

PROCJEMBENI ELABORAT – 92/18



Nekretnina: **Poslovna zgrada s dogradnjom**

Lokacija: **Gaženička cesta 33 i 33a, 23000 Zadar**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Interieur d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, srpanj 2018. godine

NARUČITELJ: Stečajna masa iza Interieur d.o.o. u stečaju
VLASNIK: INTERIEUR ZADAR d.o.o., Julija Klovića 12, 23000 Zadar
IZVRŠITELJ: VALIDUS d.o.o., Stjepana Radića 16a, Zadar

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovna zgrada s dogradnjom
Adresa:	Gaženička cesta 33 i 33a, 23000 Zadar
Zemljišnoknjižni uložak:	2838, 2967
Zemljišnoknjižna čestica:	479/254, 479/299
Katastarska čestica:	479/254, 479/299
Katastarska općina:	Bibinje
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	20.7.2018.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
 za nekretninu : Poslovna zgrada s dogradnjom
 na adresi: Gaženička cesta 33 i 33a, 23000 Zadar
 iznosi :

13.150.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,384341 kn

1.781.455,91 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su - 697/16
Zadar, 7. veljače 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., iz Zadra, Grigora Viteza 1 c, rođen 30. studenog 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.
2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 7. veljače 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 28. prosinca 2016. Goran Lovrinov, dipl. ing. građ., podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnoj usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. i 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2014., uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013. utvrđeno je da je Goran Lovrinov, dipl. ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 30/13-9 od 17. studenog 2016. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja i na procjene nekretnina.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d., broj: 1500-173021481 utvrđeno je da je osiguranik Goran Lovrinov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2017. do 1. siječnja 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev Stečajna masa iza Interieur d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Poslovna zgrada s dogradnjom a nalazi se u Zadru, na adresi Gaženička cesta 33 i 33A.
Svrha izrade sve procjene su potrebe naručitelja.
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 20.7.2018.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz BZP-a od 6.3.2017.g.
Katastarska općina:	Bibinje
Zemljišnoknjižni uložak:	2838, 2967
Zemljišnoknjižna čestica:	479/254, 479/299
Katastarska čestica:	479/254, 479/299
Opis nekretnine:	Poslovna zgrada s dogradnjom i industrijsko dvorište
Površina zemljišta:	4.754 m ²
Posjednik:	INTERIEUR ZADAR d.o.o., Julija Klovića 12, 23000 Zadar
Teret:	Uknjiženo je založno pravo u korist HVB Splitske banke d.d. Split, upisane su zabilježbe ovrhe i pokretanja stečajnog postupka.

LEGALITET

Za upravnu zgradu je ishodoeno Rješenje o dozvoli za upotrebu, broj: UP/I-08/100/1978, od 16.6.1978. godine, a za dograđenu poslovnu građevinu Rješenje o izvedenom stanju, klasa: UP/I 361-03/13-05/7822, ured broj: 2198/01-5-16-19/MPa od 20. srpnja 2016. godine, te tako obje građevine imaju potrebni legalitet u prostoru.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u rubnom jugoistočnom dijelu grada Zadra, u predjelu Gaženica. Nalazi se neposredno uz Jadransku magistralu, na udaljenosti cca 1 km od spojne brze ceste za čvor "Zadar 2" autoceste A1, te cca 5 km od centra grada, tj. Poluotoka. U mikro okolici prevladavaju poslovne građevine.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 20.7.2018.
Datum kakvoće: 20.7.2018.
Datum vrednovanja: 20.7.2018.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk uložak 2838 k.o. Bibinje - neslužbena kopija
2. Izvadak iz zemljišne knjige, zk uložak 2967 k.o. Bibinje - neslužbena kopija
3. Prijepis posjedovnog lista broj 2348 k.o. Bibinje - neslužbena kopija
4. Izvod iz katastarskog plana - neslužbena verzija
5. Uvjerenje o uspoređenju čestica stare i nove izmjere
6. Rješenje o odobrenju za građenje
7. Rješenje o odobrenju za upotrebu
8. Izvod iz Glavnog projekta
9. Izvod iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja

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

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
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)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energ. certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)
- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Predmet ovog Elaborata procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se TROŠKOVNOM METODOM.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je poslovna građevina u Zadru, Gaženička cesta 33 i 33A. Industrijsko dvorište je ograđeno i hortikulturno uređeno. Pristupni put je asfaltiran, a parkiranje je moguće unutar dvorišta. Pristup je neposredan s javne prometne površine, Gaženičke ceste.

OPĆENITO

Namjena: poslovna
Godina izgradnje: 1978.
Godina dogradnje: 2006.
Katnost: Su+Pr+1

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: armiranobetonska
Pregradni zidovi: šuplja opeka
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska
Krovište i pokrov: dvostrešno, drveno, salonit ploče, na dogradnji ravno, AB konstrukcija, hidroizolacija i beton u padu

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: ožbukano i i obojeno, na dogradnji završno silikatna žbuka
Limarija: pocinčani lim
Obrada podova: kamen, keramika i laminat, na dogradnji obojena cementna glazura i terazzo poločice
Obrada zidova: ožbukani i obojani, u sanitarnim čvorovima dijelom keramičke pločice
Obrada stropova: spuštteni strop Armstrong, na dogradnji ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija: drvena, furnirana, na dogradnji drvena, oličena
Vanjska stolarija: aluminijska, ostakljena izo-staklom, na dogradnji aluminijska, ostakljena žičanim staklom

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija s priključkom na gradsku mrežu
Kanalizacija: instalacija s priključkom na gradski kolektor
Struja: instalacija s priključkom na NN mrežu
Plin: -
Telefon: instalacija s priključkom na mrežu
Grijanje: split sustav klimatizacije, na dogradnji električne grijalice
Dodatne instalacije: hidrantska mreža, panik rasvjeta, ozvučenje u spuštenom stropu

STANJE - ODRŽAVANJE

Prosječno. Na katu poslovne zgrade postoje oštećenja spuštenog stropa i laminatne obloge podova, sve od prodora vode s krovišta

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u cijeni gradnje.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena uz asfaltiranu cestu. Prometna povezanost je dobra.

6. Rekapitulacija površina

Površine predmetne građevine su preuzete iz Glavnog projekta i Arhitektonske snimke izvedenog i provjerene na licu mjesta:

6.1. Poslovna zgrada

NRP =	1.449,84	m ²
-------	----------	----------------

BRP =	1.594,82	m ²
-------	----------	----------------

BV =	4.717,75	m ³
------	----------	----------------

6.2. Dograđena poslovna građevina

NRP =	461,06	m ²
-------	--------	----------------

BRP =	485,55	m ²
-------	--------	----------------

BV =	1.548,90	m ³
------	----------	----------------

6.3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

NRP =	1.910,90	m ²
-------	----------	----------------

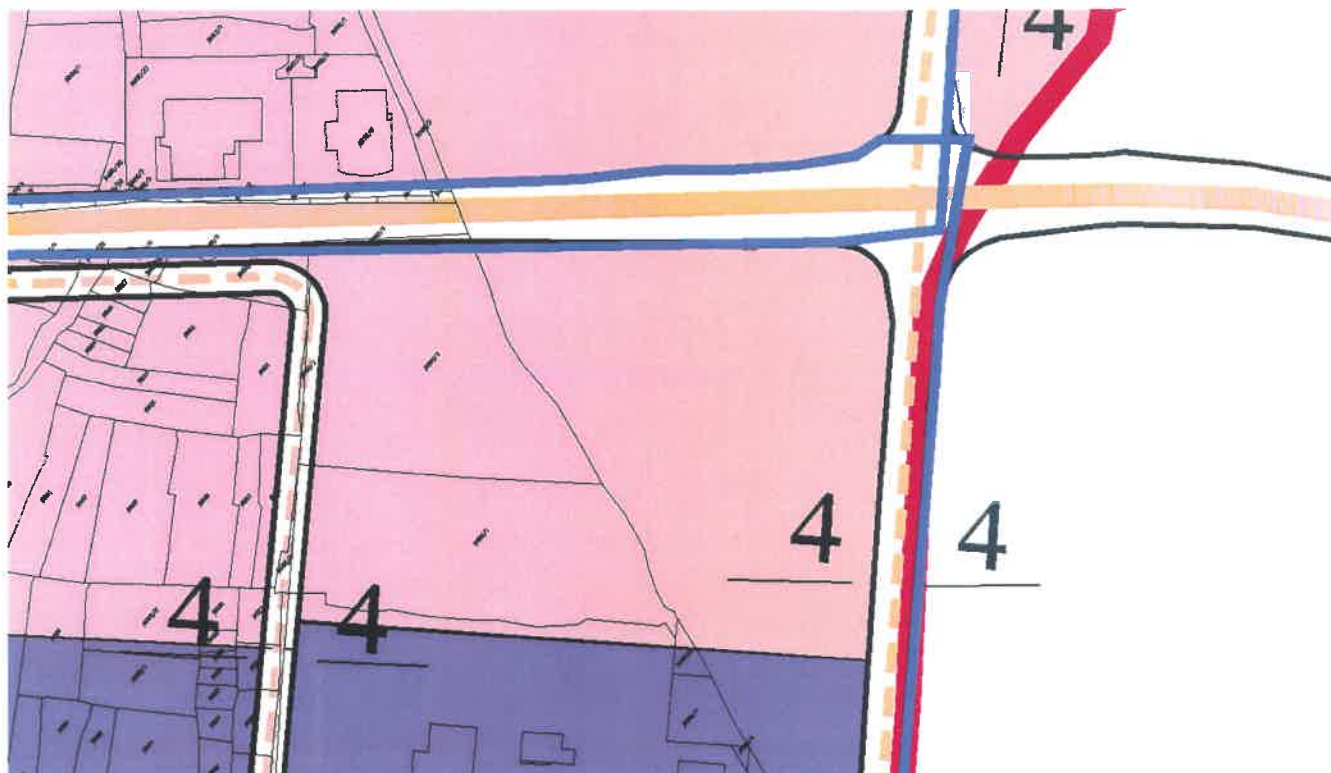
BRP =	2.080,37	m ²
-------	----------	----------------

BV =	6.266,65	m ³
------	----------	----------------

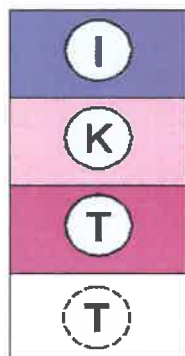
7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

7.1.1. Prostorno planski status lokacije



gospodarska namjena



- **proizvodna**
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2
- **poslovna**
pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3, reciklažno dvorište - Kr
- **ugostiteljsko-turistička**
hotel - T, hotelsko naselje - T1
- **planirani gradski hoteli**

Prema Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi u zoni gospodarske namjene - poslovna - K2 - pretežito trgovačka

248

7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID nekretnine (ZKC) 915668

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni K2, k.č. 8087/16 k.o. Zadar, površine 5181 m².

Sklopljen:	17.1.2018.	ICSN: 110,54
Površina:	5.181,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,440300 kn
Cijena:	2.976.120,00 kn	
Cijena po m²:	574,43 kn	
Cijena:	400.000,00 €	
Cijena po m²:	77,21 €	

Usporedba 2 ID nekretnine (ZKC) 835846

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni K2, k.č. 5427/11 k.o. Zadar, površine 1519 m².

Sklopljen:	6.12.2016.	ICSN: 101,39
Površina:	1.519,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,538435 kn
Cijena:	1.413.506,24 kn	
Cijena po m²:	930,55 kn	
Cijena:	187.506,59 €	
Cijena po m²:	123,44 €	

Usporedba 3 ID nekretnine (ZKC) 887565

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni K2, k.č. 3626/13 k.o. Crno, površine 1519 m².

Sklopljen:	2.6.2017.	ICSN: 106,58
Površina:	1.519,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,408190 kn
Cijena:	1.442.850,00 kn	
Cijena po m²:	949,87 kn	
Cijena:	194.764,17 €	
Cijena po m²:	128,22 €	

Trenutno aktualni Indeks cijena nekretnina za međuvremensko izjednačenje:

110,54

7.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

7.1.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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.

Indeksi (Ø 2015 = 100)²⁾
Indices (Ø 2015 = 100)²⁾

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,62	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,67	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,66	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	106,46	105,46	100,20
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Zadar	400.000,00	110,54	110,54	1,0000	400.000,00
Zadar	187.506,59	101,39	110,54	1,0902	204.428,23
Zadar	194.764,17	106,58	110,54	1,0372	202.000,67

7.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

Gaženička cesta 33 i 33a, 23000 Zadar	<i>Procjenjivana nekretnina Gaženička cesta 33 i 33a, 23000</i>	Usporedba 1 Zadar	Usporedba 2 Zadar	Usporedba 3 Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	400.000,00	204.428,23	202.000,67
Površina zemljišta	4.754	5.181	1.519	1.519
Cijena po m²	--	77,21	134,58	132,98
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	<i>dobra</i>	<i>lošija</i>	<i>bolja</i>	<i>bolja</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,10	0,60	0,60
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Oblik zemljišta	<i>nepravilan</i>	<i>nepravilan</i>	<i>nepravilan</i>	<i>nepravilan</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Površina zemljišta	4.754	5.181	1.519	1.519
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Gradivost i zona po prostornom planu	K2	K2	K2	K2
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Konfiguracija terena	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Cestovni pristup i parkiranje	<i>vrlo dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Komunalna infrastruktura	<i>da</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Ostale prilagodbe				
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	81,82	84,93	80,75	79,79
Indikator vrijednosti	81,82	84,93	80,75	79,79
Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ±30%)		-3,79%	1,31%	2,48%

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

388.978,25 €

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

7.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
POSLOVNA GRAĐEVINA	NRP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
UKUPNO	1.910,90	2.080,37	6.266,65

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	4.754	388.978,25
VANJSKO UREĐENJE	(€)	u cijeni gradnje	
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore ahitekata).			
Poslovna građevina	(€/m²)	930,00	1.934.744,10
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	1.934.744,10	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	17,37	108.838,13
Vodni doprinos	(€/m³)	2,27	14.197,75
Priključci	(€/m² BRP)	15,00	31.205,55
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	4,00% NV	77.389,76
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	38.694,88
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	270.326,08	

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

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

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

Starost građevine (G) - prosjek	god.	33
Održivi vijek korištenja (OVK) - (Pravilnik prilog 9)	god.	70
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	37
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):	%	47%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - (Pravilnik prilog 10)	58%	40,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	29,40
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	42%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		1.122.151,58

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	388.978,25
PRIVOĐENJE SVRSI	€	270.326,08
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	1.122.151,58
PRIVREMENA VRIJEDNOST (EUR):		1.781.455,91

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	1.781.455,91
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)		1.781.455,91

Sveukupna tržišna vrijednost (kn):	13.154.877,92
Zaokruženo (kn):	13.150.000,00

254

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovna zgrada s dogradnjom

na adresi: Gaženička cesta 33 i 33a, 23000 Zadar

z.k.uložak: 2838, 2967

z.k.č.: 479/254, 479/299

k.o.: Bibinje

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

13.150.000,00 kn

1€ = 7,384341 kn

1.781.455,91 €

932,26 €/m² NRP

Zadar, srpanj 2018. godine

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



10. Prilozi

FOTOGRAFIJE

















DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 24.06.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334570, BIBINJE

Broj ZK uložka: 2838

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10679/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	479/254	POSLOVNA ZGRADA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE				
		POSLOVNA ZGRADA			756	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			3450	
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 INTERIEUR D.O.O. ZADAR		
1.2	Zaprimljeno 25.03.2013.g. pod brojem Z-3821/2013 ZABILJEŽBA, OVRHE pod C- 4.1.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 14.04.2016.g. pod brojem Z-7485/2016 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem zabilježena je ovrha pod C/5.1.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 25.05.2016.g. pod brojem Z-10679/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ 3. ST-562/2016-16 23.05.2016, na teret nekretnina u A posjedovnici, uknjiženog vlasništva u korist INTERIEUR d.o.o., OIB: 60601227648 iz Zadra.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

866

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Pr. 25. studenog 2005. Z-11530/05 Na temelju Ugovora o Ugovora o dugoročnom kreditu br. 395/05, od 25.studenog 2005. god., solemniziranog po javnom bilježniku Alkice Kolega Zubčić u Zadru, Ugovora okratkoročnom kreditu broj 396/05 od 25.studenog 2005.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru i Ugovora okreditu broj 397/05 od 25.studenog 2005.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru, i Prijedloga uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina i to: a) u iznosu od 700.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatama, s rokom vraćanja u 108 jednakih mjesečnih rata, s tim da prva rata dospijeva 31.siječnja 2007.god. b) u iznosu do okvirnog iznosa od 500.000,00 kuna, sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatama, s rokom vraćanja do 30.studenog 2006 godine, u korist HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.03.2013.g. pod brojem Z-3821/2013 ZABILJEŽBA, OVRHA, Zabilježuje se ovrha na čest.br. 1060/6 temeljem rješenja Općinskog suda u Benkovcu pod brojem Ovr. 767/12 od 21. ožujka 2013.god. radi utvrđenja vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Societe Generale-Splitska banka d.d. Split iz novčanog iznosa dobive nog prodajom.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.04.2016.g. pod brojem Z-7485/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-580/2016-2 11.04.2016, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem: 77 Ovr-580/2016-2 od 11.travnja 2016.g., Z a b i l j e ž u j e s e ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Iva Šestan, Zadar, Put Murvice 43A, OIB: 76401817002 iz iznosa dobivenog prodajom (članak 75. OZ-a.).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.06.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 24.06.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334570, BIBINJE

Broj ZK uložka: 2967

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10679/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	479/299	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			548	
		UKUPNO:			548	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INTERIEUR D.O.O. ZADAR		
1.2	Zaprimljeno 25.03.2013.g. pod brojem Z-3821/2013 ZABILJEŽBA, OVRHE pod C - 3.1.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 25.05.2016.g. pod brojem Z-10679/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ 3. ST-562/2016-16 23.05.2016, na teret nekretnina u A posjedovnici, uknjiženog vlasništva u korist INTERIEUR d.o.o., OIB: 60601227648 iz Zadra.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Pr. 25. studenog 2005. Z-11530/05 Na temelju Ugovora o Ugovora o dugoročnom kreditu br. 395/05, od 25.studenog 2005. god., solemniziranog po javnom bilježniku Alkice Kolega Zubčić u Zadru, Ugovora okratkoročnom kreditu broj 396/05 od 25.studenog 2005.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru i Ugovora okreditu broj 397/05 od 25.studenog 2005.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru, i Prijedloga uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina i to: a) u iznosu od 700.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatama, s rokom vraćanja u 108 jednakih mjesečnih rata, s tim da prva rata dospijeva 31.siječnja 2007.god. b) u iznosu do okvirnog iznosa od 500.000,00 kuna, sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatama, s rokom vraćanja do 30.studenog 2006 godine, u korist HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
3.			

268



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.06.2018. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BIBINJE (Mbr. 334570)

Posjedovni list: 2348

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INTERIEUR ZADAR D.O.O., JULIJA KLOVIĆA 12, ZADAR	60601227648

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		479/254	JELENICA	4206	2		
			IND. DVORIŠTE	3450			
			POSL.ZGRADA(OBJEKT)	756			
		479/299	JELENICA	548	2		
			IND. DVORIŠTE	548			
Ukupna površina katastarskih čestica				4754			

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

25. 06. 2018.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BIBINJE, 334570
k.č. br.: 479/254

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.06.2018

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR**

Zadar, Kraljice Elizabete Kotromanić 4

Klasa: 936-02/10-04/01

Ur. broj: 541-19-01/11-10-325

Zadar, dana 14.06. 2011. god.

U svrhu sređivanja vlasnosti nekretnina na području K.O. BIBINJE po zahtjevu INTERIEUR ZADAR iz ZADRA.

Ured za katastar na osnovi čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»NN« br. 47/09) i čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»NN« br. 16/07) izdaje

UVJERENJE

o uspoređenju čestice zemlje stare i nove izmjere kako slijedi:

Redni broj	Stara K.O. BIBINJE	Odgovara nova K.O. BIBINJE	PRIMJEDBA
	Broj čestice	Broj čestice	
	Dio 479/35	479/254	
	Dio 479/168		
	Dio 479/169		
	Dio 479/170		
	Dio 479/173		
	Dio 479/174		

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1 i 4 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 93/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku.

Na temelju čl. 3 st. 1. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (NN 148/08) i Priloga 1. točka 11 – Identifikacija u postupcima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za tijela državne uprave (čl. 122. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti), utvrđena je naknada za jedan utrošen sat po ovom predmetu u iznosu od 230,00 kn.

Ovlaštena osoba

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
REPUBLIČKI SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM,
GRAĐEVINARSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE
POSLOVE

PRIJEPIS

Broj: UP/I-08-20/1977.
Zagreb, dne 19.1.1977.

Republički sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SR Hrvatske nadležan na temelju člana 37. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75) povodom zahtjeva Kemijske industrije "Polychem", Zadar, Put Murvice 16, da se izda građevinska dozvola za građenje upravne zgrade (objekt 51) tvornice "Polychem" u Zadru, d o n o s i

RJEŠENJE

1. **D o z v o l j a v a s e** Kemijskoj industriji "POLYCHEM", Zadar, Put Murvice 16, kao investitoru **g r a đ e n j e** upravne zgrade (objekt 51) tvornice "Polychem" U Zadru na zemljištu k.č. 479/35, 479/168, 479/169, 479/170, 479/173 i 479/174 k.o. Bibinje prema tehničkoj dokumentaciji izrađenoj po
 - "TEH-PROJEKT", Rijeka, Fiorello la Guardia 13,
 - "DONAT", projektno poduzeće, Zadar, Medulićeva 2 i
 - "PLAN", poduzeće za arhitekturu, urbanizam i inženjering poslove, Šibenik, V. Nazora 1

koja je sastavni dio ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole, a koja se sastoji od ukupno osam knjiga i to:

- objekt br. 51 - glavni projekt (izrađeno po: "Donat", Zadar - br. teh.dnev.: 1592)
- objekt br. 51 - statički račun (izrađeno po: "Plan", Šibenik - T.D. 2126)
- instalacija vode i odvoda protupožarnog voda i odvod kandežata za objekt br. 51 "Polychem" Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT", Rijeka, - R.N. H-6053)
- klimatizacija objekta br. 51 "Polychem" Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT", Rijeka - R.N. 61050)
- telefonska instalacija objekta br. 51 "Polychem", Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT", Rijeka - R.N. 62081/2)
- elektroinstalacija objekta br. 51 "Polychem" Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT", Rijeka - R.N. 62081/1)
- gromobranska instalacija objekta br. 51 "Polychem" Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT", Rijeka - R.N. 62081/3)
- vanjski cjevovod sa nosačima za objekt br. 51 "Polychem" Zadar (izrađeno po: "TEH-PROJEKT" Rijeka - R.N. 61061)

s time da se objekt mora graditi odnosno svi radovi moraju izvesti u svemu prema tehničkim propisima, normativima, jugoslavenskim standardima i ostalim propisima koji reguliraju građenje te vrste objekata, odnosno izvedbu tih radova važećim u času građenja objekta odnosno u času izvedbe radova bez obzira da li je to posebno naznačeno u tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole ili ne.

2. Investitor je prema odredbi člana 146. stav 1. točka 1. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75) i članka 71. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata ("Službeni list SFRJ" br. 20/67, 24/67, 30/68, 55/69, 60/70 i 24/71) dužan pismeno obavijestiti Službu društvenog knjigovodstva o otpočinjanju građenja objekta, odnosno izvođenja radova i to najkasnije petnaest dana prije dana otpočinjanja građenja objekta, odnosno izvođenja radova.
3. Ovo rješenje o izdavanju građevinske dozvole prestaje važiti ako se s građevinskim radovima na objektu ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole.

Obrazloženje

Kemijska industrija "POLYCHAM" Zadar, Put Murvice 16, kao investor je dana 19.1.1977. u svom podnesku znak DČ/MC 20/77 od 14.1.77. podnijela zahtjev da se izda građevinska dozvola za građenje upravne zgrade (objekt 51) tvornice "Polychem" u Zadru.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investor je priložio:

1. Tehničku dokumentaciju izrađenu po:
 - "TEH-PROJEKT", Rijeka, Fiorrello la Guardia 13
 - "DONAT", projektno poduzeće, Zadar, Medulićeva 2
 - "PLAN", poduzeće za arhitekturu, urbanizam i inženjering poslove, Šibenik, V. Nazora 1
 u tri primjerka, koja se sastoji, svaki primjerak od osam knjiga prema specifikaciji danoj u točki 1. dispozitiva ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole;
2. potvrdu Općinskog sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove Općine Zadar, broj 01/5-444/1-76. od 8.11.1976. danu u smislu odredbe člana 163. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta ("Narodne novine", br. 14/73) na sva tri primjerka tehničke dokumentacije da je ta dokumentacija izrađena u skladu s urbanističkim uvjetima;
3. vodoprivrednu suglasnost Republičkog sekretarijata za vodoprivredu SR Hrvatske broj UP/I-353/1-1976, inž. ŽS/AM od 5.10.1976. za izgradnju upravne zgrade (objekt br. 51) u krugu tvornice "Polychem" u Zadru;

4. potvrdu Republičkog sekretarijata za vodoprivredu SR Hrvatske broj UP/I-353/1-1976. od 5.10.1976. danu u smislu odredbe člana 26. Zakona o vodama ("Narodne novine", br. 53/74) na tehničkoj dokumentaciji da je ta dokumentacija u skladu s vodoprivrednom osnovom i vodoprivrednim uvjetima građenja;
5. rješenje Republičkog sekretarijata na narodno zdravlje i socijalnu zaštitu SR Hrvatske - Republički sanitarni inspektorat broj UP/I-05-806-76 od 16.9.1976. o sanitarnoj suglasnosti na lokaciju i na projekte za izgradnju objekta 51. "Polychem"-a u Zadru;
6. suglasnost Općinskog sekretarijata za inspeksijske službe Općine Zadar - Inspekcija rada broj 02-129/77 od 13.1.1977. za građenje objekta "upravna zgrada - objekt 51" u predjelu Gaženice u Zadru;
7. mišljenje Centra za unapređenje zaštite od požara Zagreb - OOUR Zagrebački centar za zaštitu od požara i zaštitu na radu Zagreb, broj 2676 od 20.12.1976. da su u tehničkoj dokumentaciji za izgradnju upravne zgrade (objekt br. 51) tvornice "Polychem" primijenjene propisane mjere i normativi zaštite od požara;
8. energetska suglasnost "Elektra Zadar", Zadar, znak 10-64/V-6316/76 Dist/Energ: KG/MM od 2.12.1976. za objekt br. 51 "Polychem" Zadar;
9. suglasnost Komunalnog poduzeća "Vodovod i kanalizacija" - Zadar broj 5652 od 27.12.1976. na vodovodni priključak za upravnu zgradu "Polychem" (objekt br. 51);
10. situacija "Polychem" 1:1000 k.o. Zadar i k.o. Bibinje s ucrtanim položajem objekta ovjerenu po Općinskom zavodu za katastar i geodetske poslove Zadar;
11. pravomoćno rješenje Imovinsko pravnog odsjeka Sekretarijata za upravno-pravne poslove Općine Zadar broj UP/I-01/2-M-3879/74. od 3.3.1975. o eksproprijaciji nekretnina;
12. potvrdu Službe društvenog knjigovodstva Socijalističke Republike Hrvatske - sjedište 35300 Zadar znak MM-III/2-03 od 17.1.1977. da je investitor za izgradnju upravne zgrade u Gaženici - Zadar podnio dokaze o osiguranju sredstava na način propisan u članu 69. i 70. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata ("Službeni list SFRJ" broj 20/67, 24/67, 30/68, 55/69, 60/70 i 24/71) propisanu odredbom člana 146. stav 1. točka 1. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75).

Prema navedenom investitor je udovoljio uvjetima propisanim članom 41. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75) pa je izdano rješenje kao u dispozitivu ove građevinske dozvole.

Protiv ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole nije dopuštena žalba, ali se u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole tužbom može pokrenuti upravni spor izravno kod Vrhovnog suda Hrvatske.

276

Taksa po tbr. 1. 19. Tarife Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine", br. 11/73) u iznosu od 2,00 dinara nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 989,00 dinara uplaćena je putem posebnog naloga za prijenos na račun 35300-840-107-3161 s nazivom "republičke upravne takse".

M.P.

PODSEKRETAR:

Dipl.ing.arh. Predrag Šimić

DOSTAVLJA SE:

1. "POLYCHEM" kemijska industrija, Zadar, Put Murvice 16 sa šesnaest knjiga tehničke dokumentacije
 2. Skupština općine Zadar, Zadar, Narodni trg 1
 3. i 4. Republički građevinsko-urbanistički inspektorat - ovdje (x2)
 5. Ovaj Republički sekretarijat (Nada Kucel) radi evidencije - ovdje
 6. Arhiva - ovdje, s osam knjiga tehničke dokumentacije
-
1. Upravna pristojba prema Tbr. 1. u iznosu od 20,00 kn plaćena je upravnim biljezima i poništena na zahtjevu, a u iznosu od 80,00 kn uplaćena je na račun državnog proračuna broj 1001005-186000160 temeljem Tbr. 5. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97 131/97, 68/98, 66/99, 145/99 i 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05).
 2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva RH tvrdi da je prijepis Rješenja broj UP/I-08-20/1977., izdanog po Republičkom sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SR Hrvatske, vjeran originalu.

DOSTAVITI.

1. INTERIEUR ZADAR CROATIA, Zadar, Julija Klovića 12
2. Arhiva - ovdje

Klasa: 361-01/06-01/74
Ur.br.: 531-10-2-006-06-4
U Zagrebu, 20.07.2006.



NAČELNIK SEKTORA

Dino Bušić, dipl.ing.grad.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
REPUBLIČKI SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM,
GRAĐEVINARSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE
POSLOVE

PRIJEPIS

Broj: UP/I-08-100/1978.
Zagreb, 16.06.1978.

Republički sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SRH, na temelju člana 97. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75), na zahtjev Kemijske industrije "Polychem", Zadar, Put murvice 16, da se izda dozvola za upotrebu izgrađenih objekata i to:

- restorana društvene prehrane (objekt 53) u krugu Tvornice i
- upravne zgrade (objekt 51),

donosi

RJEŠENJE

Izdaje se dozvola za upotrebu izgrađenih objekata i to:

- restorana društvene prehrane (objekt 53) u krugu Tvornice i
- upravne zgrade (objekt 51) Tvornice "Polychem" u Zadru.

Obrazloženje

Investitor Kemijska industrija "Polychem", Zadar, Put murvice 16 svojim dopisom broj 300/78 CD/TI od 31.03.1978. podnio je zahtjev za izdavanje dozvole za upotrebu izgrađenih objekata i to:

- restorana društvene prehrane (objekt 53) u krugu Tvornice i
- upravne zgrade Tvornice "Polychem" u Zadru.

Republički sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SRH, svojim zaključkom broj UP/I-08-100/78. od 07.04.1978. osnovao je Komisiju za tehnički pregled, koja je izvršila pregled dana 09.05.1978. i o tome sastavila zapisnik.

U zapisniku Komisije za tehnički pregled od 09.05.1978. navedeni su nedostaci koji su postavljeni kao uvjet za izdavanje uporabne dozvole i ostavljen rok za otklanjanje nedostataka koji nisu uvjetovani za izdavanje uporabne dozvole.

Učesnici u izgradnji su preko investitora tj. Kemijske industrije "Polychem" iz Zadra pismenim putem dostavili dokaze o ispunjenju uvjeta za izdavanje uporabne dozvole.

Izvođač radova na proizvodnji i ugradnji asvaltbetona u parkiralište tj. Poduzeće za ceste "Put" - Zadar nije u svemu u pogledu tehničkih uvjeta propisanih JUS-om U.E4.014-1975 udovoljilo pojedinim uvjetima, pa se ostavlja investitoru da to direktno riješi sa ovim izvođačem kod konačnog obračuna.

Navedeni nedostaci nisu takve naravi da ugrožavaju stabilnost i sigurnost, a za njihovo otklanjanje bilo bi potrebno izvršiti zamjenu novog asvalta što ekonomski nije opravdano.

S obzirom na naprijed navedeno, temeljem člana 105. stav 1. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 20/75) riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti tužbom upravni spor kod Upravnog suda Hrvatske u roku od 30 dana od dana uručenja rješenja.

Taksa po tbr. 1. i 3. Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine", br. 11/73) u iznosu od 20,- dinara naplaćena je u taksenim markama, koje su nalijepljene i propisno poništene na podnesku broj 300/78/CD/TI od 31.03.1978.

Taksa po tbr. 20. u iznosu od 1.500,- dinara naplaćena je u gotovom na račun broj 35300-840-107-3161 općini Zadar na naziv računa "Republičke upravne takse" ("Narodne novine", br. 11/73 i "Službeni list SFRJ", br. 66/75.

M.P.

PODSEKRETAR

Predrag Šimić, dipl.ing.arh.

DOSTAVLJENO:

1. Kemijska industrija "Polychem", Zadar, Put murvice 16
 2. Republički sekretarijat za narodno zdravlje i socijalnu zaštitu, Sanitarni inspektorat, Zagreb, Ulica 8. maja broj 42,
 3. Republički sekretarijat za pomorstvo, saobraćaj i veze, Saobraćajni inspektorat, ispostava Split, Split, Titova obala 3/II
 4. Republički sekretarijat za rad, Zagreb, Gruška 18,
 5. Republički sekretarijat za energetiku, industriju i zanatstvo, elektroenergetski inspektorat, ispostava Split, Split, Titova obala 3/II,
 6. Skupština općine Zadar, Sekretarijat javne sigurnosti, Odjel za protupožarnu zaštitu,
 7. Inspektorat za građevinarstvo i urbanizam - ovdje
 8. Arhiva - ovdje
1. Upravna pristojba prema Tbr. 1. u iznosu od 20,00 kn plaćena je upravnim biljezima i poništena na zahtjevu, a u iznosu od 40,00 kn uplaćena je na račun

državnog proračuna broj 100105-186000160 temeljem Tbr. 5. Zakona o
upravnim pristojbama (Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97 131/97, 68/98,
66/99, 145/99 i 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05).

2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva RH tvrdi da je
prijepis Rješenja broj UP/I-08-100/1978., izdanog po Republičkom sekretarijatu
za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SR Hrvatske,
vjeran originalu.



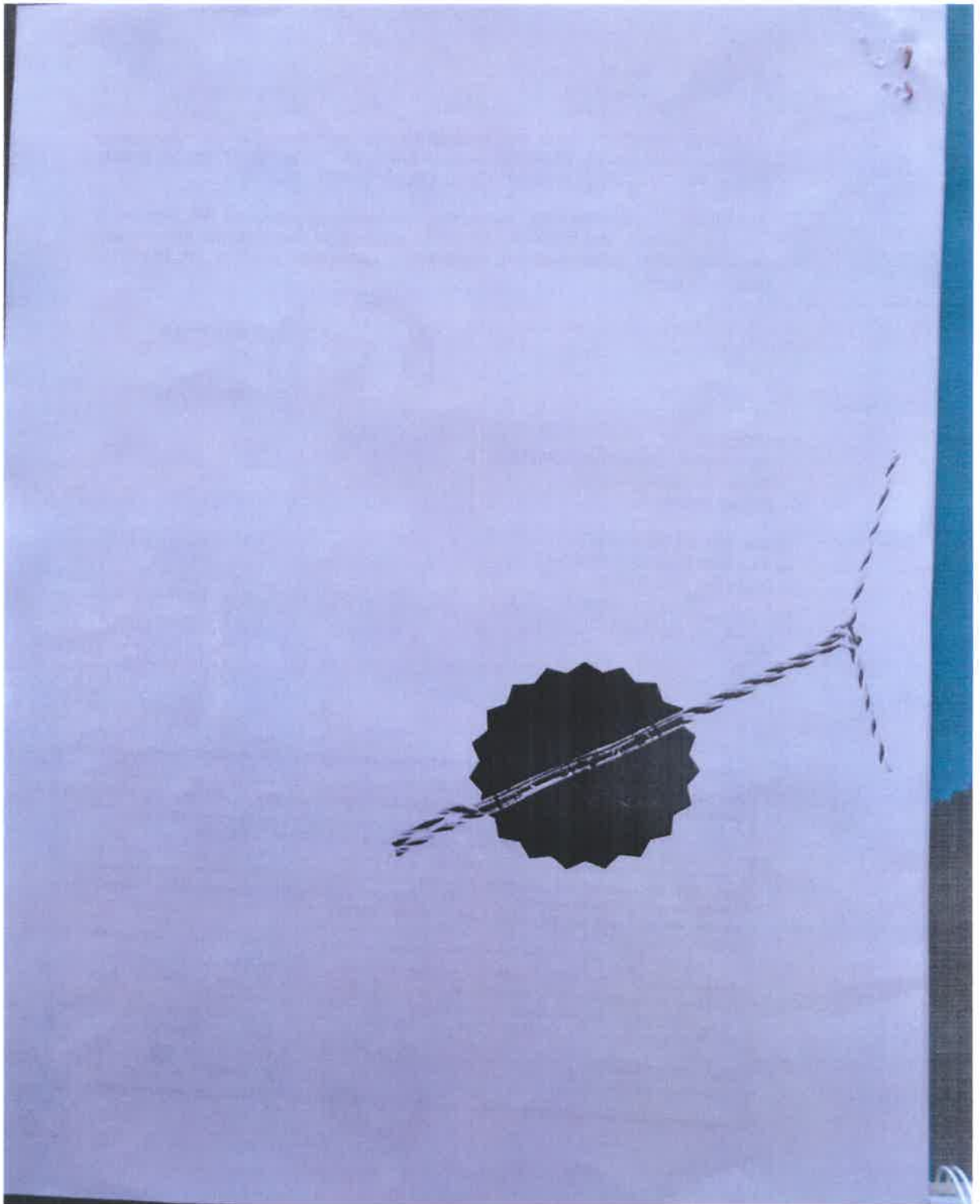
DOSTAVITI:
1. INTERIEUR ZADAR CROATIA,
Zadar, Julija Klovića 12
2. Arhiva – ovdje

Klasa: 361-01/06-01/74
Ur.br.: 531-10-2-006-06-3
U Zagrebu, 20.07.2006.

Ja, Javni bilježnik Vera Marčina iz Zadra, Jurja Barakovića 4,-----
potvrđujem da je ovo preslik ovjerenog preslika-----
**PRIJEPIŠ RJEŠENJA REPUBLIČKOG SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM,
GRAĐEVINARSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE POSLOVE**

Preslik je izdan u 1 primjerku.-----
Izvorna se isprava sastoji od 003 stranice. Izvornu ispravu je pokazao/la:
DURDA VITAS rod. 23.04.1953. god., -----
ZADAR, Ive Mašine 2, -----

Javnobilježnička pristojba od 10,00 Kn naplaćena po tar.br.11 ZUP.-----
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.-----
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od -----
90,00 Kn + 5,00 Kn troška + 20,90 Kn Pdv.-----
Broj: OV-9539/07
U Zadru, 08.06.2007.



INVESTITOR: "POLICHEM" Z A D A R

PROJEKT : OBJEKT BR. 51

Br. tehn. dnev: 1592

SAMOSTALNI PROJEKTANT : TOMISLAV PALEKA, dipl. ing. arh.

PROJEKTNJA ORGANIZACIJA : Projektno poduzeće
" D O N A T " Zadar

Za Direktor :a

Slavko Šimatić dipl.ing. arh.

«donat»

PROJEKTNO PODUZEĆE

ZADAR

PROJEKTNO PODUZEĆE „DONAT“ — ZADAR

INVESTITOR : "POLYCHEM" ZADAR

PREDMET : OBJEKAT BR.51

Br.tehn.dnevnika : 1592

TEHNIČKI OPIS

uz glavni projekt

LOKACIJA :

Objekt br. 51 (upravna zgrada) poduzeća "POLYCHEM" iz Zadra izgradit će se uz jadransku magistralu, na sjevernoj strani proširenog tvorničkog kompleksa, ali tako da bude izvan tvorničke ograde.

Objekat je lociran prema "Zaključku o određivanju urbanističkih uvjeta za građenje" Izvršnog vijeća SO Zadar broj 01-S444/1-75 od 25.3.1975. godine točke a), b) i d).

Kolni pristup do objekta je s nove ceste koja spaja luku s magistralom, a koja je pred realizacijom.

Na sjevernoj strani objekta br. 51 se formira parkiralište za cca 120 vozila.

Predviđena je pješačka veza između objekta br. 51 i pogona Polychema.

Udaljenost objekta od magistrale je cca 60,0 m a od nove saobraćajnice 30,0 m.

Pojas uz magistralu kao i između objekta i nove saobraćajnice će se ozeleniti.

PROJEKTO PODUZEĆE "DONAT" - ZADAR

OPIS OBJEKTA : Objekt ima prizemlje i I kat te djelomično podrum

Prilikom izrade statičkog računa predviđeno je da se u budućnosti može nadograditi još jedan kat, s analognim sadržajem kao na I katu.

Na mjestu budućeg objekta izvršeno je sondažno bušenje da se ustanovi kvaliteta tla. Ispitivanje je izveo IGH Zagreb, Ispostava Split i o tome sačinio geotehnički izvještaj broj 359/76/2 RN 062-25/76 od 28. lipnja 1976. godine.

Prema tome izvještaju dopušteno opterećenje tla iznosi 6,0 kp/cm²

Na I katu se predviđaju kancelarije. Objekt je riješen kao dvotrakt, s proširenim srednjim hodnikom, u kome je smješteno stubište i sanitarni čvorovi.

Na katu je moguće izgraditi 18 kancelarija, veličine 4,0 x 5,50 m.

Orijentacija kancelarija je sjeveroistok-jugozapad.

U prizemlju je vjetrobran portirska loža, telefonska centrala, ulazni hall, stubište, sanitarni čvorovi niz kancelarija, te soba za sastanke s buffetom.

Obzirom na konfiguraciju terena u jednom dijelu objekta izvodi se podrum u kome će biti smješteni uređaji za klimatizaciju, a manji dio podruma riješit će se dvonamjenski - tj. služio bi za arhivu i sklonište u slučaju rata.

Dvonamjensko sklonište: je projektirano prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 11 od 19.3.1976) član 6 pasus 4 i član 7 pasus 3, "Odluke o mjerama zaštite stanovništva" (Službeni vjesnik općine Zadar br.

PROJEKTO PODUZEĆE „DONAT“ — ZADAR

1/1971 i na temelju dogovora s odgovornim stručnjakom iz Savjeta za narodnu obranu SO Zadar, Dvonsamjensko sklonište je smješteno u podrumu i potpuno je ukopano, a zračenje i ventilacija je preko podrumskih prozora pod kojima su podrumski šahtovi.

Obojni zidovi su od betona debljine 40 cm, armirani. Ploča iznad skloništa je sračunana sa 10 t/m² i debljine 30 cm.

Površina skloništa je 83,0 m², a računana je prema čl. 11 toč. 3 na 2/3 ukupnog broja radnika u najvećoj smjeni (2/3 od 60 = 40) + osoblje zaposleno u kancelarijama (cca 50), dakle cca 90 ljudi. Obzirom na to, sklonište je podijeljeno pregradom na 2 dijela, a svaki ima rezervni izlaz, u slobodan teren. Obzirom da se radi o dvonsamjenskom skloništu, svu dopunsku opremu skloništa moguće je izvesti kad se za to ukaže potreba.

U ostalom dijelu podruma smjestit će se uređaj za klimatizaciju. Odavle će se izvesti razvod vertikalnim i horizontalnim kanalima, smještenim u međuprostor spuštenog plafona.

KONSTRUKTIVNI SISTEM: Objekt je projektiran kao arm. bet. skelet s monolitnom arm. bet. pločom. Iznad I kata izvest će se drveno krovništvo, pokriveno valovitim salonitom. Ovo će se krovništvo skinuti ako se bude nadograđivao II kat. U definitivni će krov biti ravan.

- međukatne konstrukcije su pune arm. betonske ploče debljine 15 cm.
- Stubišni podesti i krakovi su armirano-betonski.
- temelji betonski, a gdje je potrebno armirani, prema statičkom računu.
- fasada će biti fino štukana i bojana, a pojedini dijelovi fasade obložiti će se aluminijskom oblogom, tipa LUXALON 150 F s toplinskom izolacijom.

PROJEKTO PODUZEĆE „DONAT“ — ZADAR

UNUTARNJA OBRADA :

- pregradne stijene između kancelarije na I katu kao i pregradne stijene prema hodniku izvest će se od opeke debljine 12 cm.
Prema hodniku su kancelarijski ormari.
- Isto tako i ostali pregradni zidovi (u prizemlju i katu) izvesti će se od šuplje opeke normalnog formata.
- svi plafoni u prizemlju i katu izvest će se kao spuštteni, s al. lamelama tipa LUXALON. U prostoru spuštenog plafona smjestit će se instalacije električne, klimatizacije itd.
- toplinske izolacije vanjskih betonskih zidova izvest će se "TERVOL" pločama, preko kojih se postavlja KNIN-GIPS ploče. Na uzdužnim stranama dijelovi fasade će se obložiti al. lamelama a međuprostor između lamela i zida ispunit će se slojem mineralne vune, kao toplinskog izolatora.
- podovi : U kancelarijama je parket a u hodnicima I kata kameno opločenje. Parket kao i kameno opločenje se izvodi preko sloja za zvučnu izolaciju. U prizemlju : Ulazni hol je opločen kamenim pločama. a kancelarije također parket.
Stube će se opločiti kamenim pločama.
- Zidovi : U sanitarnim čvorovima opločit će se do visine 1,50 odnosno 2,0 m keramičnim pločicama. Ostatak zida će se fino ožbukati i božati.
- prozori i ulazna vrata izvest će se od eloksanog aluminija.
- ostakljenje prozora je izolacionim staklom.
- za zasjenjenje prostorije na I katu i prizemlju izvest će se aluminijske žaluzine tipa LUXAFLEX super 80 s vanjske strane, na ručni pogon.

PROJEKTO PODUZEĆE „DONAT“ — ZADAR

- za sve instalacije (klimatizacije, vodovod, elektrike, telefon itd) izradit će se zasebni elaborati.
- objekat će biti spojen na sve energetske priključke iz današnje tvornice.
- kanalizacija objekta spojit će se na postojeću kanalizaciju tvornice, koja je dimenzionirana i za buduće potrebe proširenja tvornice. Prije ispuštanja u more, kanalizacija ima taložnicu i ispust izveden u skladu s postojećim propisima.

Svi ugrađeni materijali mogu odgovarati Jugoslovenskom standardu, a za materijale za koje ne postoje standardi, izvođač je dužan pribaviti atest proizvođača ili ih dati na ispitivanje ovlaštenim Zavodima.

Za uređenje prostora oko objekta izradit će se zaseban elaborat.

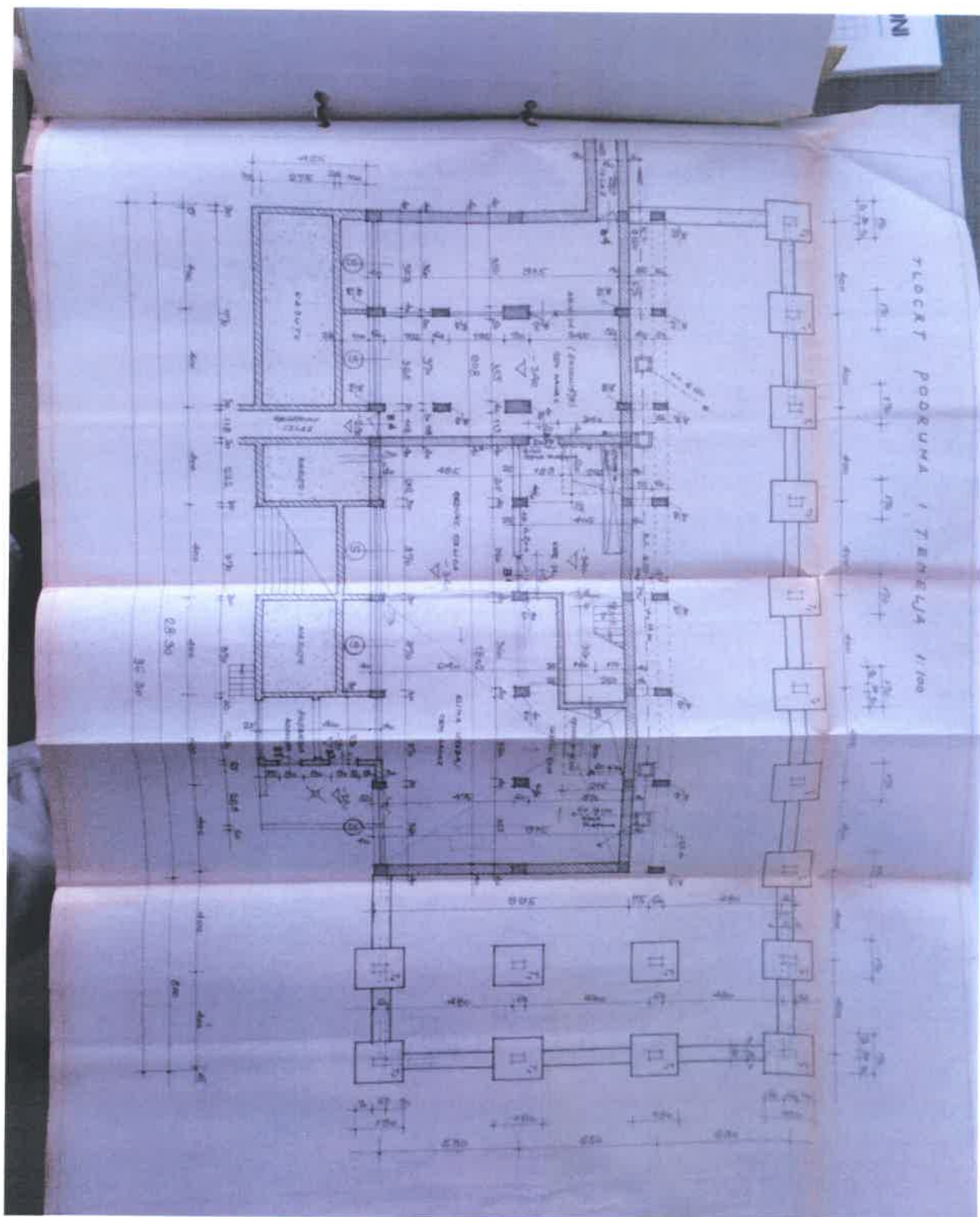
TOPLINSKA ZAŠTITA OBJEKTA

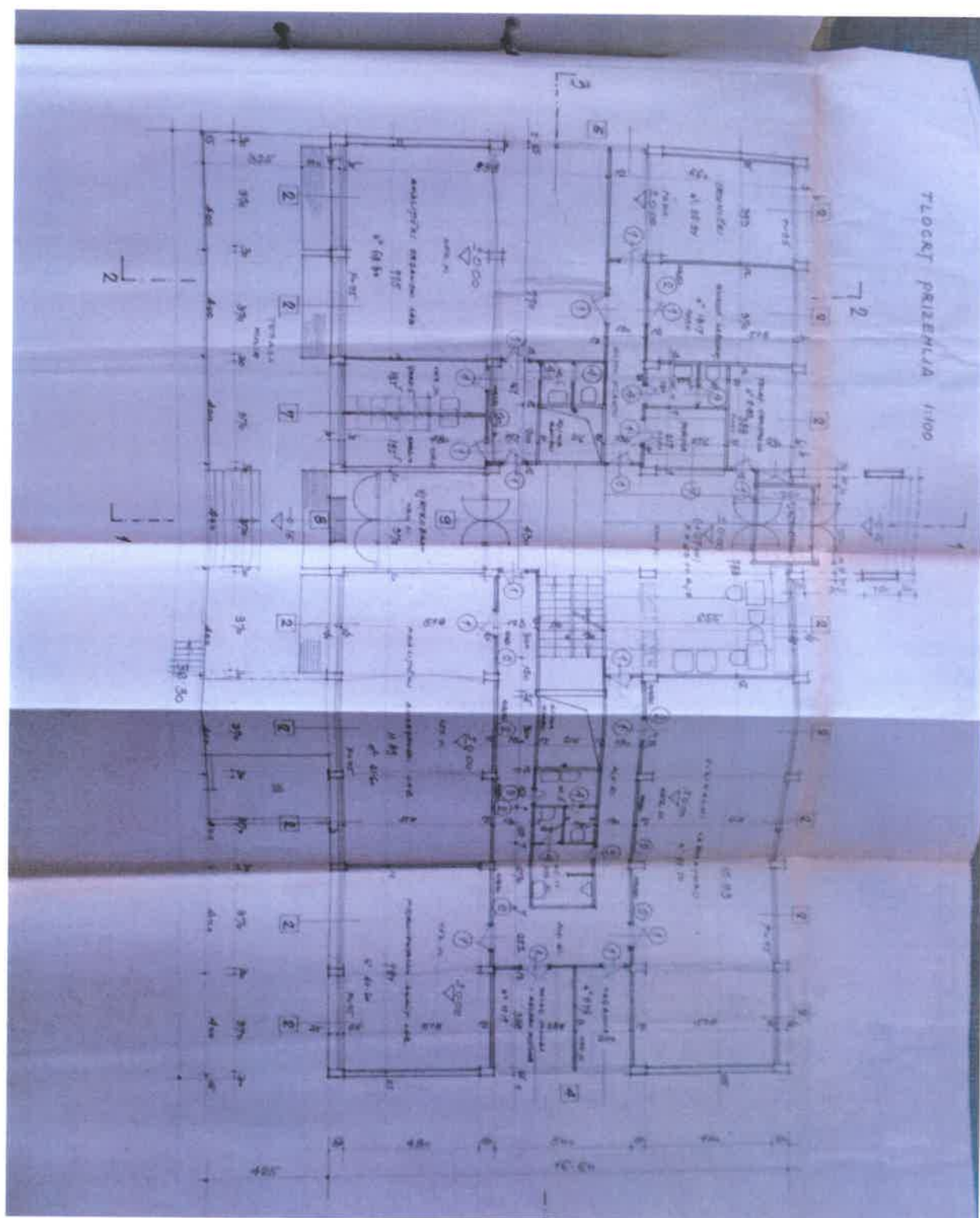
Proračun se radi prema "Pravilniku o tehničkim uvjetima i mjerama za toplinsku zaštitu zgrada (Sl. list.SFRJ br.35/70)

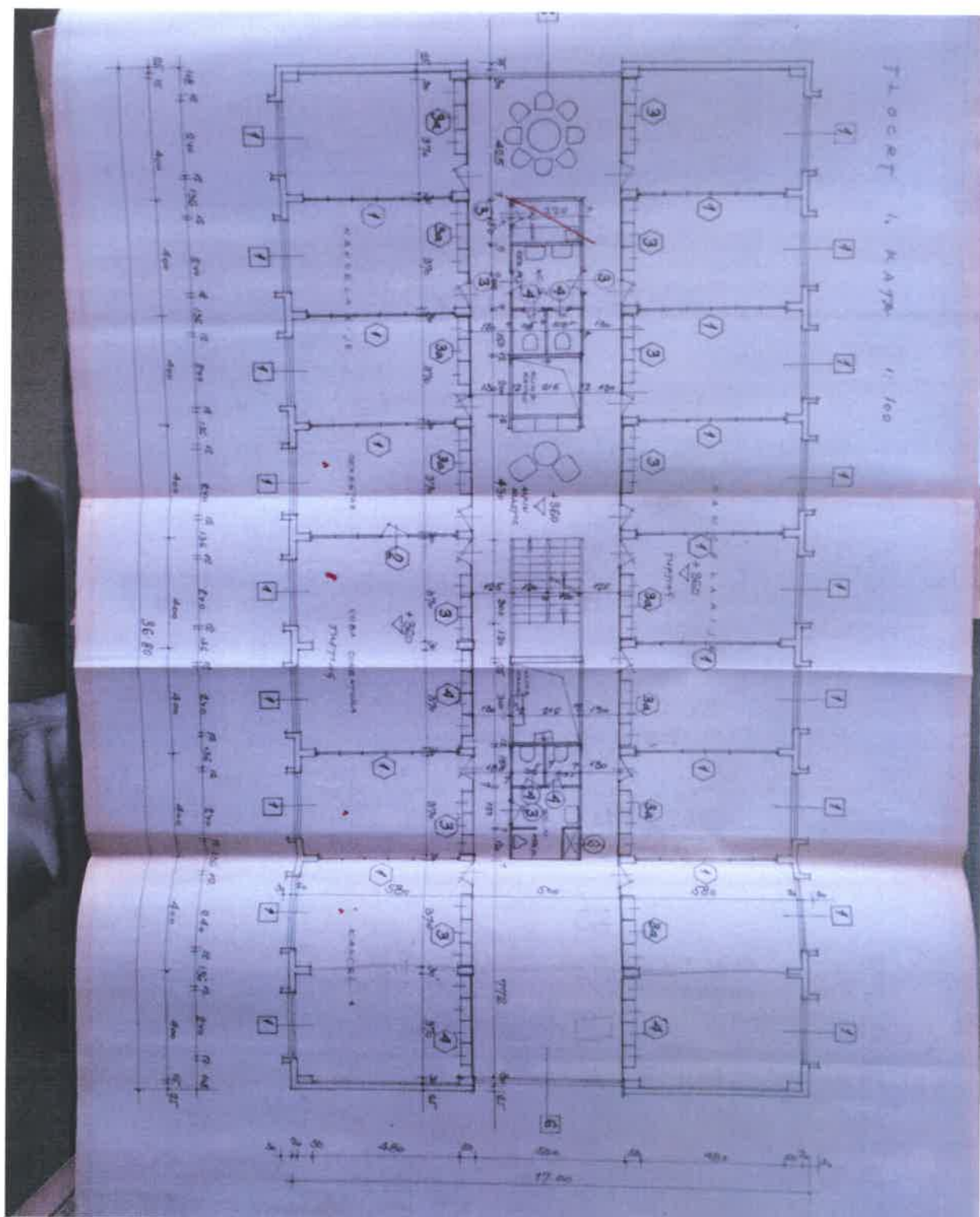
Računato po formuli :

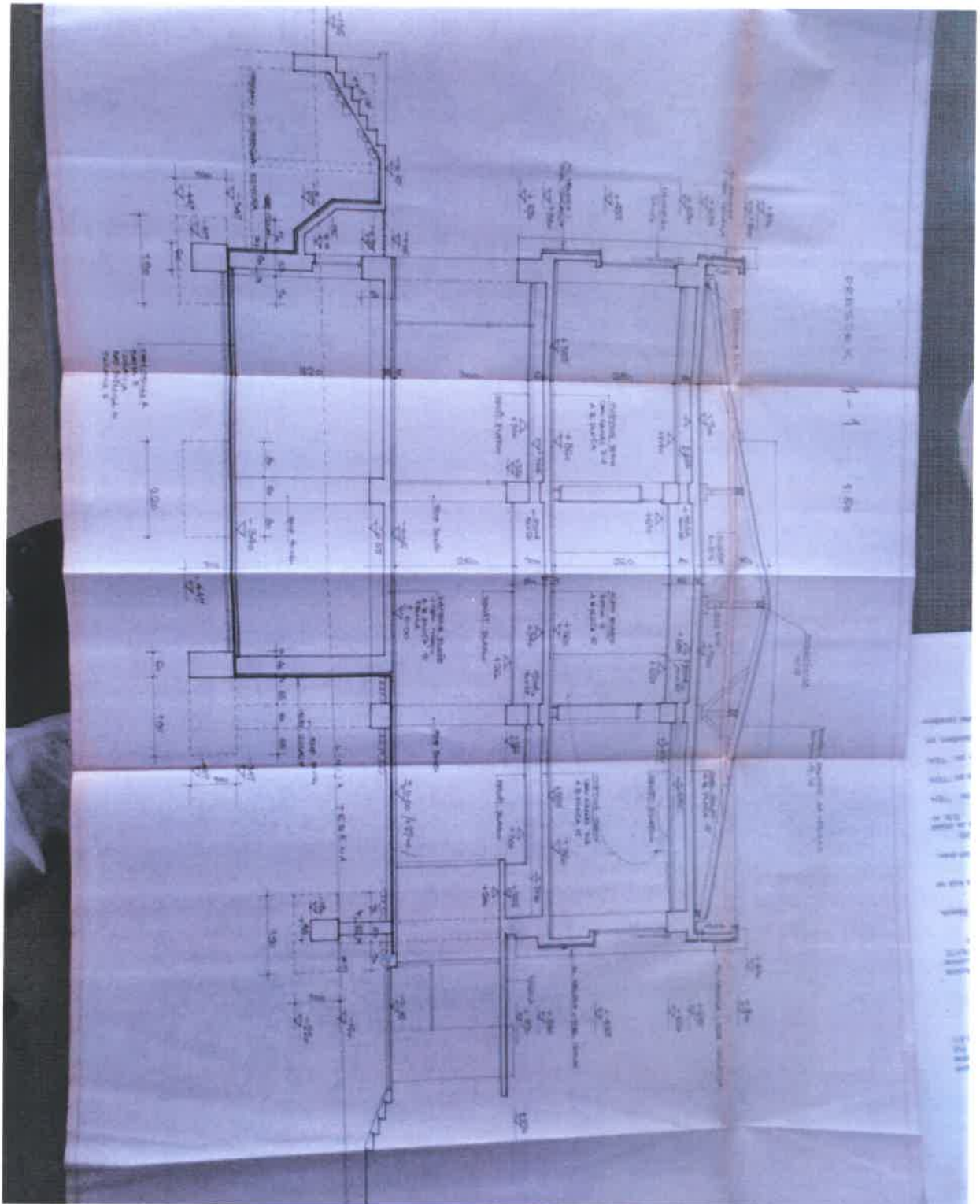
$$\frac{1}{\lambda} = \frac{d_1}{\lambda_1} + \frac{d_2}{\lambda_2} + \dots + \frac{d_n}{\lambda_n} \quad \text{m}^2 \text{ h}^\circ\text{C/kcal}$$

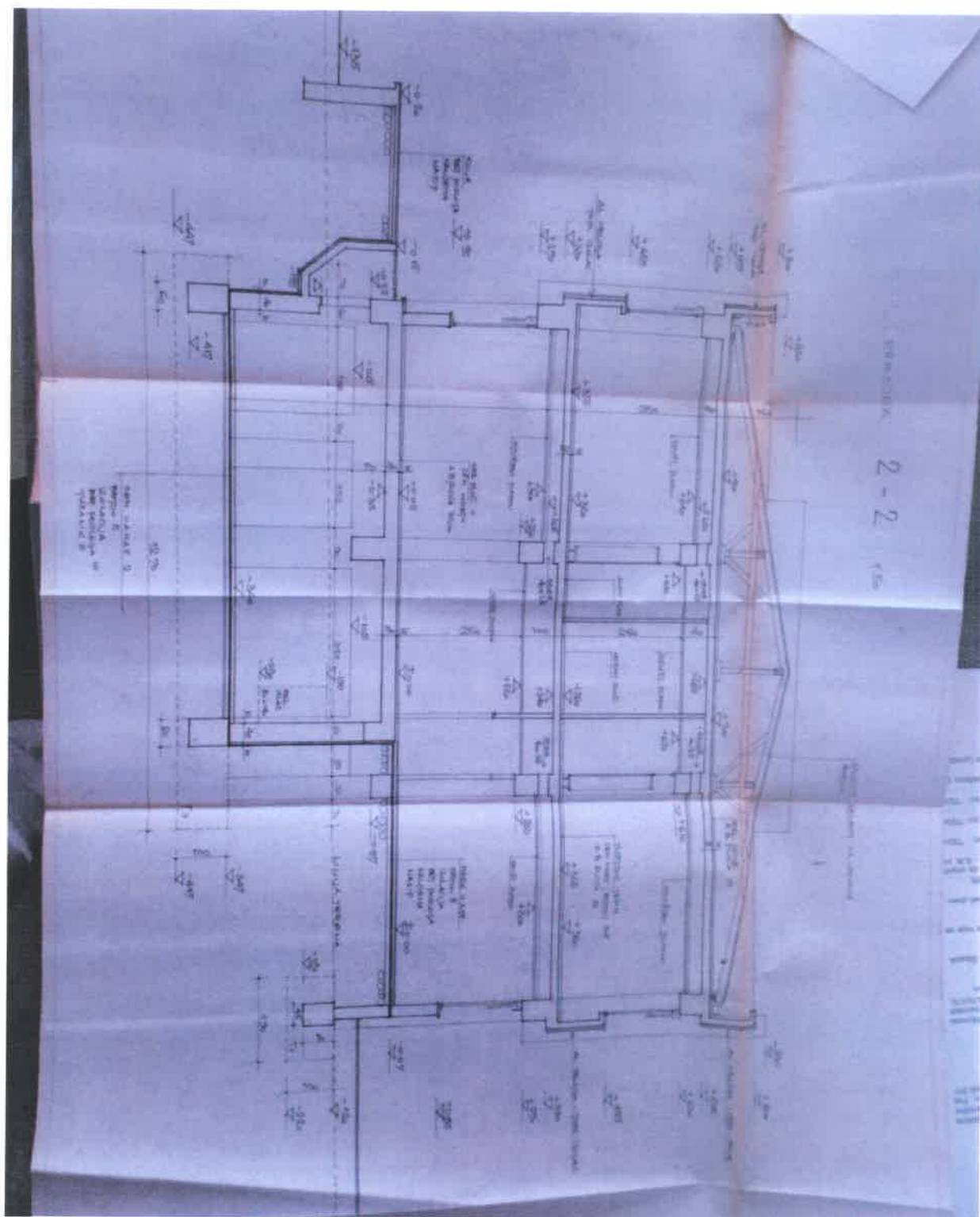
$$\frac{1}{K} = \frac{1}{\alpha_1} + \frac{1}{\lambda} + \frac{1}{\alpha_e} \quad \text{m}^2 \text{ h}^\circ\text{C/kcal}$$

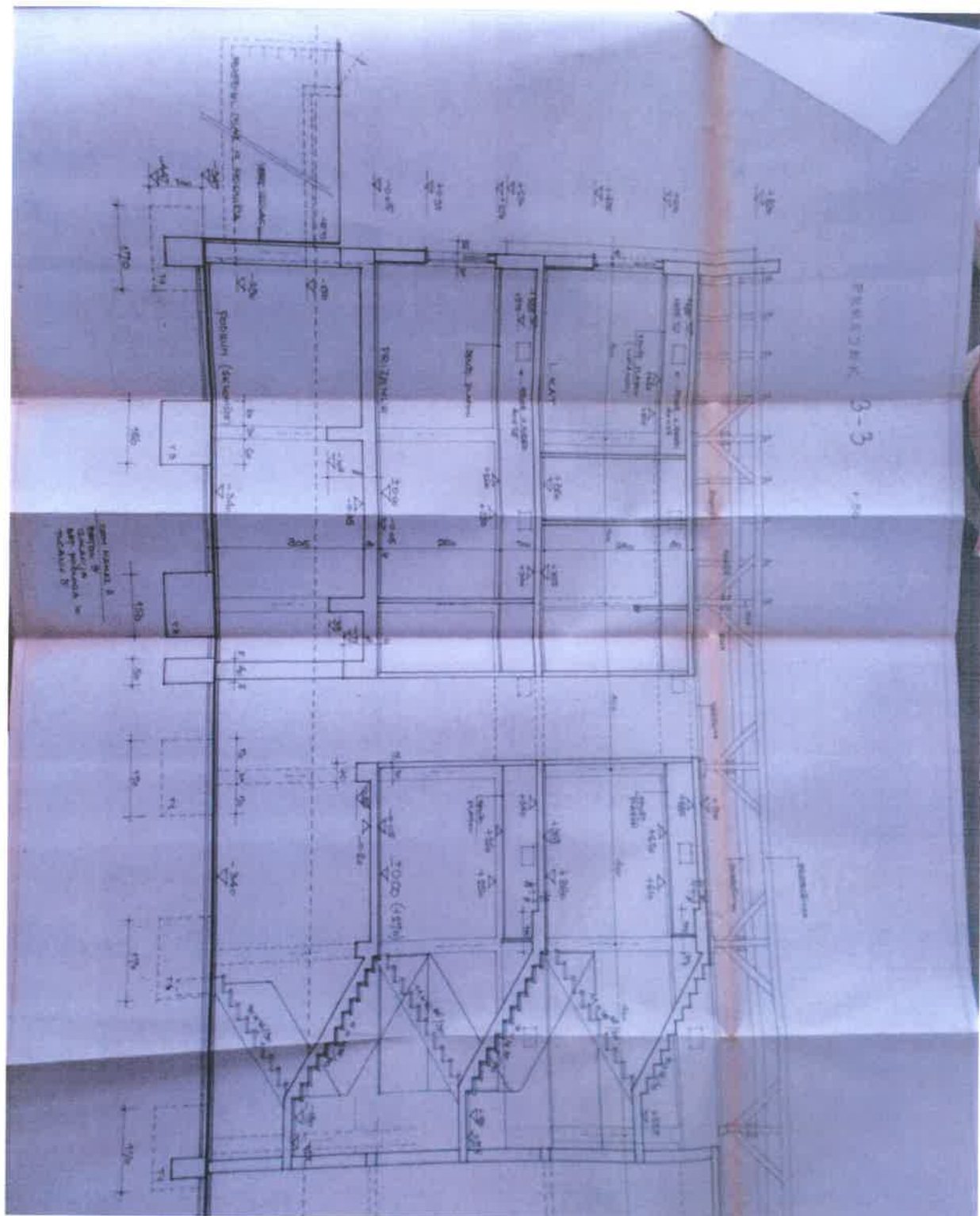


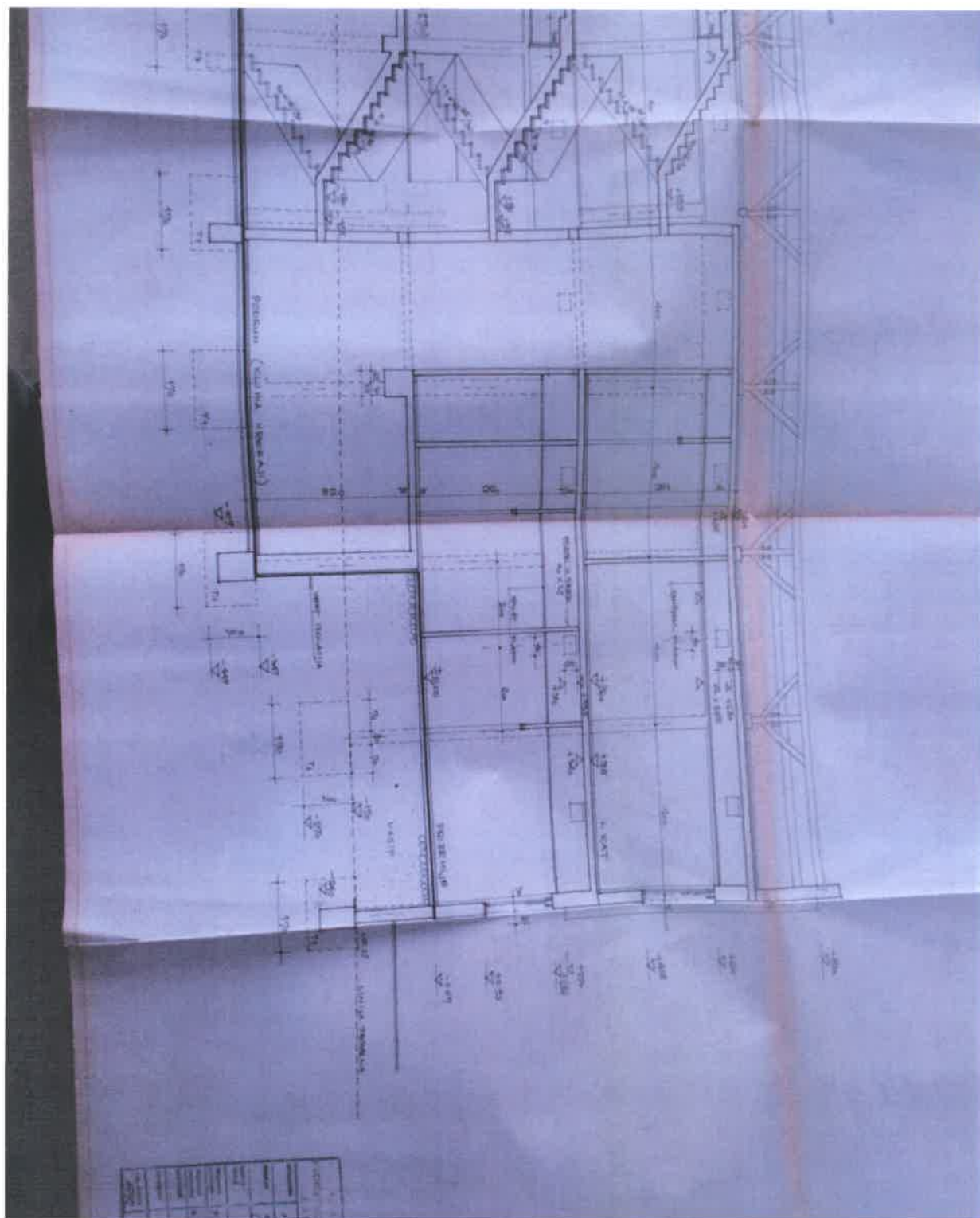












PROJEKTO PODUZEĆE ZADAR		PREJETO 4/21	
POSREDOVAČ	"POLYCHEM" ZADAR		
OBJEKT	OBJEKT br. 51 (KANC. I LABORATORIJ)		
SASTAV CRTEŽ	PRESJEK 1-1		
Odgovorni projektant	T. PALEKA, DIP. ING.	fol	
Odgovorni konstruktor	M. PERIŠIĆ, DIPL. ING.		
SARAĐNIK			
SARAĐNIK			
Tab. broj	FAZA	MSKLO	Broj kriterij
1592	9.	1:50	7.



DENMAR d.o.o. ZADAR
za graditeljstvo, zanatstvo i trgovinu

23000 ZADAR, Lj. Posavskog 1

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJA
Odobreno rješenje o izvedenom stanju. Upravnog odjela
za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja

PODNOŠITELJ
ZAHTJEVA:

ŠERIF DIZDAREVIĆ
Julija Klovića 12, Zadar
OIB: 09523291840

Klasa: 119/1361-03/13-05/7822

Ur. broj: 2198/01-5-16-19/442

Zadar 20.07.2016



GRADEVINA:

POSLOVNA GRADEVINA
na k.č.br. 479/254, 479/299 k.o. Bibinje
Gaženička cesta 33 A, Zadar

ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA

OVLAŠTEN
ARHITEKT:

Tina Morožin Majica, mag.ing.arch.

»DENMAR«
d.o.o. ZADAR



DIREKTOR:

Željko Čirjak, dipl.ing.grad.

»DENMAR«
d.o.o. ZADAR

Željko Čirjak

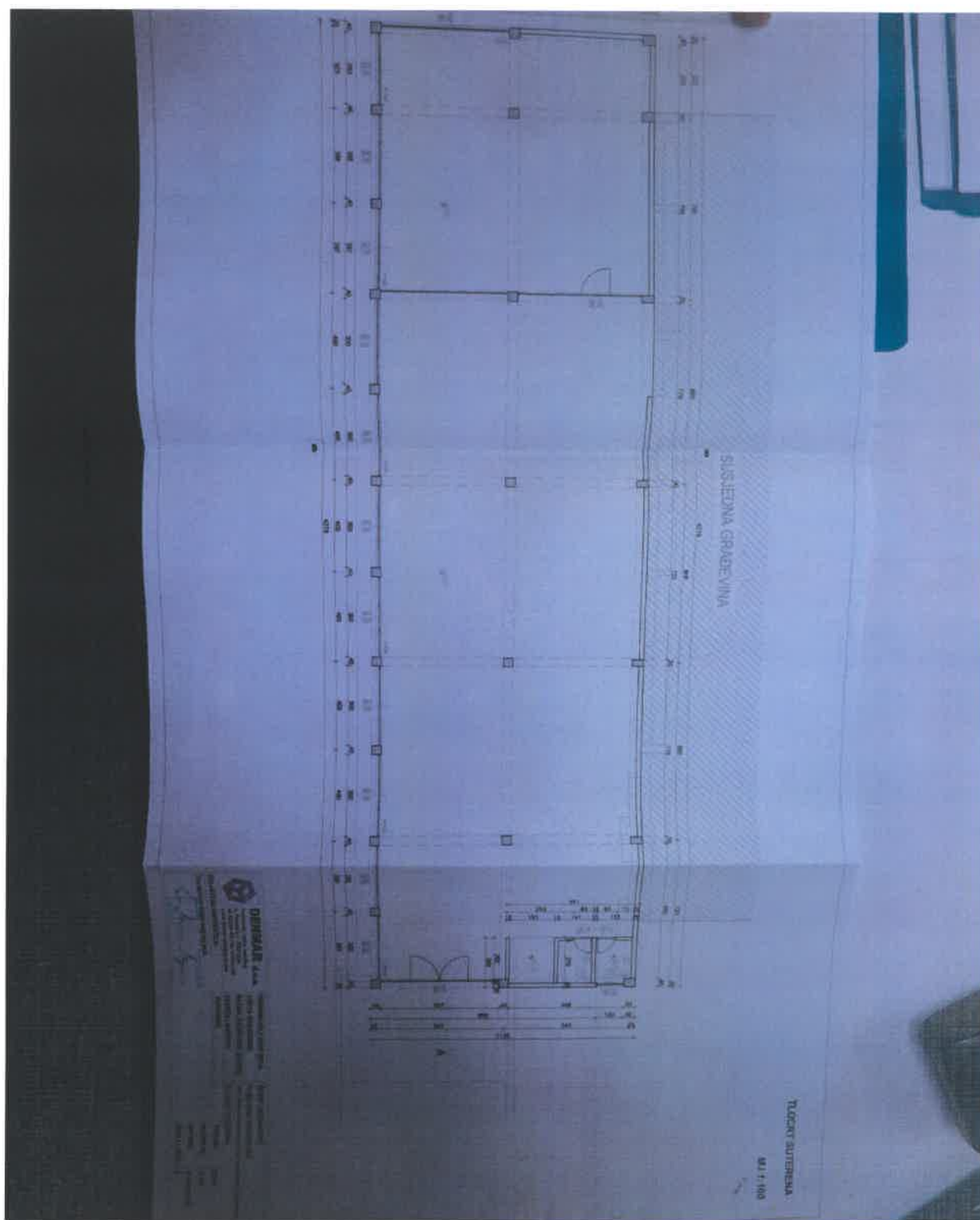
TEHNIČKI DNEVNIK:

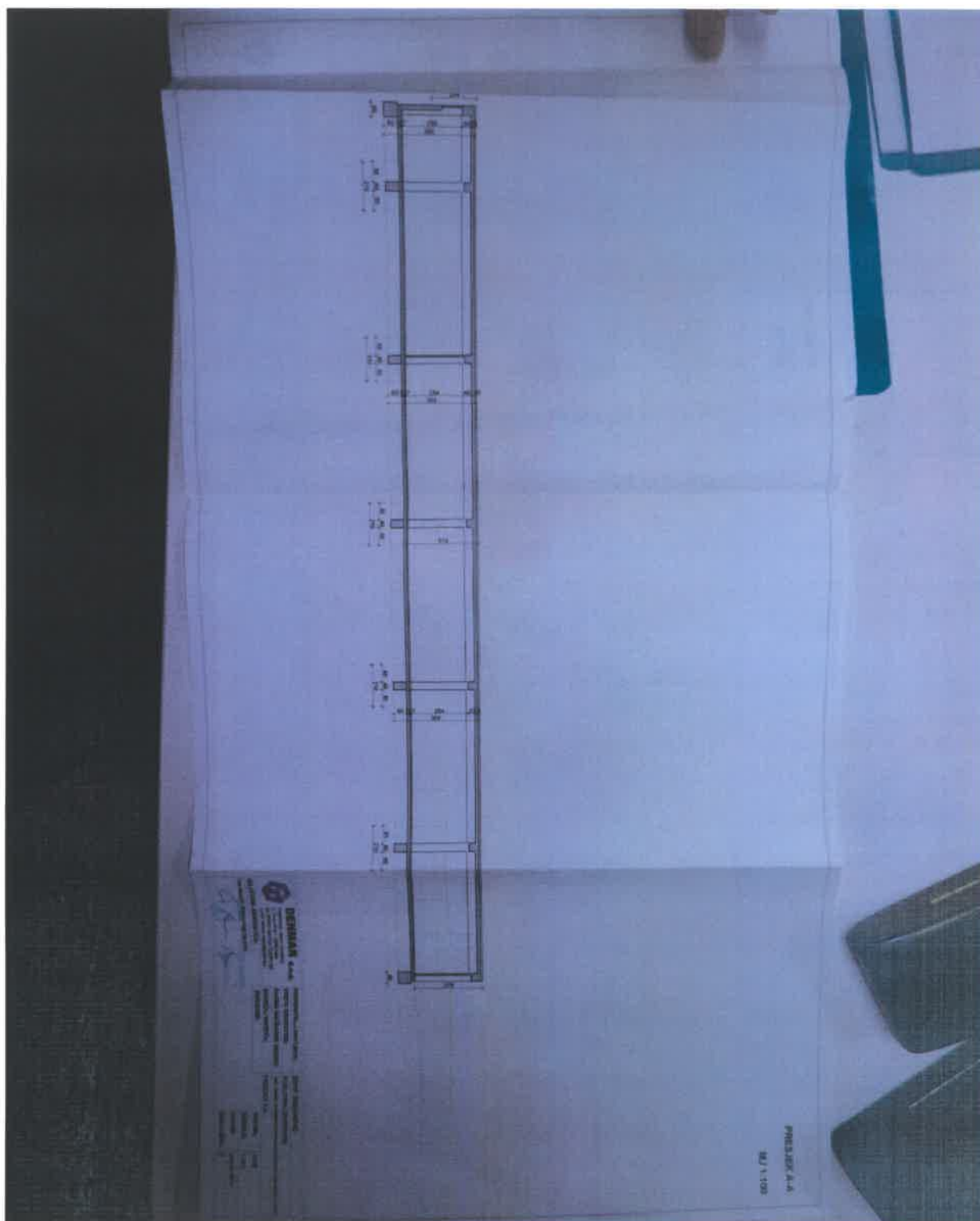
22/16

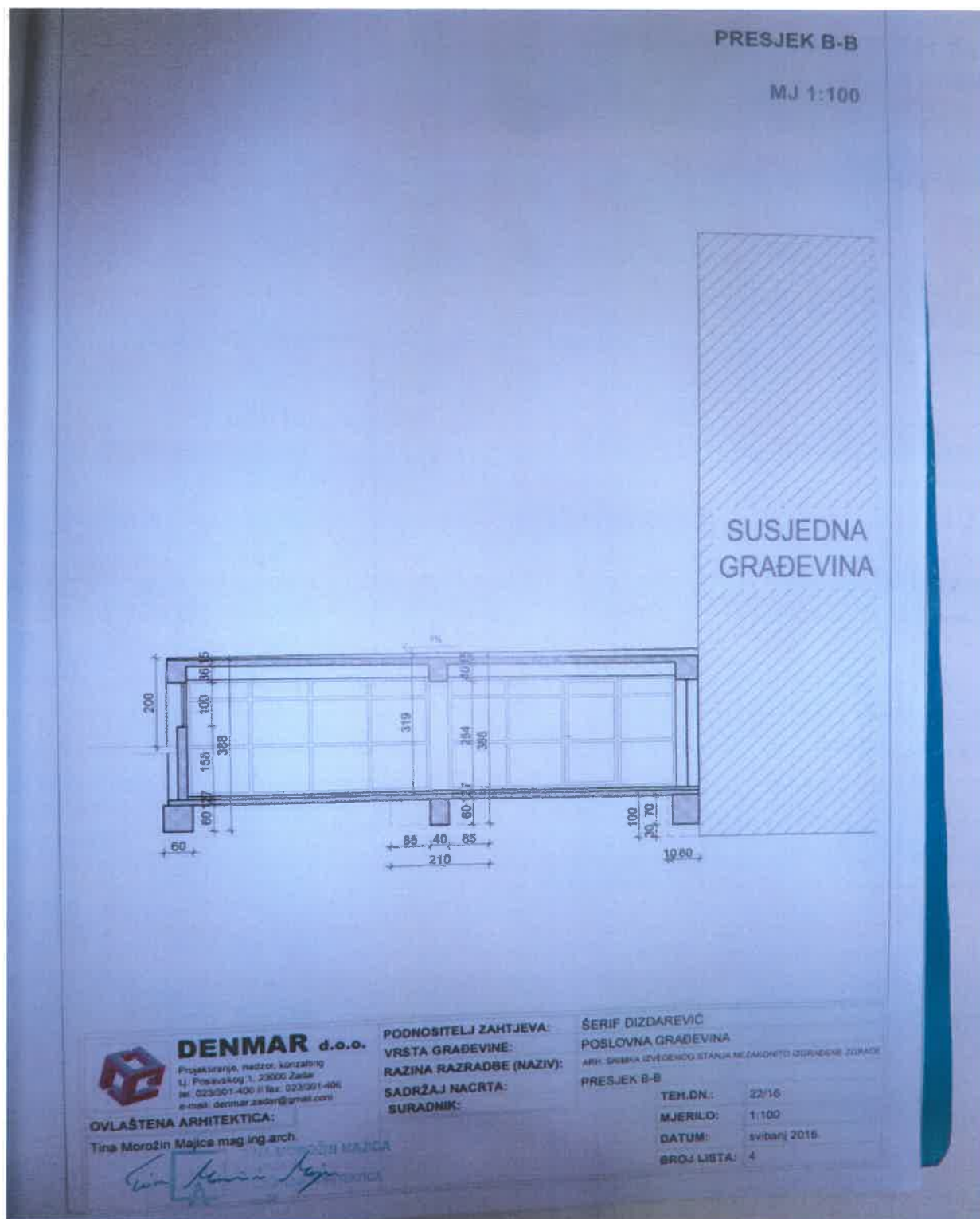
»DENMAR«
d.o.o. ZADAR

DATUM:

svibanj, 2016.









Izradio:
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, srpanj 2018. godine