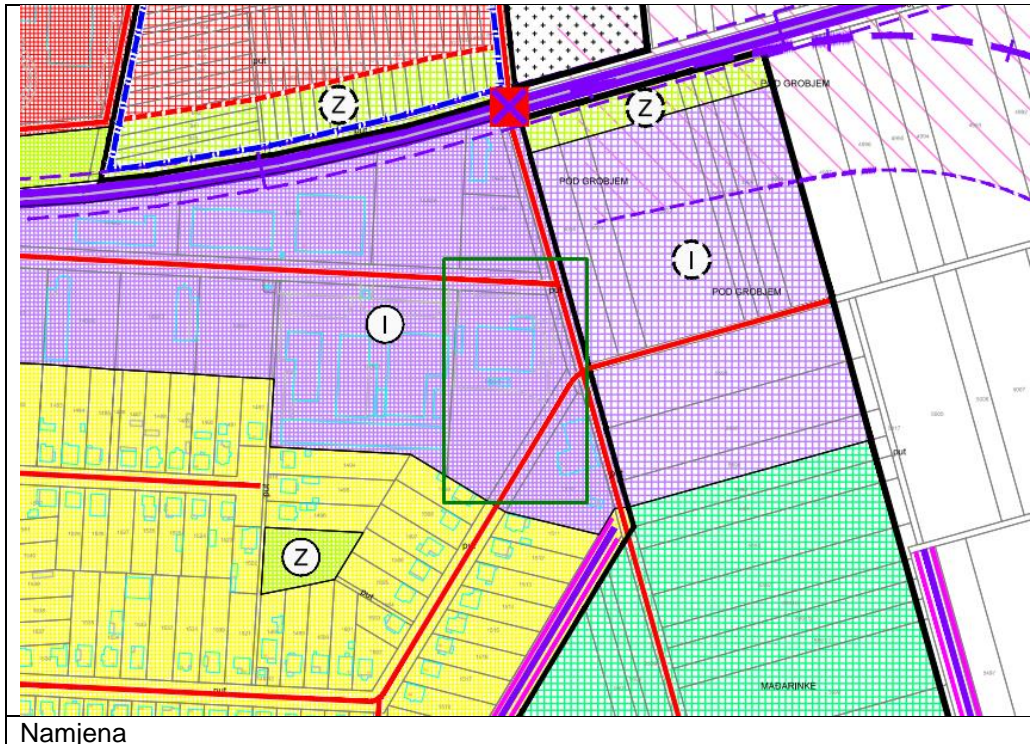
Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem PPU dijela naselja za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe :

Izvod iz PPU-a



ZONA GOSPODARSKE, PRETEŽITO PROIZVODNE NAMJENE - I

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



- na lokaciji „Vrbovica“ u jugoistočnom dijelu Općine
- proizvodne namjene – poljoprivredno gospodarske zone /oznaka PG/, postojeći kompleksi za uzgoj životinja
- Turistička zona Varijadov /oznaka T4/ za turističku djelatnost
- na površinama izvan građevinskih područja, ovisno o specifičnostima pojedinih gospodarskih djelatnosti kao što su bazične rudarske djelatnosti, šumarstvo i poljoprivreda.

3.2. UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U GOSPODARSKIM, PRETEŽITO PROIZVODNIM ZONAMA

Članak 72.

- (1) Dijelovi građevinskog područja naselja Kotoriba na nekoliko lokacija formirani su kao gospodarske, pretežito proizvodne zone /oznaka I/.
- (2) U gospodarskim, pretežito proizvodnim zonama /oznaka I/ mogu se smjestiti:
 - sve vrste građevina tihih i čistih djelatnosti, osim smještajnih turističkih sadržaja
 - sve vrste građevina s potencijalnim negativnim utjecajem (Grupa 1 i Grupa 2), osim:
 - građevina za bazičnu proizvodnju sirovog željeza, čelika i ferolegura, plemenitih i obojenih metala
 - građevina za proizvodnju tvari za potrebe proizvodnje temeljnih organskih ili anorganskih kemikalija, za proizvodnju umjetnih gnojiva na bazi fosfora, dušika ili kalija, za proizvodnju temeljnih proizvoda za zaštitu bilja i biocida, te za proizvodnju eksploziva
 - za gospodarenje otpadom regionalne razine - građevine za obradu otpada i centar za gospodarenje otpadom.
- (3) Sunčane energane se unutar gospodarskih, pretežito poslovnih zona mogu graditi kao prateća namjena uz drugu osnovnu gospodarsku djelatnost, a isključivo unutar gospodarske zone „Jug“ na k.č. 5630/24, 5630/25, 5630/26, 5630/27 i 5630/28, sve k.o. Kotoriba može se ih predvidjeti kao osnovnu građevinu na čestici.
- (4) Energana na biomasu do 1,0 MW može se smjestiti unutar gospodarske, pretežito proizvodne zone kao osnovni ili prateći sadržaj.
- (5) Uzgoj životinja unutar gospodarskih, pretežito proizvodnih zona dozvoljava se izuzetno, ukoliko se radi o prezentacijskom i/ili trgovačkom sadržaju za male životinje, ambulanti za male životinje ili drugoj vrsti uslužne djelatnosti za male životinje, odnosno kućne ljubimce.
- (6) Primarna poljoprivredna proizvodnja – uzgoj bilja za ljudsku ili stočnu prehranu na otvorenim poljoprivrednim površinama i uzgoj životinja za ljudsku prehranu (stoke, peradi i slično) unutar komunalno uređenih gospodarskih, pretežito proizvodnih zona, nije dozvoljena.
- (7) Privremeno, do završetka komunalnog uređenja građevinskog zemljišta, koje može biti koncipirano i u etapama, dozvoljava se ratarska proizvodnja na površinama koje nisu komunalno uređene.
- (8) U gospodarskim, pretežito proizvodnim zonama moguće je predvidjeti najviše jedan stan po građevnoj čestici - stan za domara, koji se može organizirati u zasebnoj zgradi ili kao dio građevnog kompleksa, a osim stambenih prostora može obuhvaćati i pomoćne prostore u funkciji stanovanja (garažu, spremište, nadstrešnice, terase i slično).

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Članak 73.

- (1) Na pojedinoj građevnoj čestici unutar gospodarske, pretežito proizvodne zone /oznaka I1/ može se graditi jedna zgrada s jednom ili više zasebnih korisničkih jedinica ili gospodarski kompleks od više međusobno fizički i/ili funkcionalno povezanih zgrada i drugih građevina, bez ograničenja u odnosu na broj zasebnih korisničkih jedinica i broj građevina.
- (2) Ukoliko se gradi gospodarski kompleks, međusobni odnos građevina unutar čestice ovisi o funkcionalnom i tehnološkom rješenju, a međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća, zaštitu na radu i zaštitu od požara.
- (3) Minimalna površina pojedinačne građevne čestice osnovne gospodarske namjene formirane unutar gospodarske zone određuje se s 28,0 m širine i 40,0 m, odnosno ukoliko su čestice poligonalnog, nepravilnog oblika, trebaju biti najmanje 20,0 m širine na liniji regulacije i imati površinu od najmanje 1.120,0 m.
- (4) Izuzetno od prethodnog stavka, izgrađene čestice, koje se nalaze unutar izgrađenih gospodarskih zona, mogu imati manju površinu.
- (5) Najmanja udaljenost građevina od međa vlastite čestice treba iznositi:
 - 5,0 m od linije regulacije ulice ili kolnog prilaza, osim kod prometnica kategoriziranih prema posebnom propisu, gdje se radi osiguranja zaštitnog pojasa ceste, veća potrebna udaljenost utvrđuje u posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste
 - ½ visine (vijenca) od ostalih međa čestice, ali ne manje od 4,0 m.
- (6) Građevine i prostore za obavljanje gospodarskih djelatnosti s potencijalnim negativnim utjecajem (Grupa 1 i 2) treba odmaknuti najmanje 20,0 m od međe sa funkcionalnom zonom mješovite, pretežito stambene namjene.
- (7) Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice može najviše iznositi:
 - $k_{ig} = 0,4$ za građevne čestice površine do 1,0 ha
 - $k_{ig} = 0,6$ za građevne čestice površine veće od 1,0 ha.
- (8) Nadstrešnicom natkrivena parkirališna mjesta za osobna vozila i njima pristupne površine, ne ubrajaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, ali ukupna površina pod takvim nadstrešnicama ne može premašivati 25% ukupne površine čestice, a takve nadstrešnice se smještaju ili na uličnom građevnom pravcu ili dublje u čestici, a nikako na prostoru između linije regulacije i građevnog pravca.
- (9) Visina (vijenca) građevina može iznositi najviše 12,0 m.
- (10) Iznimno, visina (vijenca) proizvodnih građevina može biti i veća, ukoliko je to uvjetovano proizvodno-tehnološkim procesom, radnim uvjetima prema posebnim propisima ili visinom konstrukcije proizvodne građevine.
- (11) Etažnost građevina može najviše iznositi:
 - 4 etaže i to 1 podrumaska i 3 nadzemne etaže ($E = P_o + P + 2K$ ili $E = P_o + P + 1K + P_k$)
 - izuzetno, ukoliko se unutar volumena gospodarske građevine koja je koncipirana kao hala velike visine, smještaju servisni prostori manjih visina, kao što su uredi i slično, broj etaža servisnih prostorija može biti i veći.
- (12) Prostor između linije regulacije i građevina moguće je urediti kao otvoreni nenatkriveni parkirališni prostor za osobna vozila i/ili kao reprezentativni park.
- (13) Najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice trebaju činiti zelene površine izvedene na tlu, pri čemu se u obračun ne mogu uzeti zatravnjena parkirališta, niti zelene površine manje od 4,0 m².
- (14) Posebni slučajevi smještaja i gradnje za rekonstrukciju:
 - u slučaju rekonstrukcije postojećih gospodarskih građevina koje ne zadovoljavaju uvjete minimalne udaljenosti, gospodarske građevine se mogu zadržati u postojećim gabaritima i dograđivati u smjeru suprotnom od stambenih i drugih stacionarnih smještajnih sadržaja, uz uvjet da se tehničkim rješenjem osigura njihova zaštita od negativnih utjecaja obavljanja gospodarske djelatnosti
 - u slučaju rekonstrukcije građevina na čestici čiji koeficijent izgrađenosti prelazi dozvoljene, zatečeni koeficijent izgrađenosti se može zadržati uz uvjet da u se u obračun zatečenog koeficijenta izgrađenosti uzimaju samo legalne građevine.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Legalni status

U zemljišnim knjigama nema zabilježbe vezane za legalnost nekretnine.

Prilikom izrade procjemenog elaborata procjenitelju je dostavljena djelomična dokumentacija vezana za legalnost nekretnine:

- Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/97-01/139, UR. BR: 2109-05-03-98-05 za zgradu mlina
- Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/09-02/20, UR. BR.: 2103/1-15-09-06 za spremnik za brašno kapaciteta 200 tona
- Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/09-02/21, UR. BR. 2109/1-15-09-07 za usipni koš
- Glavni projekt izgradnje spremnika za brašno zajednička oznaka projekta 337/08
- Glavni projekt rekonstrukcije i dogradnje mlina zajednička oznaka projekta URBIA ARH-15/2013

Pregledom dobivenog projekta rekonstrukcije i dogradnje mlina utvrđeno je postojeće stanje usklađeno sa trenutnim stanjem.

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastra, osim punionice viličara i trafo stanice koje nisu registrirane u zemljišnim knjigama i katastru. Punionica viličara je predviđena projektom rekonstrukcije i dogradnje. Međutim nije izvedena u skladu sa gabaritima iz projektne dokumentacije, te neće biti vrednovana u ovom elaboratu.

Procjena je izrađena pod pretpostavkom pozitivnog legalnog statusa predmetnih objekata. Ukoliko se naknadno utvrdi drugačije, preporučujemo izradu revizije procjene.

Na predmetnoj čestici nalazi se kolna vaga površine 102 m². Obzirom da kolna vaga spada pod prometnu infrastrukturu, vrijednost iste neće biti zasebno vrednovana.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Opis nekretnine

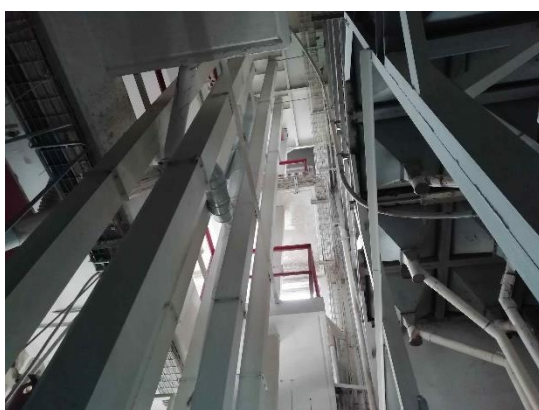
Generalni opis objekta:	Mlin
Tlocrti / koncepcija:	Mlin za obradu žitarica sa uredskim dijelom
Katovi:	Podrum + prizemlje + 3 kata
Godina izgradnje:	Gradnja: 1997.
Konstrukcija:	AB polumontažni stupovi i grede
Temelji	Armiranobetonski samci i trakasti
Stropovi	Armiranobetonska stropna ploča
Krovna konstrukcija i pokrov:	Armiranobetonski nosači
Pročelje	Ožbukano i obojan
Unutarnji zidovi:	Od blok opeke i gipskartonske ploče
Prozori:	Alu se izo ostakljenjem
Vrata:	Drvena i metalna
Podne obloge:	Keramičke pločice, laminat
Stubište:	Armiranobetonsko
Grijanje / ventilacija:	Centralno grijanje na plin preko centralne kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Vanjski sadržaji:	Zatavljen
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta: dobro, objekt se ne koristi cca godinu dana
Nedostaci gradnje/građevine	Nisu uočeni
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

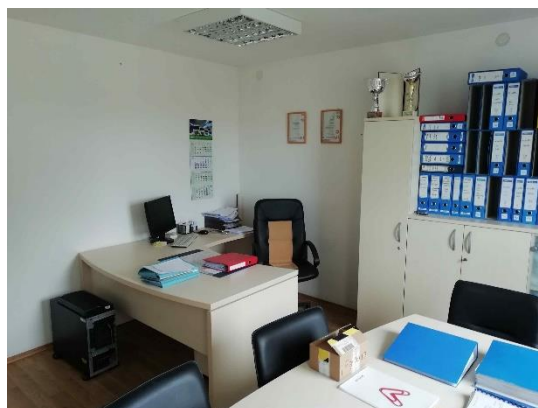
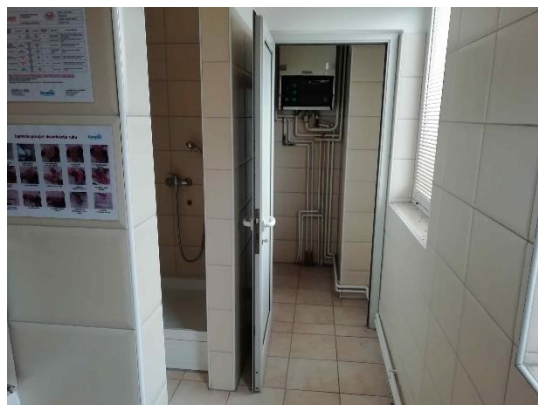


Fotodokumentacija



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²
PODRUM	
mlin	97,50
PRIZEMLJE	
ulaz	9,46
prijem	18,26
stubište	14,85
kontrolna soba	13,00
mlin	83,85
mlin	146,48
skladište	585,88
skladište	234,15
tehnika	15,99
pakiranje	61,50
alatnica	8,61
predprostor	11,21
garderoba	6,71
garderoba	6,60
1. KAT	
stubište	14,85
čajna kuhinja	8,08
sanitarije - muške	12,33
sanitarije - muške	7,26
sanitarije - muške	4,75
predprostor	2,31
sanitarije - muške	6,25
2. KAT	
stubište	14,85
soba direktora	17,64
računovodstvo	10,20
mlin	97,50
3. KAT	
stubište	14,85
laboratorij	28,69
mlin	97,50
mlin	54,00
UKUPNO	1.705,11
usipni koš	140,00
silos 200 tona	71,00
SVEUKUPNO	1.916,11

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Tržište nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljan. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

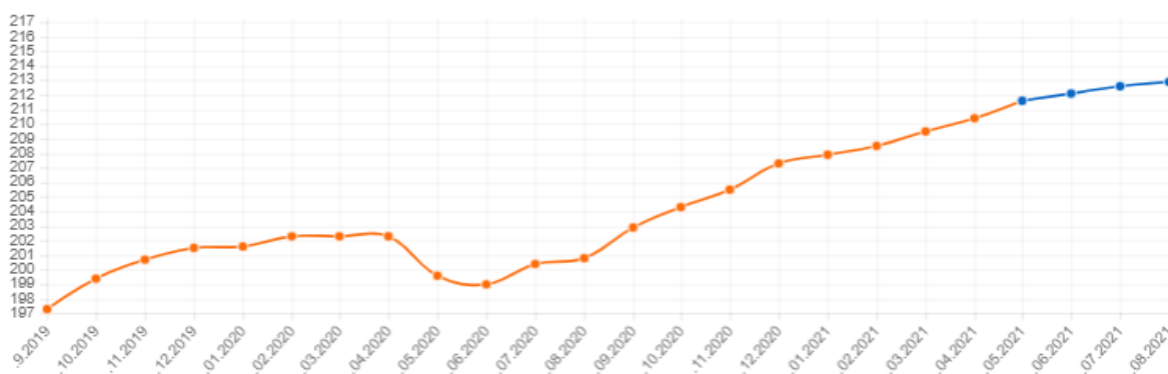
I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Metoda procjenjivanja

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

Poredbena metoda

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

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

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini predmetnog zemljišta zabilježeno je više kupoprodaja za građevinska zemljišta. Ove transakcije bit će korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa po tri transakcije za građevinska zemljišta u industrijskoj zoni Sva zemljišta imaju slične uvjete izgradnje kao promatrano zemljište.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnine
Kategorija zemljišta	Prva kategorija – obzirom da predmetno zemljište ispunjava uvjete za izdavanje građevinske dozvole, predmetno zemljište je u procjembenom elaborat tretirano kao zemljište prve kategorije.
Pretpostavke	Namjena zemljišta i uvjeti izgradnje određeni su temeljem II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOTORIBA na službenim stranicama Općine Kotoriba

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Prihodovna metoda

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

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 i na temelju periodički različitih prihoda.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene poslovna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena ja za korištenje kao mlin za preradu žitarica.
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 22 godinu – prosječna starost izgradnje OVK – 40 godina FK – 2,5 OOVK – 20 godinu
Popunjenost	Nekretnina se NE koristi
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa predmetnog poslovnog kompleksa odabrana su tri ostvarena ugovora o vrijednosti zakupa sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr . Vrijednost zakupa iskazana je za mlin u funkcionalnom stanju sa kompletnom opremom za obradu žitarica
Troškovi upravljanja i održavanja	U procjeni su pretpostavljeni troškovi upravljanja od 2 %, održavanja od 10 %, rizika gubitka zakupa od 15%.
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	0,5%	0,0%	0,25%	0,0%	8,75%

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



FK MATRICA

		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1. Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2. Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	3. Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4. Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5. Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE	2,5	2	1
ODABRANI FK		2,5	

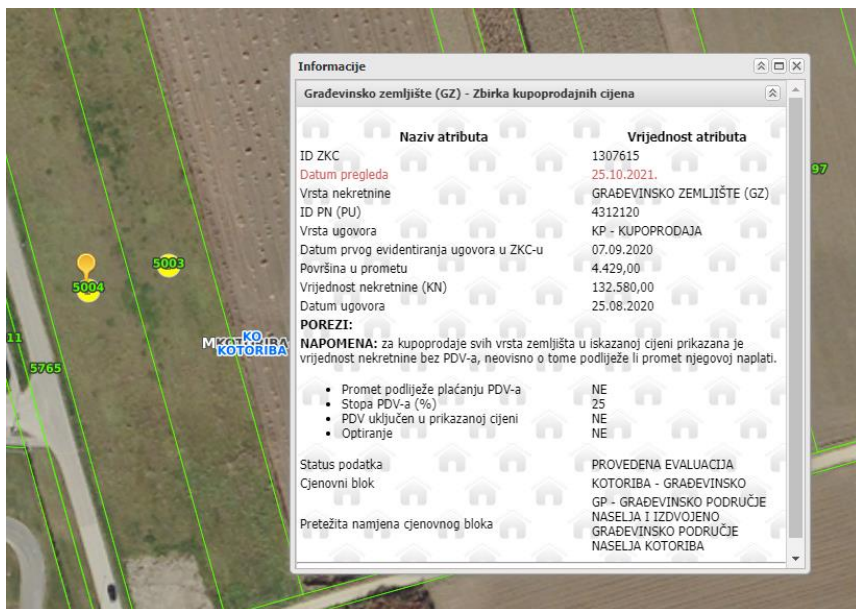
Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poredbene nekretnine

Zemljište u zoni industrijska namjene



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



The screenshot shows an aerial map with a yellow pin on a plot of land. The map is overlaid with a semi-transparent information window titled "Informacije". The window contains the following data:

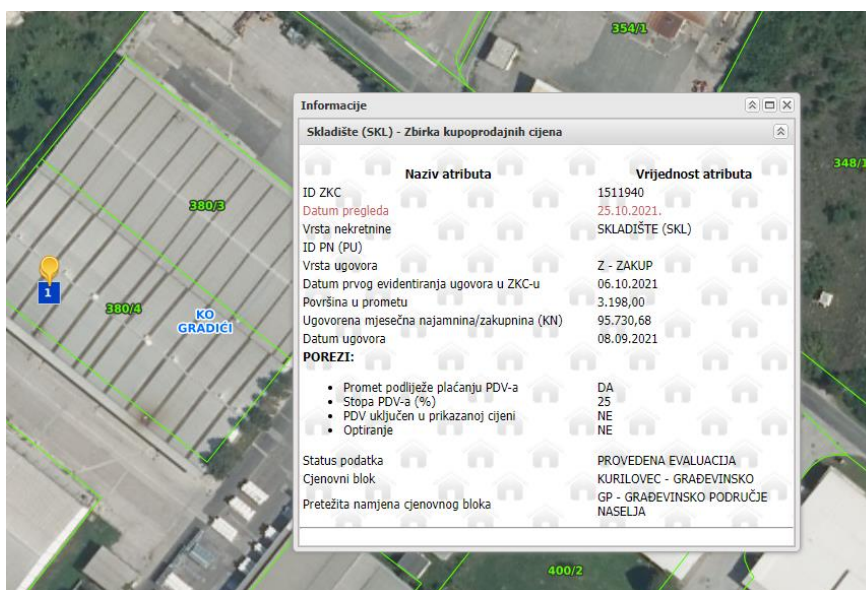
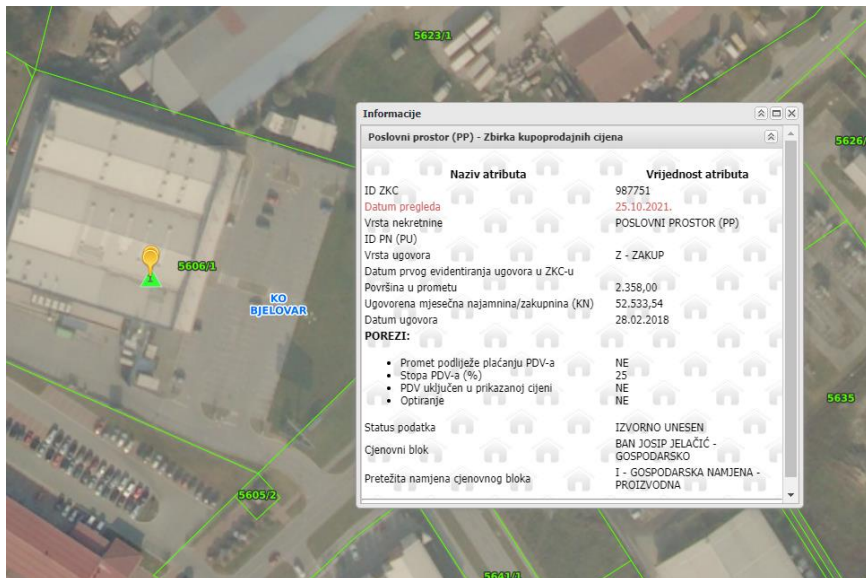
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1325844
Datum pregleda	25.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4340063
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2020
Površina u prometu	53.958,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.158.320,00
Datum ugovora	07.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOTORIBA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA KOTORIBA

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Zakup poslovnih objekata



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Informacije
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1169338
Datum pregleda	26.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.219,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KIN)	62.416,90
Datum ugovora	01.09.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Izračun tržišne vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	kis
1493/3 k.o. Kotoriba	26/10/2021	9.678 m ²	I	I	1,2

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena kn/m ²
1	Kotoriba	1307615	25/08/2020	4.429,00 m ²	132.580,00 kn	1,20	29,93
2	Kotoriba	1307616	25/08/2020	4.157,00 m ²	124.420,00 kn	1,20	29,93
3	Kotoriba	1325844	07/10/2020	53.958,00 m ²	2.158.320,00 kn	1,20	40,00

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	Kotoriba	25/08/2020	29,93	122,17	113,35	1,08	32,26
2	Kotoriba	25/08/2020	29,93		113,35	1,08	32,26
3	Kotoriba	07/10/2020	40,00		119,45	1,02	40,91

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena kn/m ²
1	Kotoriba	32,26	0%	0%	0%	0%	32,26
2	Kotoriba	32,26	0%	0%	0%	0%	32,26
3	Kotoriba	40,91	0%	0%	0%	0%	40,91

Srednja vrijednost kn/m²	35,14
--	--------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	32,26	-2,88	-8%	2,88	8,30	prihvatljivo	prihvatljivo
2	32,26	-2,89	-8%	2,89	8,33	prihvatljivo	prihvatljivo
3	40,91	5,77	16%	5,77	33,25	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 35,14
Standardna devijacija 4,08
Dvostruka standardna devijacija 8,15
Prosječno apsolutno odstupanje 3,84

Tržišna vrijednost 9.678 m² x 35,14 kn/m² = 340.129,45 kn

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Izračun vrijednosti zakupa

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Sajmišna 22, Kotoriba	26/10/2021	1.916,11 m ²	po+priz+3	po+priz+3	1997.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa kn/m ²
1	Bjelovar	987751	28/02/2018	2.358,00 m ²	52.533,54 kn	starije	22,28
2	Velika Gorica	1511940	08/09/2021	3.198,00 m ²	95.730,68 kn	starije	29,93
3	Veliko Trgovišće	1169338	01/09/2018	3.219,00 m ²	62.416,90 kn	starije	19,39

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	Bjelovar	vlj-18	22,28	122,17	99,57	1,23	27,34
2	Velika Gorica	ruj-21	29,93		122,17	1,00	29,93
3	Veliko Trgovišće	ruj-18	19,39		100,51	1,22	23,57

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena kn/m ²
1	Bjelovar	27,34	0%	0%	0%	0%	27,34
2	Velika Gorica	29,93	0%	0%	0%	0%	29,93
3	Veliko Trgovišće	23,57	0%	0%	0%	0%	23,57

Srednja vrijednost kn/m²	26,95
--	--------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	27,34	0,39	1%	0,39	0,15	prihvatljivo	prihvatljivo
2	29,93	2,99	11%	2,99	8,93	prihvatljivo	prihvatljivo
3	23,57	-3,38	-13%	3,38	11,41	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	26,95
Standardna devijacija	2,61
Dvostruka standardna devijacija	5,23
Prosječno apsolutno odstupanje	2,25

Vrijednost zakupa 1.916,11 m² x 26,95 kn/m² = 51.632,08 kn

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Izračun tržišne vrijednosti - Prihodovna metoda

preostali vijek trajanja 20 god., stopa kapitalizacije 8,75%

G - starost građevine :	22
OVK - održivi vijek korištenja:	40
FK - faktor korištenja:	2,5
Relativna starost (G/OVK)	55%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	50%
OOVK - ostatak održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	20 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	20 god

Namjena prostora

mlin	1705,11 m2	26,95 kn/m2	45.946,41 kn
uspini koš	140,00 m2	26,95 kn/m2	3.772,48 kn
silos	71,00 m2	26,95 kn/m2	1.913,19 kn
mjesečni bruto prihod	1916,11 m2	26,95 kn/m2	51.632,08 kn
godišnji bruto prihod			619.585,02 kn

Troškovi

upravljanje	2,00%	12.391,70 kn
održavanje	10,00%	61.958,50 kn
rizik gubitka zakupa	15,00%	92.937,75 kn
pogonski troškovi	0,00% podmiruje zakupnik	0,00 kn
TROŠKOVI UKUPNO:	27,00%	167.287,95 kn

oportunitetni trošak zemljišta	340.129,45 kn	8,75%	29.761,33 kn
godišnji neto prihod			422.535,73 kn

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod 422.535,73 kn
stopa kapitalizacije 8,75% , Multiplikator 9,293528388

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	3.926.847,84 kn
Vrijednost zemljišta	340.129,45 kn
Tržišna vrijednost	4.266.977,29 kn

Tržišna vrijednost na dan	26/10/2021 zaokruženo	4.270.000,00 kn
----------------------------------	------------------------------	------------------------

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



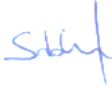

Zaključak

Alternativna namjena	Nema
Iznajmljivost	Srednja
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Nema mogućnosti prenamjene objekta

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **26.10.2021.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	4.270.000,00,00
PDV	Tržišna vrijednost ne uključuje PDV i porez na promet nekretnina

Izrada procjembenog elaborata:	Darko Sabolović i.g. 
Ovjera	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina 
Zagreb	26.10.2021.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjemeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravника. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta. U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini (ukoliko je naručen) je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjemeni elaborat. Postojeći procjemeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Dokumentacija

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Izvadak iz katastra
- Posjedovni list
- Uporabne dozvole
- Projektna dokumentacija

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Zemljišnoknjižni izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 25.10.2021. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

Broj ZK uložka: 2083

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7937/2021
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.	1493/3	POSLOVNI OBJEKT, VAGA, USIPNI KOŠ, SPREMNIK ZA BRAŠNO, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE POSLOVNI OBJEKT VAGA USIPNI KOŠ SPREMNIK ZA BRAŠNO INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			9678 1309 102 147 71 8049	
		UKUPNO:			9678	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 M-MILLS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 87527652963, SAJMIŠNA 22, KOTORIBA 40320 DONJI KRALJEVEC	
5.2	Zaprimljeno 19.07.2021.g. pod brojem Z-7937/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-324/2021 19.07.2021	na 5 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.07.2008. broj Z-1574/08 Na temelju Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti izgradnje trafostanice na zemljištu vlasnika od 02.07.2008. uknjižuje se na nekretnine u A pravo služnosti izgradnje trafostanice MTS 10(20)/0,4 kV "Mlin" (br.743) u Kotoribi s 10 (20) kV priključnim kablskim vodom, pravo pristupa do izgrađene trafostanice, pravo održavanja iste i pravo pristupnog puta do izgrađene trafostanice u dužini od 23m i širini od 3m.		
7.			

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2083

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 15.12.2015.g. pod brojem Z-8507/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 11.12.2015, radi osiguranja tražbine u iznosu od desetmilijunaosamstotisuća kuna uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz navedenog Ugovora za korist:	10.800.000,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 05.02.2021.g. pod brojem Z-1269/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 22.01.2021 EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 18.01.2017.g. pod brojem Z-423/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 12.01.2017, za iznos od 4.000.000,00 kn (slovima: četirimilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	4.000.000,00 KN	
8.2	Zaprimljeno 05.02.2021.g. pod brojem Z-1269/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 22.01.2021 EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 8.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 24.05.2021.g. pod brojem Z-5869/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ČAKOVCU BROJ: OVR-225/21-2 21.05.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja EOS MATRIX d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, Zagreb, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2021.

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Izvadak iz katastra

26/10/2021., 09:35

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



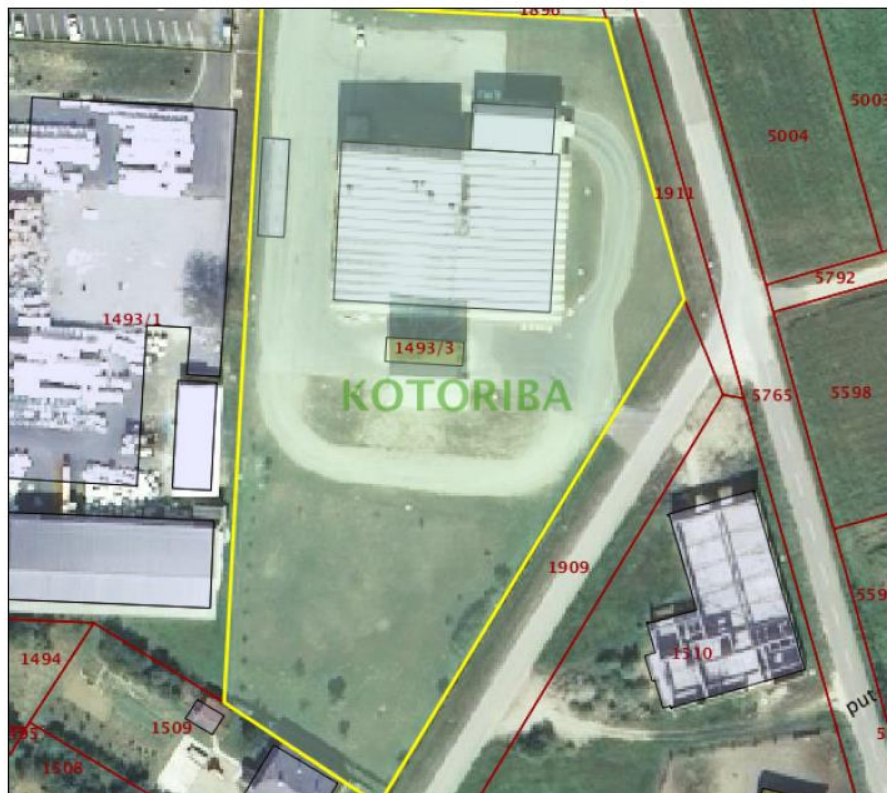
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOTORIBA, 303160
k.č. br.: 1493/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 26.10.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=174&cadastreMunicipalityId=1261&possessionS...> 1/1

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Posjedovni list

-



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2021. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOTORIBA (Mbr. 303160)

Posjedovni list: 2087

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	M-MILLS D.O.O. U STEČAJU, SAJMIŠNA 22, KOTORIBA 40320 DONJI KRALJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	87527652963

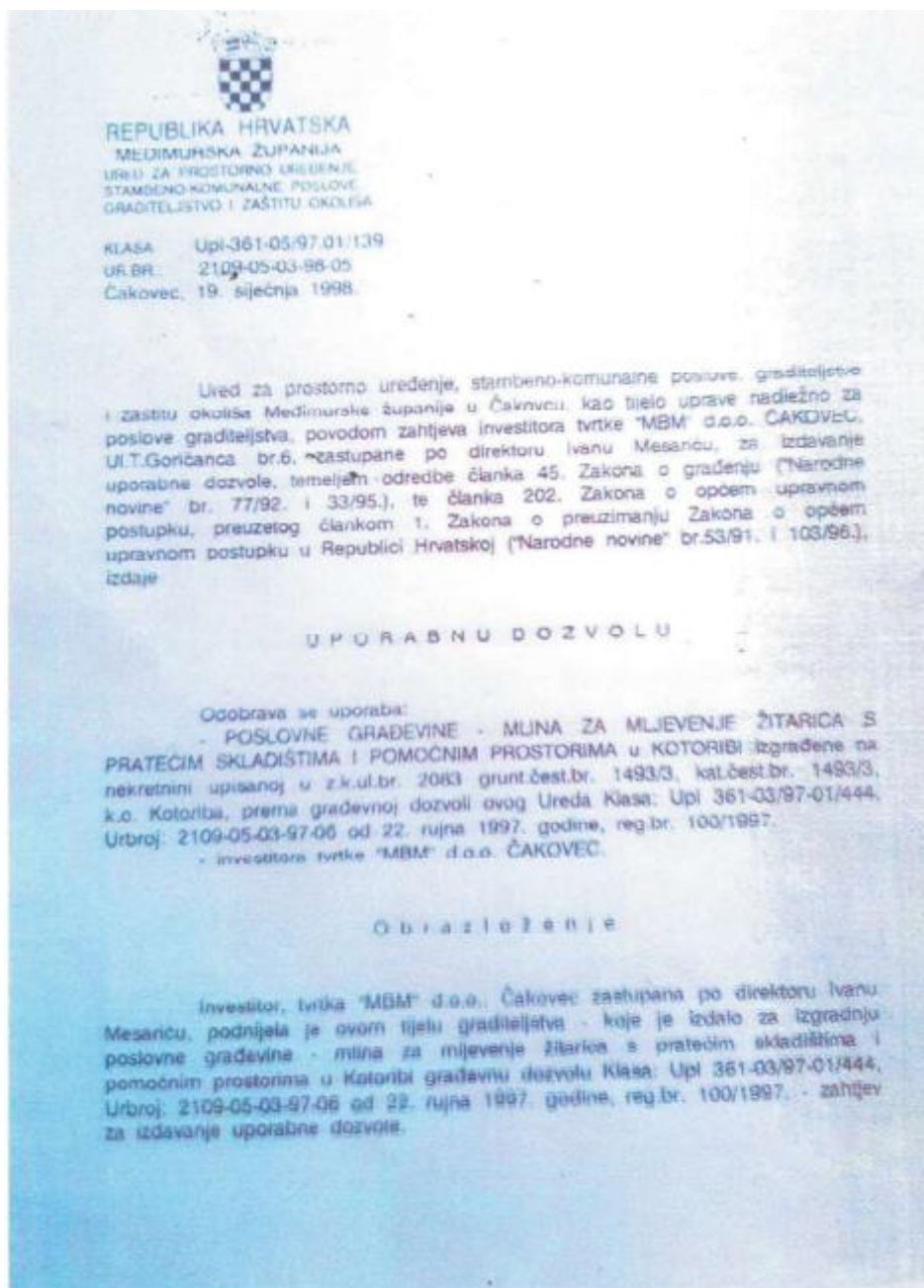
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1493/3	SAJMIŠNA ULICA	9678	42		
			INDUSTR. DVORIŠTE	8049			
			SPREMNIK ZA BRAŠNO	71			
			USIPNI KOŠ	147			
			POSLOVNI OBJEKAT	1309			
			VAGA	102			
Ukupna površina katastarskih čestica				9678			

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

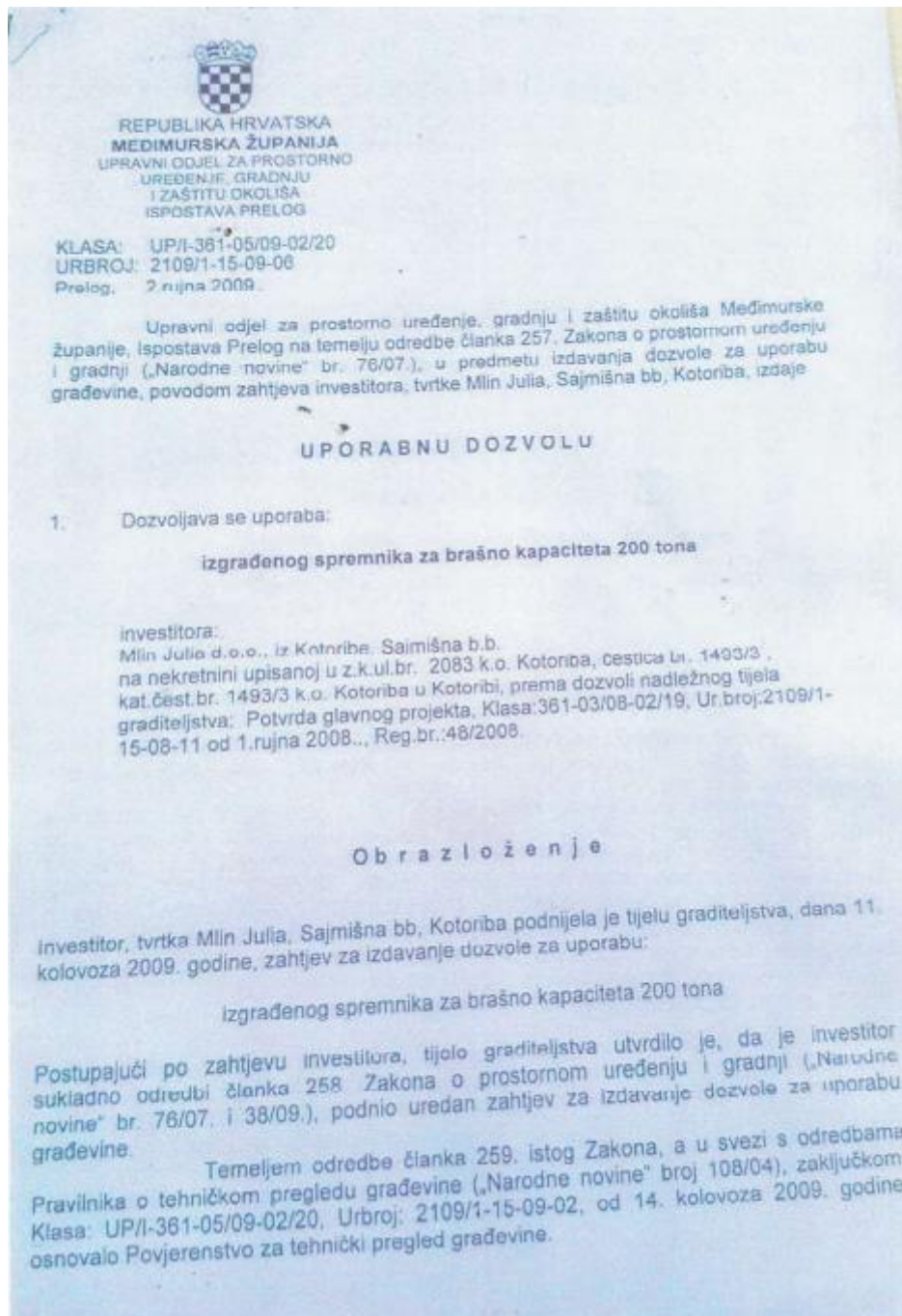
Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



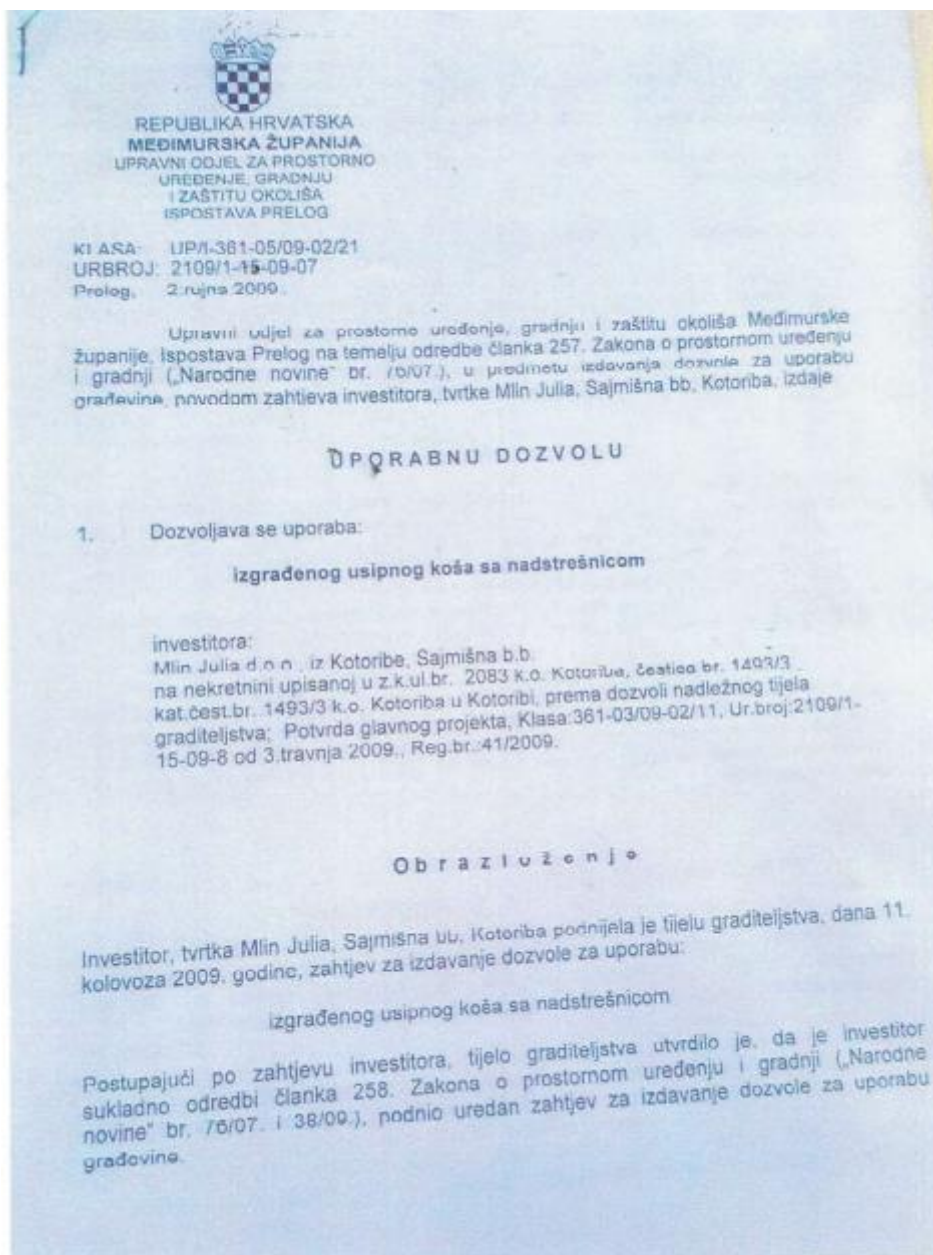
Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poslovni objekt

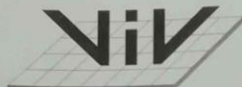
Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

SPRENGNETTER



PROJEKT d.o.o.
PROJEKTIRANJE-GRADENJE-NADZOR

ZAGREB: LASTOVSKA 26
URED: VLADIMIRA RUŽDJAKA 20/II
Tel. 01/631-08-16, /fax. 01/631-08-15
e-mail: viv-projekt@zg.htnet.hr

investitor:
MLIN JULIA d.o.o., KOTORIBA,
KOTORIBA, SAJMIŠNA bb

građevina:
SPREMNICI ZA BRAŠNO, KAP. 200 t

lokacija:
KOTORIBA, SAJMIŠNA bb
na k.č. br. 1493/3, k.o. KOTORIBA

faza projekta:
GLAVNI PROJEKT

vrsta projekta:
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI

broj projekta: broj knjige: zaj.oznaka proj.:
395/08 I 337/08

glavni projektant: Darko Kožuh
DARKO KOŽUH dipl.ing.stroj.
Ovlašteni inženjer strojarstva
MLINOPROJEKT d.o.o.
Zagreb SEUGP 522

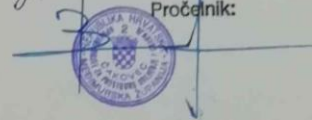
ovlašteni arhitekt: Vera Mirić
VERA MIRIĆ ing.građ.
Ovlaštena arhitektica
VIV PROJEKT d.o.o.
Zagreb A 1657

datum:
srpanj 2008.

direktor:
VERA MIRIĆ ing.građ.
VIV PROJEKT d.o.o.
projektiranje, građenje i nadzor
ZAGREB, Lastovska 26

MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
Potvrđuje se da je glavni projekt sastavni
dio potvrde
KLASA: 361-03/08-02/19
URBROJ: 2109/1-15-08-11
od 01. srpnja 2008. god.

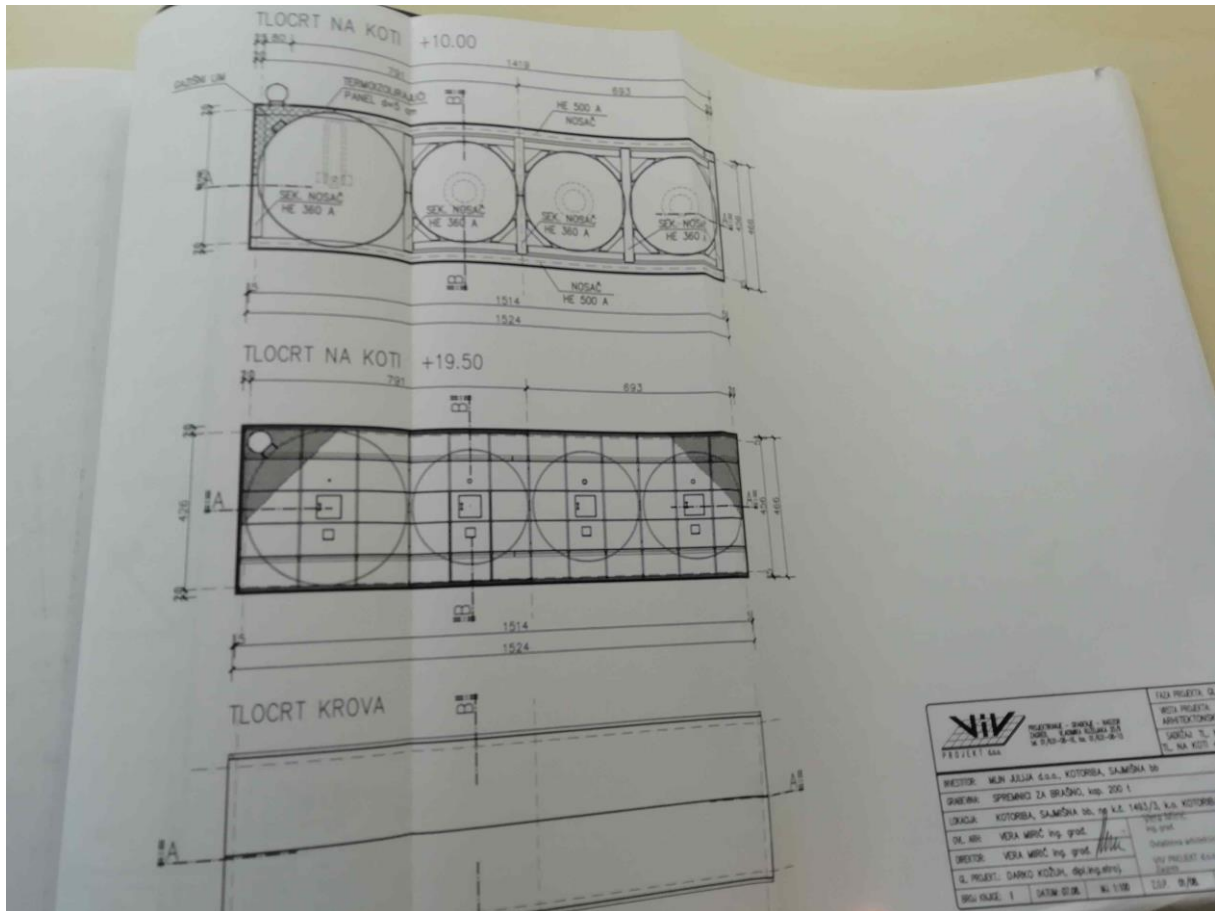
Pročelnik:



VIV PROJEKT d.o.o.
projektiranje, građenje i nadzor
ZAGREB, Lastovska 26

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba



Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

SPRENGNETTER

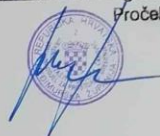
INVESTITOR: MLIN JULIA d.o.o.
GRADEVINA: PROIZVODNA GRADEVINA
REKONSTRUKCIJA/DOGRADNJA
MJESTO GRADNJE: KOTORIBA, na k.č. 1493/3, k.o. Kotoriba



DATUM: 11.2013
BR.TEH.DN.: ARH-15/2013
Z.O.P.: URBIA ARH-15/2013

NARUČITELJ: MLIN JULIA d.o.o.
Sajmišna bb, Kotoriba
GRADEVINA: PROIZVODNA
GRADEVINA -
REKONSTRUKCIJA/DOG
RADNJA
MJESTO GRADNJE: KOTORIBA
na k.č. 1493/3, k.o. Kotoriba
ZAJ. OZN. PROJ.: URBIA ARH-15/2013
BROJ TEH. DN.: ARH-15/2013
DATUM: 11.2013.
GLAVNI PROJEKTANT: BOJAN PERHOČ, d.i.a.
PROJEKTANT: BOJAN PERHOČ, d.i.a.
VRSTA PROJEKTA: ARHITEKTONSKI
FAZA: GLAVNI PROJEKT

OPĆINSKA UPRAVA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
Potvrđuje se da je glavni projekt sastavni
dio rješenja za građenje
KLASA: UPI-261-06/13-2/13
URBROJ: 2103/1-0314-14-11
od 17. veljače 2014. god.
Pročelnik:



• KNJIGA I •

glavni projekt
za rješenje za građenje

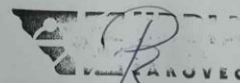


VRSTA PROJEKTA	PROJEKTANT
ARHITEKTONSKI	BOJAN PERHOČ, dipl.inž.arh.



Čakovec, 11.2013.

Direktor:
Bojan Perhoč, dipl.inž.arh.



/ potpis i pečat /

PROJEKTANT: BOJAN PERHOČ, dipl.inž.arh.
VRSTA PROJEKTA: ARHITEKTONSKI

List br. 1

Poslovni objekt

Sajmišna 22, 40329 Kotoriba
Zk uložak 2083, z.k.č. 1493/3, Općinski sud u
Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog,
Katastarska općina Kotoriba

