

STEČAJNI DUŽNIK:  
SVETI ROK d.o.o. u stečaju  
OIB: 45833280655  
Općina Lovinac, Sveti Rok  
Trgovački sud u Rijeci  
St - 369/2012  
Stečajni sudac: Ema Brdovčak

## S T E Č A J N I P L A N

### PRILOG 8.

Procijena vrijednosti nekretnine (punionice vode) u kojoj se obavlja poslovna djelatnost.

**P-139/2018**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

**POSLOVNI OBJEKT**  
SVETI ROK, Sv. Rok bb

**NARUČITELJ:**  
SVETI ROK d.o.o.



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

---

**5.319.613 kn ILI 715.000 EUR**

**IZRADA:**  
**ZANE d.o.o. Poslovnica SPLIT, Gundulićeva 26a, Split**  
Odjel procjena i konzaltinga poslovnih nekretnina  
Split, 28.03.2018. godine

**Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.**



Suradnik  
Mate Aužina

**KONTROLA**  
**Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.**



**OVJERA**  
Voditeljica odjela  
**Dunja Primer, dipl.ing.arh.**



**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17  
Poslovnica Split 2

**SAŽETAK**

Sažetak			
<b>SAMOSTALNA GRAĐEVINA</b>			
Ozn. Elaborata:	P-139/2018		
<b>PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU</b>			
1	Naručitelj	SVETI ROK d.o.o.	
2	Adresa naručitelja	Lovinac, Sveti Rok 53244	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/lme i prezime)		
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>			
4	Tip nekretnine	poslovni objekt	
5	Vrsta nekretnine	poslovna	
6	Opis nekretnine	Punionica vode u Sv. Roku	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Sveti Rok, Sveti rok 0	
9	Kvart (za određene gradove)		
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	Općinski sud/ZK odjel	Gospić/Gospić	
12	Katastarska općina	Sv. Rok	
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	1047	
14	Broj čestice	1930	
15	Vlasništvo	Grbić Željko	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine		
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	Gospić/Ispostava Lovinac	
20	Katastarska općina	Sv Rok	
21	Broj posjedovnog lista	660	
22	Broj čestice	1930	
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
24	Status u katastarskom operatu	u crtana	
25	Zakonitost nekretnine	zakonita	
26	Zabilježba	pozitivna	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
28	Napomena		
29	Zakonitost nekretnine		
30	Datum procjene		
31	Tržišna vrijednost		EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
34	Katnost	pr	
35	Godina izgradnje	2003	
36	NP (m2)	1039,77	m2
37	BP (m2)	1121,48	m2
38	KP (m2)	824,32	m2
39	Površina zemljišta (m2)	5.298,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	plinsko etažno	
42	Ugrađena klima/hlađenje	ne	
43	Komunalni priključci	el. energija	
44	Građevinski materijal koji prevladava	čelik	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO -	
46	Stanje nekretnine	renovirana/g renoviranja djeklimična 2010 i 2017	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
48	Tržišna vrijednost nekretnine	715.000,00	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	736.714,00	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	prihodovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	28.3.2018.	
55	Datum kakvoće	19.3.2018.	
56	Datum izrade	28.3.2018.	
57	Napomena	DA	

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predočeni podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

**SADRŽAJ**

<b>RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....</b>	<b>5</b>
<b>OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>5</b>
<b>UVOD .....</b>	<b>6</b>
<b>OPIS NEKRETNINE .....</b>	<b>7</b>
OPIS LOKACIJE .....	7
OPIS ZEMLJIŠTA .....	8
LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI .....	8
OPIS GRAĐEVINE .....	10
TEHNIČKI OPIS .....	11
ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA .....	13
GRAFIČKI PRILOZI .....	15
FOTODOKUMENTACIJA .....	16
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>21</b>
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	21
PROCJENA .....	21
<b>DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>30</b>

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**



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

Broj: 4 Su- 307/16  
Zagreb, 25. ožujka 2016.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 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 Zagreb nekretnine d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
mr.sc. Vjekoslav Jakovina



- O tome obavijest:
1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis

## POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) 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)

### KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 6) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

## OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

## UVOD

Na temelju Zahtjeva naručitelja SVETI ROK d.o.o. izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva.

### Predmet procjene

Zgrada, ukupne površine 978 čm, Sveti Rok bb, Sveti Rok sagrađena na čest. br.1930, upisano u broj ZK uloška 1047 k.o. Sveti Rok prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige, prijepisa posjedovnog lista i kopiji katastarskog plana u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta na dan kakvoće 19.03.2018.g. izrađena je ova procjena.

Vlasništvo: Grbić Željko

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

### NAPOMENA:

- Nekretnina posjeduje građevinsku dozvolu KLASA:UP/I-361-03/02-01/71, URBROJ:2125-05-01-03-04, izdana u Gospiću 22.siječnja 2003. godine u kojoj se uvjetuje sljedeće: Građevina je poslovna montažna idustrijska hala s čeličnom konstrukcijom, gabarita 39,79m x 24,54, odnosno prizemnica svijetle visine u sljemenu 8,00m, koja u južnom dijelu u 1/7 tlocrtne površine, unutar te visine, ima predviđenu galeriju (potkrovnju etažu) na kojoj su smještene sanitarije i dva ureda. Prizemlje se sastoji od prostora za proizvodnju (izrada ambalaža i punjenja vode),skladišta, ulaznog prostora sa čeličnim montažnim stubištem i vratarnicom, priručnog laboratorija i tehničkih prostorija: kotlovnica, kompresorske podstanice i prostorije za elektropostrojenje.

Nekretnina posjeduje uporabnu dozvolu KLASA:361-05/08-01/59, UR;BROJ:2125/1-14-08-05, Gospić, 09.prosinca 2008. godine, prema kojoj se dozvoljava uporaba poslovne građevine prema gore navedenoj građevinskoj dozvoli.

Temeljem navedenog građevinu smatramo leganom.

- Prilaz od ceste do zk.č. 1930 k.o. Sv. Rok je preko zk.č. 1910/1 i 1910/2 k.o. Sv. Rok koje su u vlasništvu Republike Hrvatske.  
Procjena izrađena uz pretpostavku osiguranog prilaza.

**OPIS NEKRETNINE****OPIS LOKACIJE**

Predmetna poslovno proizvodna građevina nalazi se na adresi Sveti Rok bb, Sveti rok.

Lokacija se nalazi između Gračaca i Gospića, u mjestu Sveti Rok, Općina Lovinac, na prometnici Sveti Rok - Jurjević, jugozapadno od državne ceste D50, te u neposrednoj blizini čvora autoceste Sveti Rok.

Parkiranje je omogućeno na parkiralištima (14kom) ispred zgrade. Lokacija je komunalno djelimično opremljena.

*Točka 7. Pravilnika – prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .*

Nekretnina je specifične namjene, proizvodne a potražnja za takvim građevinama je smanjena, pa se utrživost može očekivati kroz dulje vremensko razdoblje.

**Pristup predmetnoj lokaciji:**

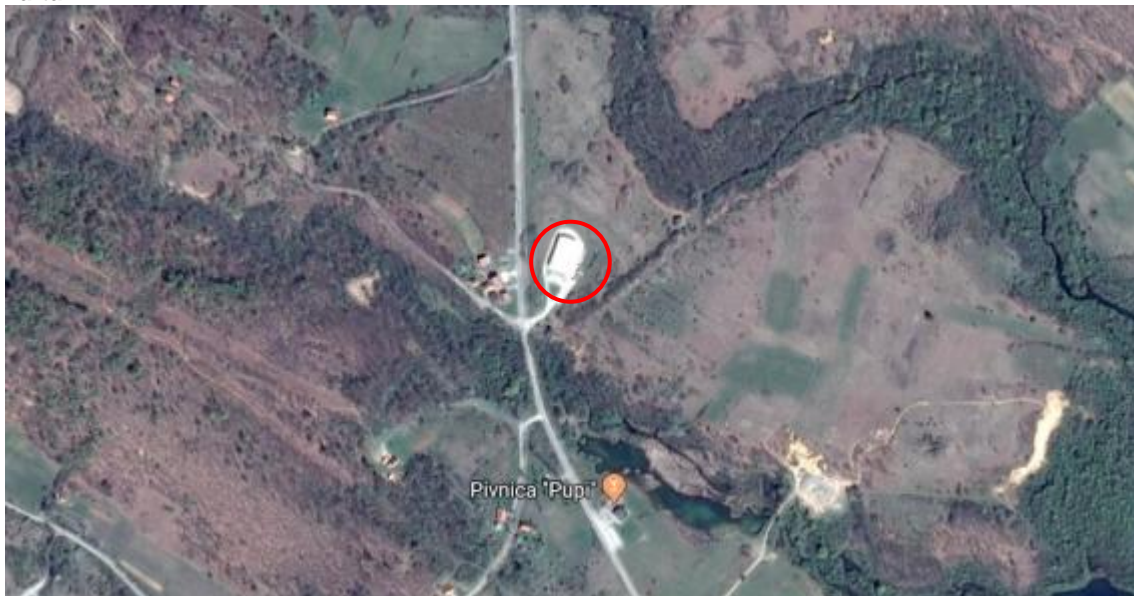
Pristup javnim prijevozom – autobus linije Gračac - Gospić stanica udaljena cca 1km sjeverozapadno, te osobnim automobilom.

**Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:**

-

**Opis okruženja:**

Predmetna nekretnina se nalazi u mirnom području, okružena pretežito zelenim površinama i šumom, uz poneku samostojeću obiteljsku kuću. U blizini se nalazi nekoliko ugostiteljskih objekata i trgovina te ostali osnovni sadržaji.

**Karta**

## OPIS ZEMLJIŠTA

Parcela je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok-jugozapad; površine zk.č.zem. 1930 je 5.298 m<sup>2</sup> upisana u zk, s manjim neusklađenjem sa površinom katastarske čestice k.č.br. 1930 k.o. Sv. Rok od 1473 čhv = 5296 m<sup>2</sup>.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	k.č.br.	zk.č.br.	čhv k.č.	m <sup>2</sup> zk
k.o. Sveti Rok	1930	1930	1473,00	5.298,00
<b>UKUPNO</b>			<b>1473,00</b>	<b>5.298,00</b>

Objekt je na čestici pozicioniran u sjeverozapadnom dijelu, dok su nadstrešnice sagrađene uz istočni rub parcele. Prilaz parceli (kolni i pješački) je s jugoistoka iz ulice Sv. Rok. Izgrađenost parcele je 18%. Uokolo objekta proteže se asfaltirana prometna površina, ispred južnog pročelja se nalazi 7 parkirnih mjesta te uz jugoistočnu među dodatnih 7 parkirnih mjesta. Ostatak parcele uređen je zelenom površinom.

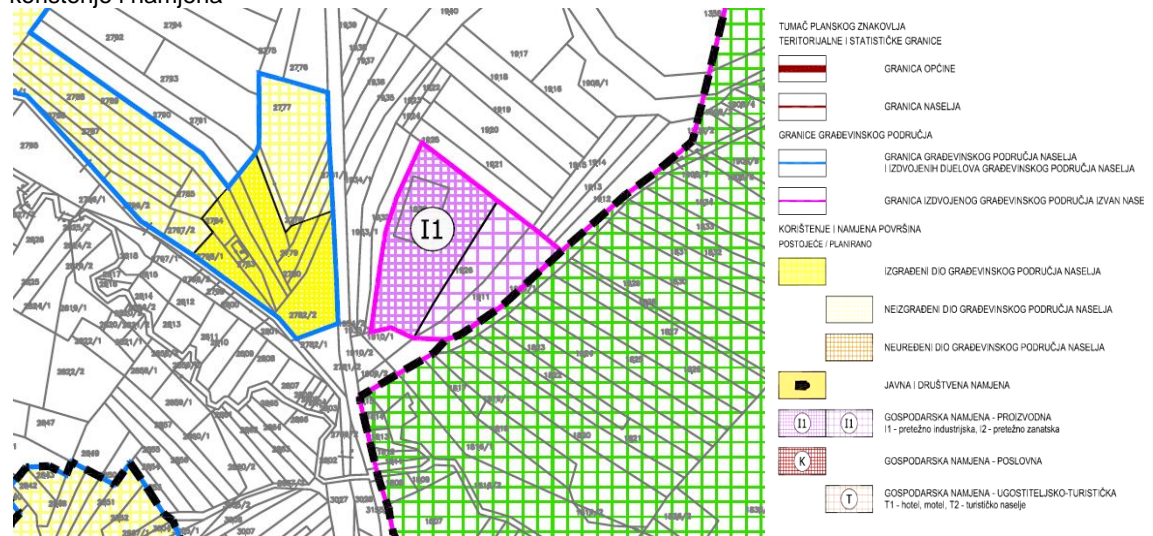
## LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Prema odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja općine Lovinac na parceli je dozvoljena gradnja objekta gospodarske proizvodne namjene pod oznakom I1 pretežito industrijske namjene.

## PROSTORNI PLAN GRADA / OPĆINE / GUP

Prostorni plan općine Lovinac

korištenje i namjena



## urbana pravila, procedure

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### 3.1. Građevine i površine gospodarske namjene – proizvodne (I) i poslovne (K)

##### Članak 50.

- 1) Planom su predviđene zone za smještaj gospodarskih djelatnosti u naseljima i izvan njih. U njima je moguće graditi industrijske, skladišne, upravne i trgovačke prostore, a ne smije se graditi građevine za stanovanje.
- 2) Osnovni uvjet za izgradnju takovih sadržaja je njihova ekološka prihvatljivost u smislu sprečavanja zagađenja okoliša zbog neposredne blizine naselja i poljoprivrednih površina za intenzivnu proizvodnju hrane te radi očuvanja krajolika.

##### Članak 51.

- 1) Smještaj gospodarskih djelatnosti manjih kapaciteta moguć je i unutar građevinskih područja naselja na zasebnim građevnim česticama površine do 5000 m<sup>2</sup> ili uz građevine za stanovanje, u pomoćnim građevinama ili u sklopu stambene građevine pod uvjetom da se poštuju odredbe za visinu i izgrađenost čestice koje se primjenjuju za stambene građevine.
- 2) Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi:
  - proizvodne građevine (manji pogoni, obrada drvene mase, proizvodnja peleta, pilane, stolarije, limarije, bravarne, automehaničarske radionice i slične servisne radionice, postrojenja na biomasu (peleti, drvena sječka i sl.) snage do uključivo 5 MW električne energije, skladišni prostori i sl.)
  - poslovne građevine (uslužne i zanatske djelatnosti, trgovačke djelatnosti, intelektualne djelatnosti i sl.)
  - poljoprivredne građevine (poljoprivredna proizvodnja i uzgoj stoke).

##### Članak 52.

- 1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne (I) i poslovne (K) namjene mogu se izgrađivati samo građevine čiste industrijske i druge proizvodnje, te skladišta i servisi koji svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju život u naselju.
- 2) Unutar takvih kompleksa moguća je izgradnja energetskog parka i postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (sunce, vjetar, peleti i slično) uz očuvanje kraškog podzemlja.

##### Članak 53.

- 1) Izgrađenost građevne čestice u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne (I) i poslovne (K) namjene ne može biti veća od 40% s tim da se od preostalog dijela, 20% građevne čestice mora urediti kao zelena površina proizvodnog kompleksa.
- 2) Visina građevina ne može biti veća od podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

- 3) Visina građevine zbog tehnološkog procesa ili drugih razloga može biti i veća, ako se njena opravdanost dokaže arhitektonsko-urbanističkim rješenjem uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja.

##### Članak 54.

- 1) Udaljenost gospodarskih građevina s izvorima zagađenja ne može biti manja od 20,0 m od regulacijske linije, a od stambenih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 2,0 m.
- 2) Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađeni od drveta mora iznositi od granice susjedne građevne čestice najmanje 5,0 m, a od stambenih i poslovnih građevina min. 15,0 m.
- 3) Udaljenost od susjedne granice građevne čestice može biti i manja ukoliko se gnojište izradi kao nepropusno, a zidovi gospodarskih građevina izrade od vatrootpornog materijala.
- 4) Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) ne može biti manja od 20,0 m.
- 5) Udaljenost pčelinjaka od stambene i poslovne građevine te gospodarske građevine sa stokom ne može biti manja od 10,0 m.
- 6) Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 15 m od regulacijske linije, a 5,0 m od granice susjedne građevne čestice ako su letišta okrenuta prema toj strani a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom smjeru.

##### Članak 55.

- 1) Zidovi staje moraju se graditi od negorivog materijala, dok se svinjci i peradarnici, kao i staje za ovce, koze i kuniće mogu podizati od drvene građe. Pod u staji i svinjcu mora biti nepropustan za tekućinu i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.
- 2) Dno i stijene gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu.
- 3) Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje. U pogledu udaljenosti od ostalih građevina i naprava vrijede za jame i silose za osoku jednaki propisi kao za gnojišta.

##### Članak 56.

- 1) Gospodarske građevine s izvorima zagađenja ne mogu se graditi u dijelovima građevinskog područja na kojem će to biti regulirano posebnom odlukom općinskog vijeća.

## OPIS GRAĐEVINE

Objekt je dovršena montažna zgrada pravokutnog tlocrta katnosti prizemlje + galerija (uredski prostori i sanitarije); tlocrtna površina 976,69m<sup>2</sup>

Prizemlje je u funkciji i sastoji se od servisnog i uredskog dijela u kojem se nalazi ulaz, hodnik, ured (vratarica), el. postrojenje, kompresorska stanica, laboratorij i kotlovnica te hale za proizvodnju koja se sastoji od proizvodnog pogona i prostora za otpremu robe. Glavni ulaz u prizemlje omogućen je s juga dok se u halu može pristupiti rolo vratima (2) na el. pogon s istoka.

Svijetla visina uredskih i servisnih prostorija iznosi 3,80m, a svijetla visina hale iznosi 8,00m

Galerija je nastanjena i sastoji se od stepenica, hodnika/ galerije, dva ureda, blagovanice (spremišta) , dva sanitarna čvora i spremišta, tavana.

Ulaz na galeriju je preko metalnog montažnog stubišta u južnom dijelu objekta. Svjetla visina prostora iznosi,4,00m.

Dvije nadstrešnice u istočnom dijelu parcele su izgrađene kao jednostavni prizemni montažni objekti, metalne konstrukcije, tlocrtna površine 18,57m<sup>2</sup> i 38,96m<sup>2</sup>

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
zatvoreni prostor	6.758,71	1.121,48		1.039,77		824,32
	<b>6.758,71</b>	<b>1.121,48</b>		<b>1.039,77</b>		<b>824,32</b>

Za građevinu je izdana Uporabna dozvola.

Temeljem navedenog građevinu smatramo legalnom.

## TEHNIČKI OPIS

**Katnost:** Priz+Galerija  
Ugrađena dizala: Ne

**Godina izgradnje:** 2003. godina (s obzirom na građevinsku dozvolu)

**Dovršenost:** 100%

**Stanje nekretnine:** Renovirana  
dijelom

**Naknadno ulaganje:** izvršeno  
2010. godine ugrađen pod od epoksi smole u proizvodni pogon i pogon za otpremu robe, te sagrađen pregradni zid između pogona i otpreme robe  
2017. promijenjena rolo vrata na jugoistočnom pročelju objekta

**Energetski razred:** Nepoznat (energetski certifikat nije predodčen)

### Konstrukcija

**Temelji:** armiranobetonske temeljne stope s čašicama ispod stupova čeličnih okvira, povezani temeljnim gredama, a na mjestima gdje su zidani zidovi su trakasti temelji

**Nosiva konstrukcija:** skeletni sistem od osam čeličnih okvira na osnovnom rasponu 5,60m, stupovi i koso postavljene grede profila NPI 300, stabilizirane čeličnim zategama, na njima je postavljena podkonstrukcija koja nosi krovne i fasadne panele od čeličnog pocinčanog profiliranog lima s ispunom od izolacijske pjene

**Međukatna konstrukcija:** betonska ploča oslonjena na čelične nosače

**Krovnna konstrukcija:** samonosivi na odgovarajućem rasponu, nagnuti 12% u dva smjera

### Završne obrade

**Pročelje:** bojani paneli od čeličnog pocinčanog lima tipa BRUCHA FP100, na djelu žbukano i obojano

**Podovi:** industrijski pod – prostori za proizvodnju i tehnički prostori;  
keramičke pločice – sanitarni čvorovi i hodnici;  
laminat – uredi;

**Zidovi:** ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim čvorovima u visini od 2,00m

**Stropovi:** vidljiva stropna konstrukcija u proizvodnom djelu, ostalo žbukano i obojano

### Vrata i prozori

**Vanjska stolarija:** vanjski zatvori pvc, izo ostakljeni, na proizvodnom djelu sekciona rolo vrata sa električnim podizačima;

**Unutarnja stolarija:** unutarnji zatvori prema tehničkim prostorijama bojana al-bravarija, na galeriji tipska, furnirana vrata;

### Instalacije:

električna energija (s priključkom na vlastitu trafo stanicu), vodovodne instalacije (s priključkom na vlastiti bunar), instalacije kanalizacije (s priključkom na septički tank), telefonske instalacije, instalacije centralnog grijanja na plin, razvedena unutarnja hidrantska mreža;

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

### Vanjsko uređenje

Predmetna parcela je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok-jugozapad. Teren parcele je u nagibu sa sjevera prema jugu. Cijeli kompleks je ograđen mrežastom ogradom sa čeličnim stupovima, a na ulazu, u južnom djelu parcele izrađen je betonski zid.

Na parceli je izrađen septički tank za fekalnu vodu. Odvodnja oborinskih voda s prometnih i manipulativnih površina prije upuštanja u potok, preko upojnih bunara odmašćuje se u separatoru izrađenom u južnom djelu parcele. Pitka i sanitarna voda osigurana je iz vlastitog bunara (cca 190 metara) koji opskrbljuje i punionicu, izrađenog u sjevernom djelu parcele. Priključenje na mrežu niskog napona električne energije je preko vlastite trafo stanice. Grijanje je riješeno sustavom toplovodnog grijanja preko plinske kotlovnice u prizemlju objekta, a na parceli su postavljena dva nadzemna plinska spremnika.

**Napomena**

Manipulativne površine su zbog nepravilnog oblika izmjerene hatch-om u autocadu te su okvirne. Navedena površina je okvirno cca 2000m<sup>2</sup> koja je asfaltirana, te je uračunata u vanjsko uređenje



**ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**
**POSLOVNA GRAĐEVINA**

SVETI ROK

Sv. Rok bb

neto površina				NP neto površina		KP korisna površina	
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR</b>							
<b>prizemlje</b>							
1	ulaz	1,70	4,85	1,00	8,25	1,00	8,25
2	hodnik	1,05	7,25	1,00	7,61	1,00	7,61
3	ured (vratarnica)	2,18	3,60	1,00	7,85	1,00	7,85
4	el. postrojenje	3,42	4,25	1,00	14,54	1,00	14,54
5	kompresorska stanica	3,97	5,50	1,00	21,84	1,00	21,84
6	laboratorij	3,20	5,50	1,00	17,60	1,00	17,60
7	kotlovnica	5,50	6,05	1,00	33,28	1,00	33,28
8	proizvodni pogon	22,40	23,94	1,00	536,26	0,75	402,19
9	otprema robe	11,20	23,94	1,00	268,13	0,75	201,10
		0,20	7,76	-2,00	-3,10	0,75	-2,33
					912,23		711,91
<b>galerija</b>							
10	stepenice	2,40	4,65	1,00	11,16	1,00	11,16
11	hodnik/ galerija	1,05	12,50	1,00	13,13	1,00	13,13
12	ured	4,10	4,45	1,00	18,25	1,00	18,25
13	ured	1,05	5,60	1,00	5,88	1,00	5,88
		2,55	5,60	1,00	14,28	0,75	10,71
14	blagovanje (spremište)	3,05	5,60	1,00	17,08	0,75	12,81
15	sanitarni čvor (M)	1,67	4,60	1,00	7,68	1,00	7,68
		0,10	5,00	-1,00	-0,50	1,00	-0,50
		1,43	4,60	1,00	6,58	0,75	4,93
		0,10	1,00	-1,00	-0,10	0,75	-0,08
16	sanitarni čvor (Ž)	2,60	4,60	1,00	11,96	1,00	11,96
		0,10	5,30	-1,00	-0,53	1,00	-0,53
17	spremište (tavan)	4,05	5,60	1,00	22,68	0,75	17,01
					127,54		112,41
<b>UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR</b>					<b>1.039,77</b>		<b>824,32</b>

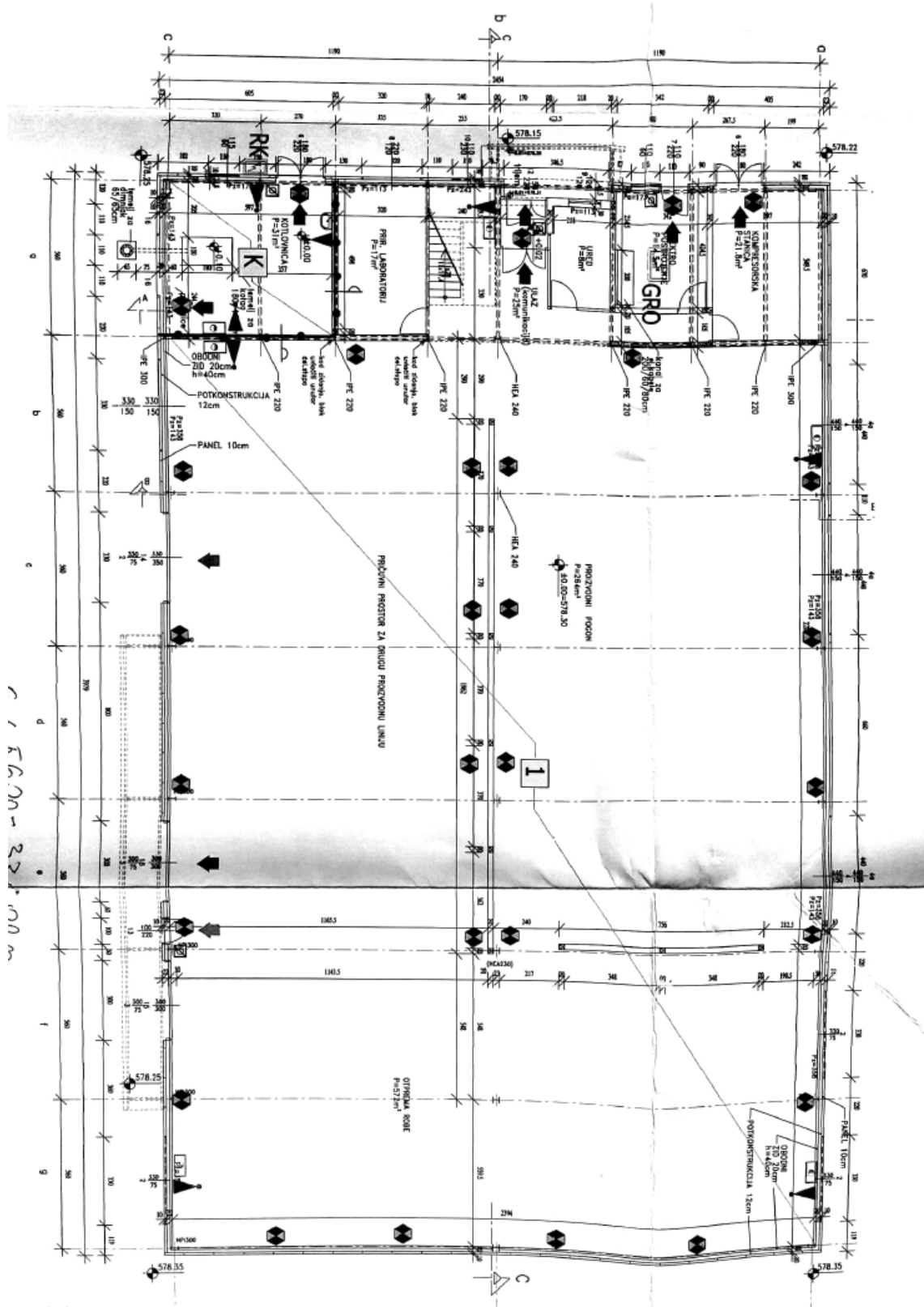
bruto površina					BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m <sup>2</sup>	visina bruto	m <sup>3</sup>

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR							
<b>prizemlje</b>							
		5,90	24,54	1,00	144,79	4,00	579,14
		24,54	33,90	1,00	831,91	6,92	5.756,79
					976,69		6.335,93
<b>galerija</b>							
		5,90	24,54	1,00	144,79	2,92	422,78
					144,79		422,78
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					1.121,48		6.758,71

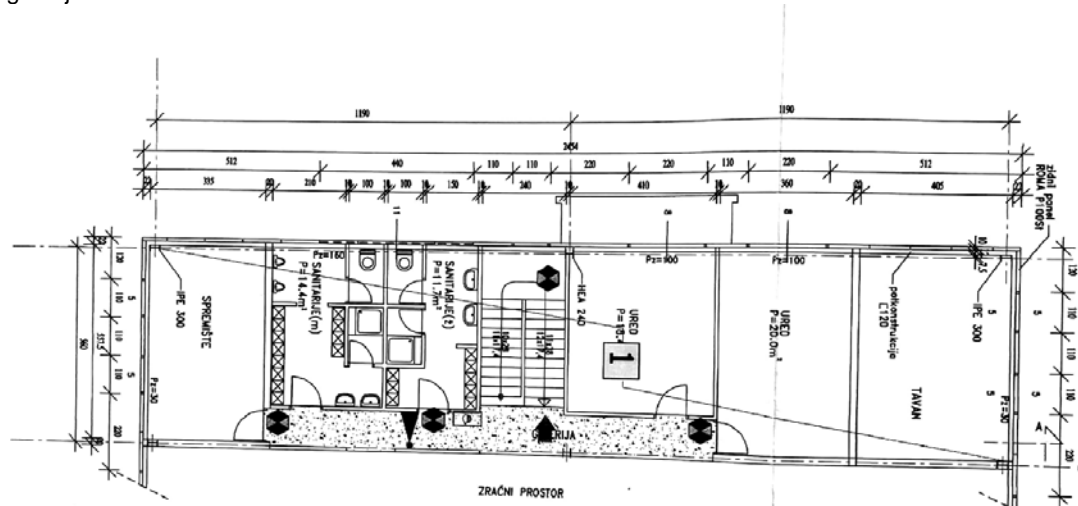
GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt

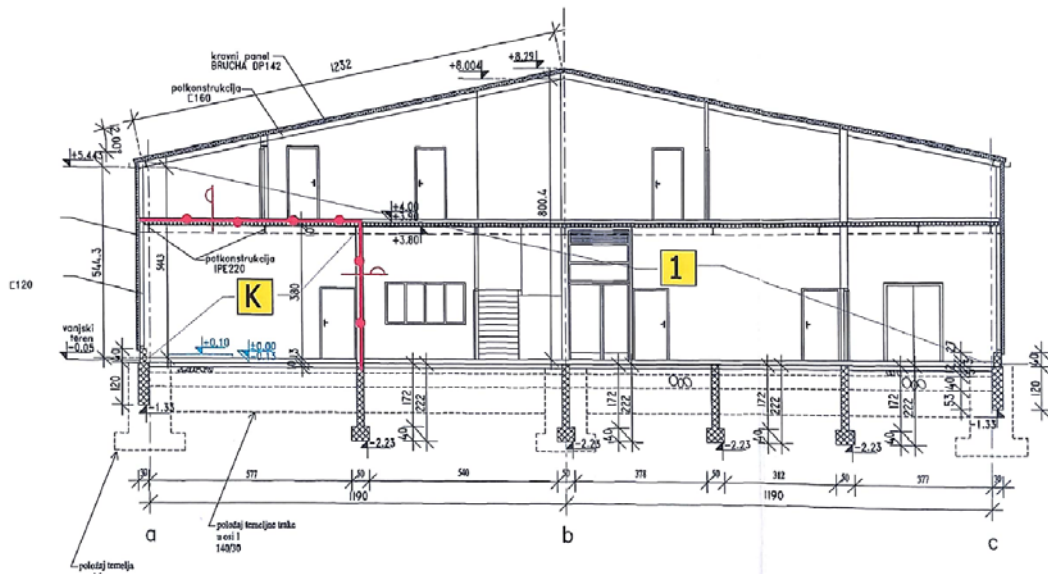
prizemlje



galerija



presjek



FOTODOKUMENTACIJA



jugozapadno i jugoistočno pročelje



sjeverozapadno pročelje



sjeverozapadno pročelje



sjeveroistočno pročelje



jugoistočno pročelje



ulaz u zgradu

prizemlje



hodnik



ured (vratarnica)



el. postrojenje



kompresorska stanica



laboratorij



laboratorij



proizvodni pogon



proizvodni pogon (pogled na galeriju)



otprema robe

galerija



stepenice



hodnik



ured



ured



sanitarni čvor (ž)



sanitarni čvor (ž)



sanitarni čvor (M)



sanitarni čvor (M)



vanjsko uređenje



ostava



jugoistočni dio dvorišta



plinski spremnik (jugozapadni dio parcele)



parkirna mjesta ispred zgrade



jugo sjeverozapadni dio parcele (bunar)



nadstrešnica i trafostanica



nadstrešnica



ulaz u dvorište

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Gospodarski rast zabilježen u 2016. i 2017. godini pozitivno utječe na kretanje potražnje za nekretninama i formiranje cijena nekretnina, međutim, izrazito loši demografski trendovi djeluju ograničavajuće na snagu tog oporavka.

**Demografski trendovi**

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

**Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito**

Izvori: www.hgk.hr, www.dzs.hr

Prema najnovijim podacima tromjesečni BDP za treće tromjesečje 2017. godine ukazuje na realnu stopu rasta od 3,3% u odnosu na isto tromjesečje 2016. godine.

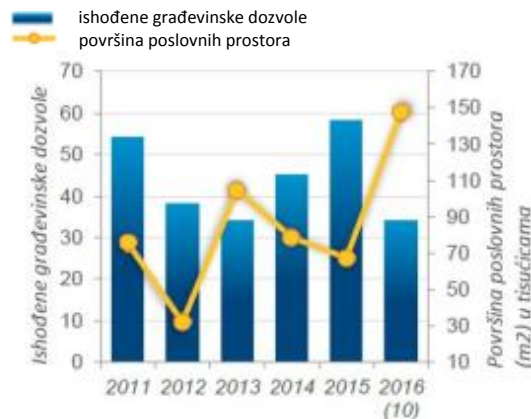
Positivni trendovi u gospodarstvu zaustavili su negativne trendove u građevinskom sektoru. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u razdoblju od siječnja do listopada 2017. godine u usporedbi s istim razdobljem 2016. godine veći je za 22,7%.

**Kretanje cijena poslovnih nekretnina**

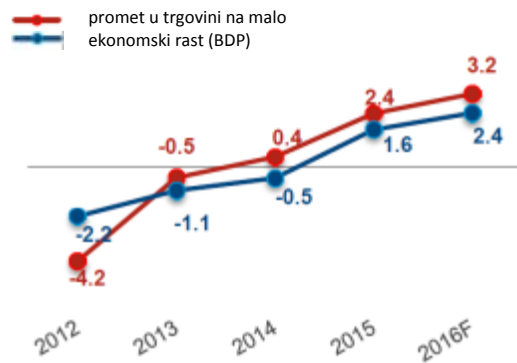
Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnina kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova i njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoki i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.

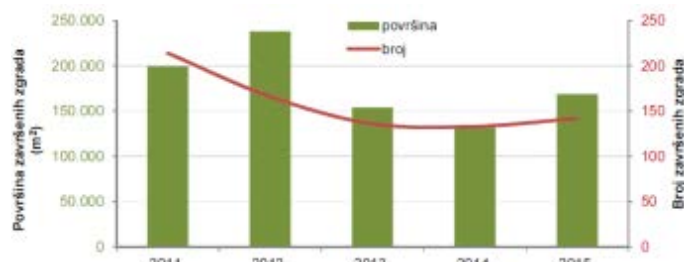


Ishodene građevinske dozvole za uredske zgrade i planirana površina za izgradnju (Colliers International)



Promet u trgovini na malo i ekonomski rast

Tržište poslovnih prostora u sektoru industrije i logistike zabilježilo je gotovo neprimjetan rast u protekloj godini, unatoč dobrom geografskom položaju Hrvatske i vrlo dobroj prometnoj povezanosti sa Središnjom Europom. Postojeći fond ove vrste nekretnina i dalje je uglavnom u funkciji vlasnika prostora, koji se sve češće zbog nedostatka adekvatnih prostora za zakup odlučuju na izgradnju logističkih centara za vlastite potrebe.



Površina (m<sup>2</sup>) i broj završenih industrijskih zgrada i skladišta (ZANE istraživanja)

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretninama ipak nije izgledno u kratkom roku.

**PROCJENA**

Procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procjenjena zakupnina dobivena poredbom metodom. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji.

**PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
**PRIHOD OD NEKRETNINE**

R.br.	Kat	Namjena	Površina KP		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m <sup>2</sup>	procijenjeni EUR/m <sup>2</sup>	procijenjeni EUR
1		proizvodna priz h<8	1,00	785,00		6,57	5.156,62
2		proizvodna priz h<4	0,70	127,00		4,60	583,98
3		galerija h<4	0,70	127,00		4,60	583,98
			Komada	Površina m2			
		VPM	0	0,00		0,00	0,00
		GPM, G	0	0,00		0,00	0,00
3		Ukupna površina		1.039,00	Ukupna korisna površina	1.039,00	6.324,58
<b>GODIŠNJI NETO ZAKUP</b>				6,09		6,09	<b>75.894,92EUR</b>

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

godišnji bruto prihod					75.894,92EUR
operativni troškovi	10%	=	7,33 EUR/m <sup>2</sup>		-7.612,15EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50%		43.642 EUR		-3.709,59EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,50%		godišnji neto prihod građevine		64.573,18EUR
OOVK	26godina		VRIJEDNOST GRAĐEVINE		<b>671.521,12EUR</b>
multiplikator	10,40		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		<b>43.642,19EUR</b>
			POTENCIJAL		<b>0,00EUR</b>
			UREĐENJE		<b>0,00EUR</b>
<b>UKUPNO</b>			688,32EUR/m <sup>2</sup>		<b>715.163,31EUR</b>

GIY 10,61%

**Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI**

troškovi upravljanja	2%godišnjeg neto zakupa	1.138,42EUR
održavanje	3 EUR/m <sup>2</sup> korisne površine	2.597,50EUR
izostanak zakupnine	3%godišnjeg neto zakupa	1.897,37EUR
modernizacija	0,3%659.619 EUR	1.978,86EUR
VPM, GPM, G		0,00EUR
<b>UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI</b>	10%godišnjeg prihoda	<b>7.612,15EUR</b>

Predmetna nekretnina nalazi se na području slabo aktivnog tržišta. Utrživost je očekivana kroz duže vremensko razdoblje.

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

### POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

#### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina KP m <sup>2</sup>	Parcela m <sup>2</sup>	Katnost	Godina zadnje adaptacija
28.03.2018.	SV. ROK	Težačka 7	POSLOVNA ZGRADA	mješovita	824,32	5298	Prizemlje+ galerija	2017.

Budući nisu dostupni podaci o ugovorenim jediničnim cijenama zakupa na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina korišteni su podaci iz sličnih poredbenih područja o ugovorenim cijenama za 3 nekretnine čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane ugovorene cijene su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu HNB-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz dostupnih zaključaka ugovora o najmu

Redni broj transakcije	Cjenovni blok SV. ROK	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	Kat	Katnost	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> /mj
1	Imotski centar	26.02.2015.	8,00	trgovina	33,00	pr	3	8
2	Sinj	06.03.2015.	6,00	trgovina	800,00	pr	3	6
3	Dugopolje	14.03.2015.	5,00	skladište	220,00	pr	1	5

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok SV. ROK	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> /mj	Bazni indeks na dan objave oglasa/ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 28.03.2018.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski i izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> /mj
1	Imotski centar	26.02.2015.	8,00	91,85	100,20	1,09	8,73
2	Sinj	06.03.2015.	6,00	91,85		1,09	6,55
3	Dugopolje	14.03.2015.	5,00	91,85		1,09	5,43

#### INDEKS RAZVIJENOSTI

Korišteni indeksi preuzeti sa stranica ministarstva regionalnoga razvoja i fondova Europske unije Pokazuju da su odabrane poredbene najamnine korektnije jer su indeksi razvijenosti navedenih naselja sličnih vrijednosti

Redni broj transakcije	Cjenovni blok SV. ROK	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> /mj	Indeks razvijenosti na lokalnoj razini A	Indeks razvijenosti na lokalnoj razini B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski i izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> /mj
1	Imotski centar	26.02.2015.	8,73	98,66	96,31	0,98	8,52
2	Sinj	06.03.2015.	6,55	101,30		0,95	6,22
3	Dugopolje	14.03.2015.	5,43	107,00		0,90	4,88

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>SV. ROK</b>	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Vrsta zgrade	Opremljenost	Površina	Promet u mirovanju	Potencijal	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Imotski centar	posl.zgr	standardna	manja	javno parkiranje	nema podataka	1,02	1,00
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00		
2	Sinj	posl.zgr	optimalna	manja	javno parkiranje	nema podataka	1,04	1,00
		1,00	1,10	1,10	1,00	1,00		
3	Dugopolje	posl.zgr	ispod standarda	manja	vlastiti parking	nema podataka	0,98	1,00
		1,00	0,70	1,10	1,10	1,00		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,02	1,00

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>SV. ROK</b>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Imotski centar	8,52	1,02	8,35	-29,70%	-1,91	3,66
2	Sinj	6,22	1,04	5,98	7,08%	0,46	0,21
3	Dugopolje	4,88	0,98	4,98	22,61%	1,46	2,12

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
6,44	1,41	21,94	1,02	6,57

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podacima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnima za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

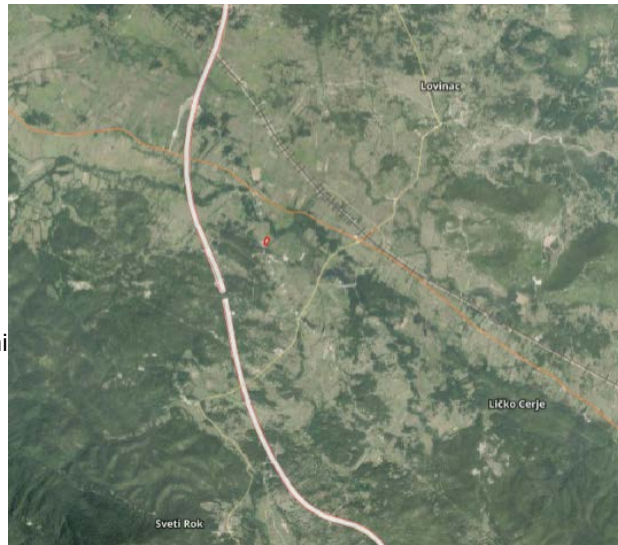
### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Max kig	Kategorija zemljišta
28.03.2018.	SV. ROK	SV ROK	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	5.298,00	IZG.GRAĐ.	30%	1

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr). Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti s [www.mgipu - enekretnine](http://www.mgipu - enekretnine).

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Max kig	Kategorija zemljišta
	<b>SV. ROK</b>						
1	Sv Rok, 539	19.10.2017.	8,73	539	IZG. GRAĐ.	30%	1.
2	Sv Rok, 516	19.10.2017.	8,73	539	IZG. GRAĐ.	30%	1.
3	Lovinac 143/6	25.07.2014.	8,05	334	IZG. GRAĐ.	30%	1.

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni indeksi stambenih nekretnina preuzeti s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	<b>SV. ROK</b>				28.03.2018.		
1	Sv Rok, 539	19.10.2017.	8,73	105,46	105,46	1,00	8,73
2	Sv Rok, 516	19.10.2017.	8,73	105,46		1,00	8,73
3	Lovinac 143/6	25.07.2014.	8,05	102,69		1,03	8,27

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koefficienti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Položajna obilježja				Kp	Fk
	<b>SV. ROK</b>	Mikrolokacija	Veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Koefficient položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	Sv Rok, 539	izgr.građ.pod.	manja	ravno	u pristupnoj prometnici	1,02	1,00
		1,00	1,10	1,00	0,90		
2	Sv Rok, 516	izgr.građ.pod.	manja	ravno	u pristupnoj prometnici	1,02	1,00
		1,00	1,10	1,00	0,90		
3	Lovinac 143/6	izgr.građ.pod.	manja	ravno	u pristupnoj prometnici	1,02	1,00
		1,00	1,10	1,00	0,90		

predmetna nekretnina	SV. ROK	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,00
----------------------	---------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m <sup>2</sup>	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	<b>SV. ROK</b>						
1	Sv Rok, 539	8,73	1,02	8,56	-1,80%	-0,15	0,02
2	Sv Rok, 516	8,73	1,02	8,56	-1,80%	-0,15	0,02
3	Lovinac 143/6	8,27	1,02	8,10	3,59%	0,30	0,09

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m <sup>2</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	%		
8,41	0,21	2,54	0,98	8,24

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta stambena	Površina m <sup>2</sup>	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
28.03.2018.	građevinska parcela	5.298,00	1,00	8,24	43.642,19
	ukupno	5.298,00		8,24	43.642,19

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A DOPRINOSI		Kn/m3	EUR/m3	OG	27.298	EUR
Komunalni doprinos		20,00	2,69	6.758,71	18.169	EUR
Vodni doprinos		10,05	1,35	6.758,71	9.130	EUR

B PRIKLJUČCI		Kn/m2	EUR/m2	BP	90.442	EUR
		600	80,64	1.121,48	90.442	EUR

C GRAĐENJE - NV nova vrijednost		C1+C2+C3			659.619	EUR
D GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost		D1+D2+D3			540.832	EUR

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	36%	162,00	0,10	0,04	145,14	35%
zatvaranje	20%	90,00	0,05	0,01	85,50	20%
završni radovi	21%	94,50	0,05	0,01	89,78	21%
instalacije	17%	76,50	0,05	0,01	72,68	17%
cen.pogon.uređaji	6%	27,00	0,05	0,00	25,65	6%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>450,00</b>		<b>0,07</b>	<b>418,74</b>	<b>100%</b>
<i>godina procjene</i>	<i>2018.</i>	<i>n - starost</i>	<i>15 god.</i>	<i>umanjenje konstrukcije</i>		
<i>godina gradnje</i>	<i>2003.</i>	<i>N - max vijek</i>	<i>70 god.</i>	<i>(0,80xn/Nx(n+N)/2N)</i>		
C1	<b>NV nova vrijednost</b>	450,00	umanjenje	NP	467.896,73	EUR
D1	<b>SV sadašnja vrijednost</b>	418,74	7%	1.039,77	435.392,23	EUR

Vanjsko uređenje	EUR/j.m.	j.m.	vrijednost
asfalt	25,00	2.000,00	50.000 EUR
betonska galanterija	25,00	480,00	12.000 EUR
separator	2,00	2.500,00	5.000 EUR
ograda, hidrantska mreža	80,00	310,00	24.800 EUR
bunar	1,00	40.000,00	40.000 EUR
C2	<b>NV nova vrijednost</b>		umanjenje
D2	<b>SV sadašnja vrijednost</b>		20%
			131.800,00 EUR
			105.440,00 EUR

Ostalo	EUR/m <sup>2</sup>	BP	vrijednost
Projekti	16,00	1.121,48	17.944 EUR
	%	EUR	vrijednost
Razno	7,00%	599.697	41.979 EUR
C3	<b>NV nova vrijednost</b>	umanjenje	59.922,42 EUR
D3	<b>SV sadašnja vrijednost</b>	100%	0,00 EUR

Zemljište procijenjeno poredbenom metodom.

E	ZEMLJIŠTE	EUR/m2	korek. faktor	m2	43.642	EUR
	u funkciji građevine	8,24		5.298,00	43.642	EUR
Površina zemljišta potrebna za izgradnju predmetnih građevina određena je u odnosu na smjernice prostorno planske dokumentacije. Preostali dio zemljišta predstavlja potencijal.						
	NOVA VRIJEDNOST				821.001	EUR

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2018.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	2003.			A	1,0
Starost zgrade G	15 god.			B	1,5
OVK	40 god.			C	1,0
Relativna starost $R_s=G/OVK$	38%			1,5	
OOVK	26 god.	0,66			

**Rekapitulacija i zaključak**

Split, 28.03.2018. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,440018 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
GRAĐEVINA	671.521	1.039,00	646
ZEMLJIŠTE	43.642		42
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	0		0
<b>UKUPNO</b>	<b>715.163</b>	<b>1.039,00</b>	<b>688</b>

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
	<b>715.000 EUR</b>	<b>1.039,77</b>	<b>688</b>
7,440	5.319.613 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

**Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja**

TROŠKOVNA METODA pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	90.442		90.442
GRAĐENJE	851.342	24,09%	646.272
Građevina	659.619	18,01%	540.832
Vanjsko uređenje	131.800	20,00%	105.440
Ostalo	59.922	100,00%	0
<b>UKUPNO</b>	<b>941.783</b>	<b>21,77%</b>	<b>736.714</b>

## DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- katastarski plan i posjedovni list s identifikacijom čestice preuzeti sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)
- kopija građevinske dozvole
- kopija uporabne dozvole

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>


**NESLUŽBENA KOPIJA**
**REPUBLIKA HRVATSKA**

 Općinski sud u Gospiću  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GOSPIĆ  
 Stanje na dan: 18.03.2018. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311294, SVETI ROK

Broj ZK uložka: 1047

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-207/2018  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
**A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1930	ZGRADA INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ZGRADA INDUSTRIJSKO DVORIŠTE		1473 272 1201		
		<b>UKUPNO:</b>		<b>1473</b>		

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 02.02.2012. broj Z-215/12 Na temelju članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( NN br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A I jedan priloženo uvjerenje za uporabu Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša, prirode te komunalno gospodarstvo Gospić, Klasa 361-05/08-01/59,Urb: 2125/1-1408-05, od 09. prosinca 2008 god.	

**B  
 Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRBIĆ ŽELJKO, NIN, PRIVLAKA, PRIVLAKA 679	

**C  
 Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno 23. lipnja 2006 god. br. Z. 899 /2006 g. Na temelju Ugovora o kreditu br. 231-120/2006, sa Sporazumom o osiguranju novačne tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.06.2006 g. solmeniziranog po javnom bilježniku Darija Grigilo Ramljak , Zadar br. OU-326/2006 g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novačne tražbine za glavnice od 2.700.000,00 / slovima dvamilijunasedamstotisuća eura / sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama , troškovima i ostalim nuzgredicama uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:	2.700.000,00 EUR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311294, SVETI ROK

Broj ZK uložka: 1047

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 17.01.2018.g. pod brojem Z-207/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU VESNI PUČAR, MIRAMARSKA 24, ZAGREB, BROJ: OV-21/2018 02.01.2018, sa dosadašnjeg založnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Slavonska avenija 6A, 10000 Zagreb za korist: <b>RI - PETROL D.O.O., OIB: 59083099647, MARTINKOVAC 143/3, 51000 RIJEKA</b>		na 1.1
2.			
2.1	Primljeno:21. srpnja 2008 Broj:Z-2027/2008 Na temelju Ugovora o zajmu ovjerenog po Javnom bilježniku Dariji Grigillo-Ramljak iz Zadra br. Ov-8537/2006 dana 24. listopada 2006 godine, uknjižuj se založno pravo u iznosu od 705.775,34 EUR (sedamstoppettisućasedamstosedamdesetpettisücaeuratridesetčetri centa), s ugovorenim naknadama i troškovima i redovnom kamatom u visini od 6,5%, te zakonskom zateznom kamatom, sve za korist: <b>"EURO PETROL" D.O.O., RIJEKA, MARTINKOVAC 143 B</b>	705.775,34 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Glavni uložak z.k. ul. br. 9414 k.o. Zadar.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.02.2009. broj Z-318/09 Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr-394/09-2 od 16. veljače 2009 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 298.470,66 kn kao i propisane zakonske zatezne kamate koja na iznos glavnice duga teče i dalje od 21. 11. 2008 g. pa do naplate kao i troškove ovog ovršnog postupka u iznosu 2.500,00 kn na nekretnine u A za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	298.470,00 KN	
3.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2018.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ISPOSTAVA LOVINAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.03.2018. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI ROK (Mbr. 311294)

Posjedovni list: 660


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRBIĆ ŽELJKO, PRIVLAKA 679, NIN	74769182779

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
		1817	BRIGOVI	435	5		
			ORANICA	435			
		1930	BRIGOVI	5298	5		
			INDSTR. DV.	4320			
			ZGRADA	978			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>5733</b>			

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

- **kopija građevinske dozvole**

  
 REPUBLIKA HRVATSKA  
 URED DRŽAVNE UPRAVE U  
 LIČKO-SENJSKOJ ŽUPANIJI  
 SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
 ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I  
 IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
 KLASA: UP/1-361-03/02-01/71  
 URBROJ: 2125-05-01-03-04  
 Gospić, 22. siječnja 2003. godine

OVO IMOVINSKO JE POSTALO PRAVNOVAŽNO I KONAČNO  
 DANA 11. veljače 2003.  
 U GOSPIĆU, 11. veljače 2003.  
 Referent:



Ured državne uprave u Ličko-senjskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove u Gospiću, Ul. dr. F. Tuđmana 4, nakon provedenog postupka po zahtjevu investitora "Sveti Rok" d.o.o. Sveti Rok, Općina Lovinac, zastupano po direktoru Damir Duka, kojim je zatražio izdavanje građevne dozvole za gradnju proizvodnog pogona punionice prirodne negazirane izvorske vode, temeljem članka 50. st. 1., 2., i 4. podst. 3. i 6., članka 52. st. 1. i 2. i članka 55. st. 1. Zakona o gradnji ("NN", br. 52/99., 75/99. i 117/01.), izdaje se

## GRAĐEVNA DOZVOLA

Odobrava se investitoru "Sveti Rok" d.o.o. u Svetom Roku, Općina Lovinac, zastupano po direktoru Damir Duka, gradnja proizvodnog pogona punionice prirodne negazirane izvorske vode na k.č. br. 1930 k.o. Sveti Rok.

Građevina je poslovna montažna industrijska hala s čeličnom konstrukcijom, gabarita 39,79 m x 24,54 m, odnosno prizemnica svijetle visine u sljemenu 8,00 m, koja u južnom dijelu u 1/7 tlacrtne površine, unutar te visine, ima predviđenu galeriju (potkrovnju etažu) na kojoj su smještene sanitarije i dva ureda.

Prizemlje se sastoji od prostora za proizvodnju (izrada ambalaže i punjenje vode), skladišta, ulaznog prostora sa čeličnim montažnim stubištem i vratarnicom, priručnog laboratorija i tehničkih prostorija: kotlovnica, kompresorske podstanice i prostorije za elektropostrojenje.

### Investitor je dužan:

1. Gradnju poslovne građevine-punionica prirodne negazirane izvorske vode pristupiti samo na temelju konačne građevne dozvole, te radove izvoditi prema odredbama Zakona o gradnji, posebnih zakona i propisa donesenih temeljem zakona, normama i pravilima struke;
2. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad izvođenjem radova gradnje poslovne građevine-punionica prirodne negazirane izvorske vode;
3. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova na gradnji predmetne građevine imati elaborat o iskolčenju građevine, temeljem članka 67. st. 1. toč. 7. Zakona o gradnji;
4. Tijelu državne uprave nadležnom za poslove graditeljstva i upravi za inspeksijske poslove, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, investitor mora pismeno prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova;
5. U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine, susjednih građevina i površina;
6. Prilikom izvođenja radova na gradnji predmetne poslovne građevine, izvođač radova kao i investitor dužni su se pridržavati projektno-tehničke izvedbene dokumentacije, izrađene od:

- kopija uporabne dozvole



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

**UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,  
ZAŠTITU OKOLIŠA, PRIRODE TE  
KOMUNALNO GOSPODARSTVO**  
KLASA: 361-05/08-01/59  
UR.BROJ: 2125/1-14-08-05  
Gospić, 09. prosinca 2008.

Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša, prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo u Ličko-senjskoj županiji, Gospić, ul. dr. F. Tuđmana 4, rješavajući po zahtjevu investitora «SVETI ROK» d.o.o. Sveti Rok bb, Općina Lovinac, zastupano po vlasniku i direktoru Damiru Duka, kojim je zatražio izdavanje Uvjerenja za uporabu izgrađene poslovne građevine – proizvodni pogon punionice prirodne negazirane vode na k.č.br. 1930 k.o. Sveti Rok u Svetom Rokubb, Općina Lovinac, temeljem čl. 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN"br.76/07.) *i z d a j e*

#### **UVJERENJE ZA UPORABU**

- poslovna građevina – proizvodni pogon punionice prirodne negazirane izvorske vode, izgrađena na k.č.br. 1930 k.o. Sveti Rok Sveti Rok bb, Općina Lovinac

Dozvoljava se uporaba poslovne građevine - proizvodni pogon punionice prirodne negazirane vode, izgrađene na k.č.br. 1930 k.o. Sveti Rok, Općina Lovinac, investitora «SVETI ROK» d.o.o. iz Svetog Roka bb, Općina Lovinac.

Investitor poslovne građevine «Sveti Rok» d.o.o. iz Svetog Roka bb, Općina Lovinac, zastupana po vlasniku Damiru Duka, zatražio je Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo Ličko-senjske županije za izdavanje Uvjerenja za uporabu poslovne građevine, izgrađene na k.č.br. 1930 k.o. Sveti Rok, Općina Lovinac.

Predmetna poslovna građevina je izgrađena sukladno izdanim pismenima za gradnju:

- Građevinska dozvola Klasa: UP/I- 361-03/02-01/71, Urbroj: 2125-05-01-03-04 od 22. 01. 2003. god., koja je postala konačna i pravomoćna dana 11. 02. 2003. izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo Ličko-senjske županije u Gospiću, ul. Dr. F. Tuđmana 4;
- Glavni projekt Br. T.D.0124 od ožujka 2002. izrađen od «KONZALTING» d.o.o. Zadar, ul. Dr. Franje Tuđmana 46d, ovjeren po projektantu Vesni Patrk, dipl.ing.arh.;

- 2 -

Klasa: 361-05/08-01/59

- *Uporabna dozvola za ugrađeni plinski rezervoar UNP-a i plinske stanice za centralno grijanje Klasa: UP/I-361-05/03-01/01, Ur.br: 212505-01-03-06 od 31. 01. 2003. izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ličko-senjske.*

*Predmetna poslovna građevina je ucrtana u katastarski operat Područnog ureda za katastar Gospić, Ispostava Lovinac po stanju izgrađenosti, prema uvidu u izvod iz katastarskog plana katastarske općine Sveti Rok.*

*Utvrđuje se temeljem Obavijesti Uprave za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Gospiću, Kaniška 10, Klasa: 362-01/08-12/7645, Ur.br: 531-07-1-15-08-02/JJ od 09. 10. 2008. da se za predmetnu poslovnu građevinu ne vodi upravni inspekcijski postupak protupravne gradnje, obavijest izdana temeljem čl. 333. st.2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («NN»br. 76/07.).*

*Očevid predmetne poslovno-stambene građevine, izvršen je dana 25. 11. 2008. temeljem čl. 259. st.3., o istom je sačinjen zapisnik kojim se konstatira da je poslovna građevina izgrađena u skladu sa izdanom građevinskom dozvolom i glavnim projektom u pogledu lokacijskih uvjeta, gabarita i namjene građevine.*

*Temeljem čl. 333. st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN", br.76/07.) izdaje se Uvjerenje za uporabu predmetne stambeno-poslovne građevine.*

*Upravna pristojba za izdavanje Uvjerenja za uporabu stambeno-poslovne građevine naplaćena je u iznosu od 400,00 kuna, prema Uredbi o izmjeni Tarife Zakona o upravnim pristojbama Tar. br. 63. čl. 2. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama ("NN", br. 8/96., 117/07.).*

*Izradio: Viši upravni referent za graditeljstvo  
Blaž Balenović, inž. građ.*

**DOSTAVITI:**

1. «SVETI ROK» d.o.o.  
Sveti Rok bb, Općina Lovinac
2. Uprava za inspekcijske poslove  
Građevinska inspekcija,  
Gospić, Kaniška 10
3. Dokumentacijski odjel – ovdje
4. Arhiva - ovdje





#### **O NAMA**

Specijalizirano trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u stopostotnom vlasništvu Zagrebačke banke d.d., osnovano 1991. godine.

Koristeći dugogodišnje iskustvo i specijalistička znanja, u skladu s potrebama naših klijenata razvili smo i uspješno pružamo integralni okvir sljedećih usluga:

- USLUGE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- USLUGE POSREDOVANJA PRI KUPNJI/PRODAJI I ZAKUPU/NAJMU NEKRETNINA
- USLUGE KONZALTINGA VEZANO UZ REALIZACIJU PROJEKATA I RAZVOJ NEKRETNINA

#### **ADRESA SJEDIŠTA**

Zagreb nekretnine d.o.o.  
Nova Ves 17  
10000 Zagreb

#### **TELEFON & FAX**

T: +385 1 4860 111  
F: +385 1 4860 222

#### **E-MAIL ADRESA**

[zane@zane.hr](mailto:zane@zane.hr)

#### **INTERNETSKA ADRESA**

[www.zane.hr](http://www.zane.hr)

#### **FACEBOOK ADRESA**

[www.facebook.com/ZagrebNekretnineZANE](http://www.facebook.com/ZagrebNekretnineZANE)

#### **POSLOVNICE**

Rijeka, A. Starčevića 10, T: +385 51 212 020  
Split, I. Gundulića 26, T: +385 21 380 250  
Osijek, Trg slobode 8, T: +385 31 200 619  
Varaždin, Kapucinski trg 5, T: +385 42 212 515