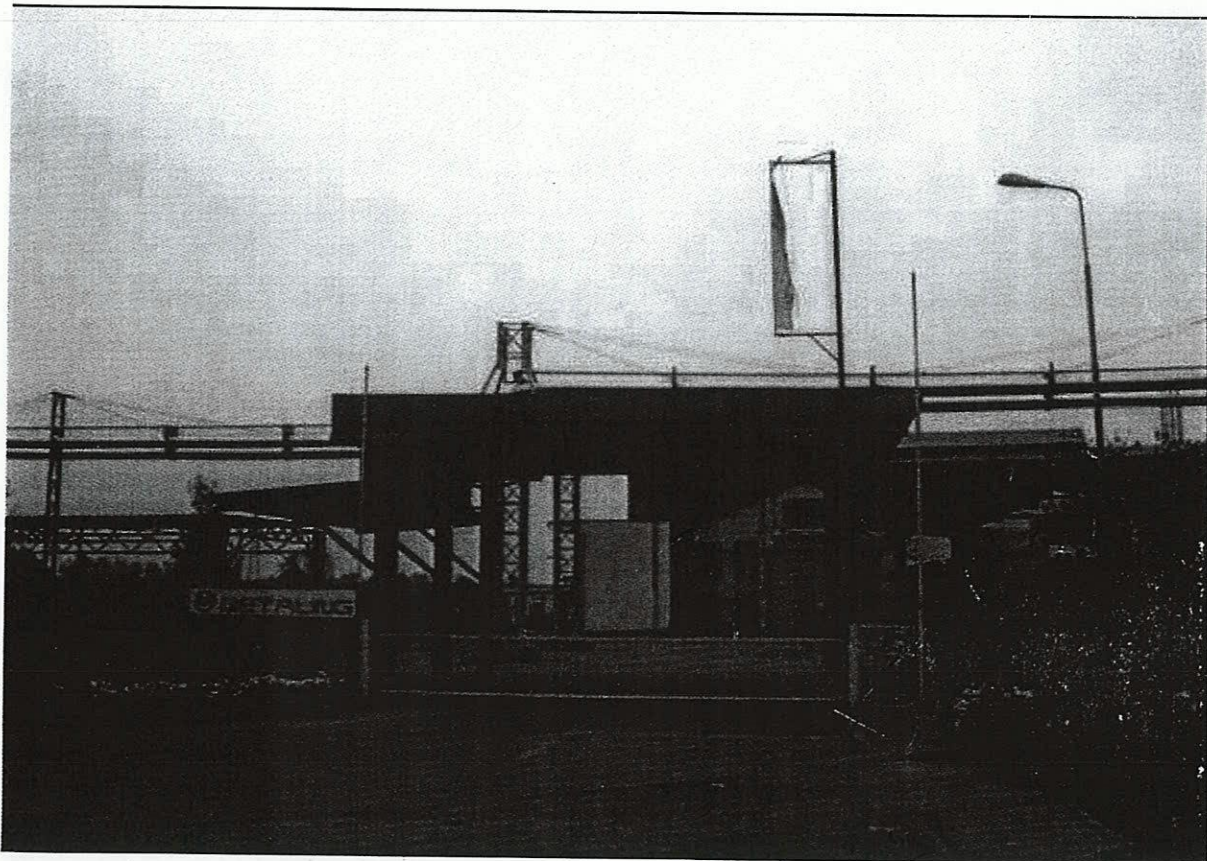


Ur. broj: 909/14  
Split, studeni 2014. g

# ELABORAT

## O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### REVIZIJA



*Nekretnina:*

**POSLOVNI KOMPLEKS**

zk.č. 1946/1,1947/2, 1948/24, z.k.ul. 2599

zk.č. 1945/5,7,8,9,10,11,12,13,14 i 1948/25, z.k.ul. 2463

zk.č. 2573/10, z.k.ul. 3315, sve k.o. Novi Sisak

*Lokacija:*

44010 SISAK-CAPRAG, Božidara Adžije 2

*Naručitelj:*

**METALING d.o.o. SISAK, Božidara Adžije 2**

*Vlasnik:*

METALING d.o.o. SISAK, Božidara Adžije 2

# Sadržaj:

## I. ZADATAK

## II. NALAZ

- II.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- II.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
- II.3. ISKAZ POVRŠINA
- II.4. ANALIZA PRILOŽENE DOKUMENTACIJE
  - II.4.1. Zemljišnoknjižno stanje
  - II.4.2. Legalitet objekta
- II.5. ANALIZA TRŽIŠTA

## III. PROCJENA

- III.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- III.2. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI
  - III.2.1. Komunalni doprinos
  - III.2.2. Vodni doprinos
  - III.2.3. Vrijednost priključaka
- III.3. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI
  - III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)
  - III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)
- III.4. PROJEKTIRANJE I NADZOR
- III.5. PROCJENA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

## IV. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

## V. PRILOZI

## I. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, a za potrebe SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA d.d. Split, Odjel restrukturiranja i naplate za pravne osobe, Ul. grada Vukovara 284/11 u Zagrebu, potrebno je izraditi elaborat revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi:

**POSLOVNI KOMPLEKS, z.k.ul. 2599,2463 i 3315, k.o. Novi Sisak. Nekretnina se nalazi u Sisku, Božidara Adžije 2.**

**Revidirani elaborat izrađen je od strane SB Nekretnina, 146.10.2010.g.**

Elaborat je izrađen na temelju podataka i dokumentacije dobivenim od naručitelja i prikupljenim na terenu, te u skladu sa pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a** i to osobito:

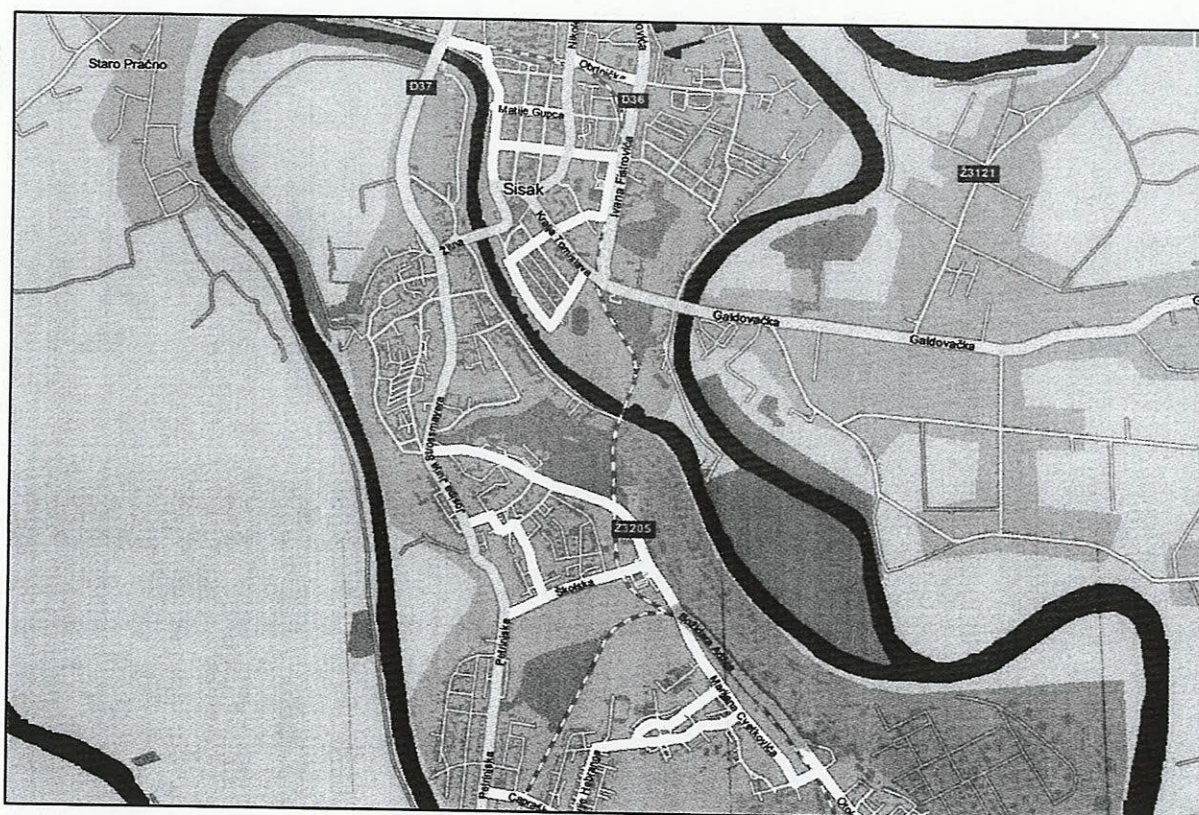
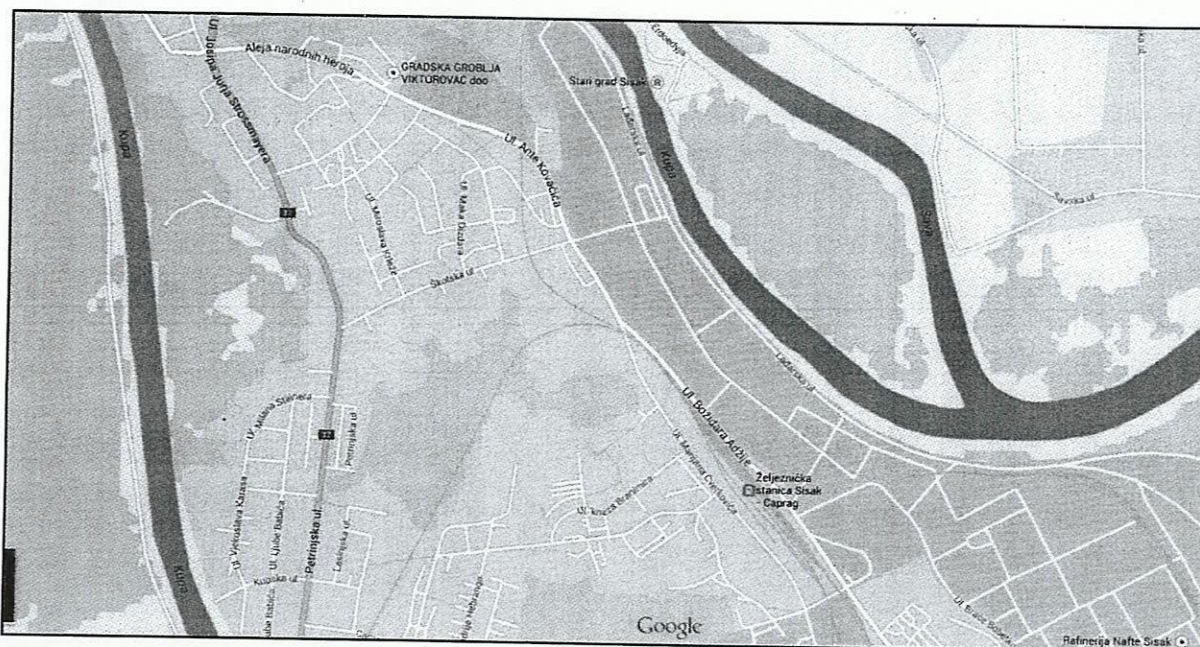
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)**
- **U p u t s t v o o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)**
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta Zagreb
- Podaci Ministarstva za javne radove, obnovi i graditeljstvo (NN 183/03) o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene **građevinskog** zemljišta, visine **komunalnog i vodnog doprinosa**, te naknade **za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture**

Očevid je izvršen na licu mjesta - **02.12.2014.**

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## II. NALAZ

### II.1. LOKACIJA NEKRETNINE



Predmetna nekretnina je locirana u sklopu industrijskog područja grada. U neposrednoj okolici su pogoni Rafinerije nafte Sisak, i Željezare Sisak. Prometna povezanost je dobra. Kompleks ima povezanost sa čvorom autoceste, te pravcima prema Zagrebu, Petrinji, i ostalim pravcima.

## II.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Nekretninu čini kompleks proizvodnih i poslovnih objekata u Sisku, Božidara Adžije 2 (upravna zgrada, proizvodne hale, radionice, skladišta, trafostanica i portirna).

Objekti su izgrađeni uglavnom prije 50 godina (manji dio prije 18 – 20 godina). Uglavnom su masivne gradnje, dijelom beton dijelom metalna konstrukcija.

Održavanje objekata je uglavnom prosječno. Na tri objekta su izvršena znatnija ulaganja.

### UPRAVNA ZGRADA

Temelji su armiranobetonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je armiranobetonska.

Međukatna konstrukcija je drveni grednik.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je drveno, pokrov je crijep. Fasada je nežbukana, špricana terakota ličena.

svijetla visina prostorija: 2,60 m

obrada podova: tepison, PVC, keramika

obrada zidova: žbukani i soboslikani, djelomično keramika

prozori: drveni, krila, ostakljeni

vrata: drvena

grijanje: centralno iz kotlovnice

stanje: ispodprosječno

### PROIZVODNA HALA K 1

Temelji su armiranobetonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je armiranobetonska, opeka, dijelom čelik

Stropna konstrukcija nije izvedena, dijelom drveni strop.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je čelično, pokrov je valoviti salonit. Fasada je nežbukana, špricana terakota.

obrada podova: beton, keramika, vinaz

obrada zidova: žbukani i soboslikani, djelomično keramika

prozori: bravarska izvedba, ostakljeni, ličeni

vrata: drvena

grijanje: centralno iz kotlovnice

ostalo: komprimirani zrak

stanje: ispodprosječno

### SKLADIŠTE S UREDIMA

Temelji su betonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je čelična

Stropna konstrukcija je AB polumontažne ploče.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je čelično, pokrov je valoviti salonit. Fasada je nežbukana, špricana terakota.

obrada podova: beton, keramika

obrada zidova: žbukani i soboslikani, djelomično keramika

obrada stropova: dijelom podgled krovišta, dijelom žbukani i soboslikani, negdje sa lamperijom

prozori:	bravarska izvedba, ostakljeni, ličeni
vrata:	drvena
grijanje:	centralno iz kotlovnice
stanje:	ispodprosječno

U uredski dio ove zgrade je preseljena uprava. Iz tog razloga je uredski dio zgrade uređen (stolarija, novi podovi, soboslikarski radovi, novi pokrov od profiliranog lima, unutarnje pregrade za potrebe posebnih uredskih prostorija)

## HALA LIVNICE

Temelji su betonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je armiranobetonska, ispunjena zidovima; dio čelična konstrukcija sa zidanom ispunom.

Stropna konstrukcija je dijelom AB polumontažne ploče.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je ravna izolirana AB ploča; dijelom čelična konstrukcija sa valovitim salonitom, negdje valovite eval ploče, negdje profilirani čelični lim.

svijetla visina prostorija:

obrada podova:	beton, glazura, liveni teraco, PVC obloga
obrada zidova:	žbukani i soboslikani, djelomično keramika; dio druga
obrada stropova:	dijelom podgled krovišta, dijelom žbukani i soboslikani, negdje sa lamperijom

prozori:	bravarska izvedba, ostakljeni, ličeni
vrata:	drvena
grijanje:	plinske peći
stanje:	ispodprosječno

## PROIZVODNA HALA K 2

Temelji su betonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je čelična, zidana ispunjena

Stropna konstrukcija je dijelom podgled krova, dijelom ravni durisol krov

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je čelično, pokrov je profilirani čelični lim, dijelom izolirani durisol krov.

Fasada je nežbukana, špricana terakota ličena.

obrada podova:	beton, glazura, liveni teraco
obrada zidova:	žbukani i soboslikani, djelomično keramika
obrada stropova:	dijelom podgled krovišta, dijelom žbukani i soboslikani
prozori:	bravarska izvedba, ostakljeni, ličeni
vrata:	metalna
grijanje:	plinske peći
ostalo:	komprimirani zrak u proizvodnom dijelu
stanje:	ispodprosječno

Izvršena su znatnija ulaganja na ovoj zgradi. Postavljen je novi kran, zamjenjena su stakla, postavljena su nova vrata na objektu, ugrađeni su novi infra grijači, i kompletno nova rasvjeta. Uređeni su čelični dijelovi konstrukcije.

## LIČIONICA

Temelji su betonski.

Nosiva konstrukcija je građevinska skela.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je dijelom cerada, dijelom profilirani lim

## RADIONICA MONTAŽE

Temelji su betonski.

Nosiva konstrukcija je čelična, ytong ispuna.

Stropna konstrukcija nije izvedena.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je čelično, sa profiliranim čeličnim limom.

obrada podova:	beton, keramika, vinaz
obrada zidova:	žbukani i soboslikani, dio keramika, dio zaglađeni i soboslikani
obrada stropova:	dijelom podgled krovišta, dijelom žbukani i soboslikani
prozori:	bravarska izvedba, ostakljeni (dijelom kopilit), ličeni
vrata:	bravarska izvedba
grijanje:	plinske peći
stanje:	ispodprosječno

## RADIONICA MONTAŽE - STARA UPRAVNA ZGRADA

Temelji subetonski.

Nosiva konstrukcija je drvena.

Stropna konstrukcija je drvena.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je drveno, pokrov je valoviti salonit.

obrada podova:	keramika, vinaz, parket ili tapison
obrada zidova:	žbukani i soboslikani, djelomično keramika
obrada stropova:	obrađeni i soboslikani
prozori:	drveni, ostakljeni, dio armirano staklo
vrata:	drvena
grijanje:	centralno
stanje:	ispodprosječno

## ELEKTRO RADIONICA

Temelji su betonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je zidana.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Krovište je jednostrešno, pokrov je aluminijski lim.

prozori:	drveni, ostakljeni
vrata:	drvena
grijanje:	izvedeno
stanje:	ispodprosječno

## KOMPRESORSKA STANICA

Temelji subetonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je čelična.

Krovište je drveno, pokrov je valoviti salonit - sada dijelom profilirani lim na uređenom

grijanje: centralno  
stanje: ispodprosječno

## PLAVA HALA

Temelji su armiranobetonski. Hidroizolacija je izvedena.

Nosiva konstrukcija je čelična.

Krovište je čelično, pokrov je od sendvič panela, sa opšavima i limarijom.

Fasadni elementi su izvedeni isto od sendvič panela.

obrada podova: armiranobetonska ploča, sa završnim slojem (industrijski)

izvedeni su i instalacijski (energetski) kanali, posebno za svaki dio hale, i onda spojeni

obrada zidova: sendvič paneli

prozori: metalni, lexan i kopilit

grijanje: još nije izvedeno

ostalo: komprimirani zrak

stanje: novo uređeni objekt

U sklopu uređenja je izvedena podna AB ploča sa kanalima, vrata i prozori sa ostakljenjem, krovna i fasadna obloga. Struja je priključena. Prema položaju u sklopu kompleksa, ova hala je pogodna za najam (ili eventualno prodaju)

## TRAFOSTANICA

Temelji su betonski.

Nosiva konstrukcija je zidana.

Krovište je čelično, pokrov je čelični lim.

## INFRASTRUKTURA

Zgrade su priključene na slijedeće komunalne sustave :

- gradski vodovod
- el. struja
- plin
- tel. mreža
- kanalizacija
- hidrantska mreža

## VANJSKO UREĐENJE

Tvornički krug je ograđen, veći dio površine dvorišta je asfaltiran.

U tvorničkom krugu postoji sustav internih prometnica, i željeznički kolosjek. Dobar je pristup javnim površinama i prometnicama.



## II.3. ISKAZ POVRŠINA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )	h (m)	BVO (m <sup>3</sup> )
UPRAVNA ZGRADA							kb = 1,18
Uredski prostor	224,40	1,00	224,40	1,00	264,79	2,80	741,42
<b>UKUPNO</b>	<b>224,40</b>		<b>224,40</b>	<b>1,01</b>	<b>227,54</b>		<b>741,42</b>
PROIZVODNA HALA K-1							kb = 1,18
Radiona viša	442,00	1,00	442,00	1,00	521,56		
Kantina	127,50	1,00	127,50	1,00	150,45		
Garderoba	86,70	1,00	86,70	1,00	102,31		
Spremište	66,30	1,00	66,30	1,00	78,23		
Radiona niža	173,40	1,00	173,40	1,00	204,61		
<b>UKUPNO</b>	<b>895,90</b>		<b>895,90</b>	<b>1,18</b>	<b>1.057,16</b>		<b>7.782,85</b>
SKLADIŠTE SA UREDIMA							kb = 1,18
Uredski dio	367,20	1,00	367,20	1,00	433,30		
Skladišni dio	612,00	1,00	612,00	1,00	722,16		
<b>UKUPNO</b>	<b>979,20</b>		<b>979,20</b>	<b>1,18</b>	<b>1.155,46</b>		<b>7.285,25</b>
LIVNA HALA S ANEKSOM I PJESKARA							kb = 1,18
Arhiva	166,60	1,00	166,60	1,00	196,59		
Tokarnica	523,60	1,00	523,60	1,00	617,85		
Iza alatnice	166,60	1,00	166,60	1,00	196,59		
Livna hala s aneksom	1.483,20	1,00	1.483,20	1,00	1750,18		
Alatnica	450,00	1,00	450,00	1,00	531,00		
Lake skele	278,10	1,00	278,10	1,00	328,16		
Pjeskara	241,20	1,00	241,20	1,00	284,62		
Dio hale	75,60	1,00	75,60	1,00	89,21		
Nadstrešnica	108,00	0,25	27,00	1,00	31,86		
<b>UKUPNO</b>	<b>3.492,90</b>		<b>3.411,90</b>	<b>1,18</b>	<b>4.026,04</b>		<b>52.447,50</b>
PROIZVODNA HALA K-2							kb = 1,18
Garderoba	199,75	1,00	199,75	1,00	235,71		
Hala	726,75	1,00	726,75	1,00	857,57		
<b>UKUPNO</b>	<b>926,50</b>		<b>926,50</b>	<b>1,18</b>	<b>1.093,27</b>		<b>14.502,50</b>
LIČIONICA							kb = 1,18
Radiona	85,05	1,00	85,05	1,00	100,36		
<b>UKUPNO</b>	<b>85,05</b>		<b>85,05</b>	<b>1,18</b>	<b>100,36</b>		<b>1134,00</b>
RADIONICA MONTAŽE I UPRAVA ("Marles")							kb = 1,18
Radionica	631,55	1,00	631,55	1,00	745,23		
Stara uprava	263,50	1,00	263,50	1,00	310,93		
<b>UKUPNO</b>	<b>895,05</b>		<b>895,05</b>	<b>1,18</b>	<b>1056,16</b>		<b>7.122,00</b>
ELEKTRO RADIONICA							kb = 1,18
Radionica	14,40	1,00	14,40	1,00	16,99		
<b>UKUPNO</b>	<b>14,40</b>		<b>14,40</b>	<b>1,18</b>	<b>16,99</b>		<b>72,00</b>
KOMPRESORSKA STANICA							kb = 1,18
Stanica	28,50	1,00	28,50	1,00	33,63		
<b>UKUPNO</b>	<b>28,50</b>		<b>28,50</b>	<b>1,18</b>	<b>33,63</b>		<b>135,00</b>
TRAFOSTANICA							kb = 1,18
Trafostanica	106,25	1,00	106,25	1,00	125,38		

<b>UKUPNO</b>	106,25		106,25	1,18	125,38		351,05
PLAVA HALA	kb =						1,18
Hala	2.745,00	1,00	2.745,00	1,00	3239,10		
<b>UKUPNO</b>	2.745,00		2.745,00	1,18	3239,10		27.532,35
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>10.393,15</b>		<b>10.312,15</b>		<b>12.131,09</b>		<b>119.105,92</b>

\*\*\*\*\* Površina građevina mjerena prema U.C2 100 (HRN) i mjerena na licu mjesta

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

**NKP = 10.312,15 m<sup>2</sup>**

**BRP = 12.131,09 m<sup>2</sup>**

**BVO = 119.105,92 m<sup>3</sup>**

### II.4. ANALIZA PRILOŽENE DOKUMENTACIJE

#### II.4.1. Zemljišno knjižno stanje

U e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, u zk.ul. 1800, k.o. Novi Sisak, od 17.11.2014. godine, upisano je:

##### **U A popisnom listu, list A I:**

- na zk.č. 1946/13 upisana je gospodarska zgrada (116 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (644 m<sup>2</sup>)

##### **U B vlasničkom listu:**

Kao vlasnik upisan je:

METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2

##### **U teretnom listu C:**

Upisan teret - vidljivo u zk izvatku.

U e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, u zk.ul. 2926, k.o. Novi Sisak, od 17.11.2014. godine, upisano je:

##### **U A popisnom listu, list A I:**

- na zk.č. 2573/10 upisano je dvorište (263 m<sup>2</sup>)

##### **U B vlasničkom listu:**

Kao vlasnik upisan je:

METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2

##### **U teretnom listu C:**

Upisan teret - vidljivo u zk izvatku.

U e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, u zk.ul. 3037, k.o. Novi Sisak, od 17.11.2014. godine, upisano je:

**U A popisnom listu, list A I:**

- na zk.č. 1946/7 upisana je poslovna zgrada (271 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/8 upisana je gospodarska zgrada (1013 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/9 upisana je gospodarska zgrada (877 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/10 upisana je trafostanica (125 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/11 upisano je dvorište (120 m<sup>2</sup>), poslovna zgrada (111 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (130 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (80 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (160 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (620 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (1709 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (94 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (84 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (55 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (146 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (772 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/12 upisana je gospodarska zgrada (1097 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1946/14 upisana je poslovna zgrada (328 m<sup>2</sup>)

**U B vlasničkom listu:**

Kao vlasnik upisan je:

METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2

**U teretnom listu C:**

Upisan teret - vidljivo u zk izvatku.

U e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, u zk.ul. 4657, k.o. Novi Sisak, od 17.11.2014. godine, upisano je:

**U A popisnom listu, list A I:**

- na zk.č. 1946/1 upisano je gospodarska zgrada (15 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (28 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (22 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (15 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (13 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (14 m<sup>2</sup>), dvorište (38084 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (8 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (10 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (15 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (5 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (16 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (18 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (10 m<sup>2</sup>)
- na zk.č. 1947/2 upisan je put (1332 m<sup>2</sup>)

**U A popisnom listu, list A II:**

Na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture od 22. kolovoza 2012. godine broj Kl. UP/I-612-08/12-06/0205, zabilježuje se da park skulptura nastalih u sklopu Kolonije likovnih umjetnika Željezara Sisak postavljenih u javnom prostoru naselja Caprag u Sisku (Skulptura 20) na čest.br. 1946/1 u A ima svojstvo kulturnog dobra.

**U B vlasničkom listu:**

Kao vlasnik upisan je:

METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2

**U teretnom listu C:**

Upisan teret - vidljivo u zk izvatku.

U e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, u zk.ul. 4658, k.o. Novi Sisak, od 17.11.2014. godine, upisano je:

**U A popisnom listu, list A I:**

- na zk.č. 1946/5 upisano je gospodarska zgrada (19 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (11 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (14 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (14 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (14 m<sup>2</sup>), gospodarska zgrada (14 m<sup>2</sup>)

**U B vlasničkom listu:**

Kao vlasnik upisan je:

METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2

**U teretnom listu C:**

Upisan teret - vidljivo u zk izvatku.

## II.4.2. Legalitet objekta

Priloženi dokumenti o legalitetu:

- Uvjerenje o evidenciji, klasa: 935-08/13-02/01785, urbroj: 541-12-02/6-13-2, Sisak, 23.05.2013.g. (građevine na k.č. 1946/11 su evidentirane nakon 15.2.1968.)  
građevine na k.č. 1946/11 su evidentirane nakon 15.2.1968.
- Uvjerenje o evidenciji, klasa: 935-08/13-02/00544, urbroj: 541-12-02/3-13-2, Sisak, 20.02.2013.g.
  - građevine na k.č. 1946/8 i 1946/12 su evidentirane prije 15.2.1968. ali se današnji prikaz razlikuje od evidentiranog stanja
  - građevina na k.č. 1946/7 je evidentirana prije 15.2.1968.
  - građevine na k.č. 1946/9, 1946/10, 1946/13, 1946/14 su evidentirane 1992.g.
- Rješenje - dozvola za upotrebu objekta (adaptirani skladišni prostor). Taj objekt je sada uprava sa skladištem (objekt broj 3)
- Rješenje Općinskog suda u Sisku o upisu zabilježbe da je priložen akt za uporabu gospodarske zgrade na k.č. 1948/25

## II.5. ANALIZA TRŽIŠTA

Prosječna cijena četvornog metra poslovnog prostora, u ovom dijelu grada, kreće se između 250 – 450 €/m<sup>2</sup>, ovisno o stupnju opremljenosti, starosti objekta, mikropoložaju, te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu poslovanja.

**Zona lokacije.....3**

### III. PROCJENA

#### III.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta se određuje kao umnožak površine čestice i prosječne cijene građevinskog zemljišta, korigirane faktorom korekcije Fk.

Prosječna cijena građevinskog zemljišta se određuje na temelju analize stanja tržišta nekretnina, te usporedbom ostvarenih cijena na tom ili sličnom području.

Prosječna cijena građevinskog zemljišta na predmetnoj lokaciji iznosi 150 kn/m<sup>2</sup> površine parcele.

**Fk – faktor korekcije za zemljište**, utvrđuje se za međuvremensko usklađenje, uređenje (ulaganja) i mikrolokaciju, i iznosi:

$$Fk = 0,90$$

$$\text{Cijena građevinskog zemljišta (Cgz) je: } 150,00 \quad \times \quad 0,90 = 135,00 \quad \text{kn}$$

$$Cz = Pz \quad \times \quad Cgz$$

$$Cz = 66.977,00 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 135,00 \quad \text{kn/m}^2 = 9.041.895,00 \quad \text{kn}$$

#### III.2. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

##### III.2.1. KOMUNALNI DOPRINOS

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i krematorija i javne rasvjete.

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu grada, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađen.

Visina komunalnog doprinosa (Kd) za ovo područje grada iznosi 50,00 kn/m<sup>3</sup> (prostornom metru) građevine.

##### III.2.2. VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa za građevinsku parcelu određen je Pravilnikom o obračunavanju i plaćanju vodnog doprinosa, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Visina vodnog doprinosa za zonu B, za predmetnu građevinu iznosi 13,40 kn/m<sup>3</sup> 2,4

Visina vodnog doprinosa za zonu B, za predmetnu građevinu iznosi 4,00 kn/m<sup>3</sup> (prostornom metru) građevine.

### III.2.3. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda, je određena visina naknade za priključke. Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu od 1.500.000 kn.

$$\text{NKP} = 10.312,15 \text{ m}^2$$

$$\text{BRP} = 12.131,09 \text{ m}^2$$

$$\text{BVO} = 110.498,87 \text{ m}^3$$

#### Komunalni doprinos

$$\text{Kd} = \text{BVO} \times \text{Jc/m}^3 \quad \text{Kd} = 110.498,87 \times 50,00 = 5.524.943,38 \text{ kn}$$

#### Vodni doprinos

$$\text{Vd} = \text{BVO} \times \text{Jc/m}^3 \quad \text{Vd} = 741,42 \times 13,40 = 9.935,00 \text{ kn}$$

$$\text{Vd} = \text{BVO} \times \text{Jc/m}^3 \quad \text{Vd} = 109.757,45 \times 4,00 = 439.029,80 \text{ kn}$$

#### Priključci na komunalnu infrastrukturu

---

$$\text{Paušal:} \quad \quad \quad = 1.500.000,00 \text{ kn}$$

---

$$\text{UKUPNO Kd + P} = 7.473.908,18 \text{ kn}$$

### III.3. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

#### UPRAVNA ZGRADA

##### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 224,40 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 2.300,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 2.300,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.875,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NKP x Jc x Kd

**Ngv = 224,40 m<sup>2</sup> x 2.875,00 kn/m<sup>2</sup> = 645.150,00 kn**

##### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 75 godina

Vjerojatni vijek trajanja: N = 80 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	75
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	80
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,7266
U %	=	72,66

#### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	Građevinska vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )
Konstrukcija	55	1.581,25	72,66	1.148,88	432,37
Obrtnički radovi	15	431,25	25,00	107,81	323,44
Završni radovi	15	431,25	45,00	194,06	237,19
Instalacije	15	431,25	60,00	258,75	172,50
Ukupno dovršeno		2.875,00		1.709,50	1.165,50
Netto korisna površina -		Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
224,40		1.165,50		261.537,76	

**Sgv = 261.537,76 kn**

## PROIZVODNA HALA K-1

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 895,90 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.900,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.900,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.375,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

$Ngv = 895,90 \text{ m}^2 \times 2.375,00 \text{ kn/m}^2 = 2.127.762,50 \text{ kn}$

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 58 godina

Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	58
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,6060
U %	=	60,60

### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.306,25	60,60	791,64	514,61
Obrtnički radovi	15	356,25	65,00	231,56	124,69
Završni radovi	15	356,25	70,00	249,38	106,88
Instalacije	15	356,25	70,00	249,38	106,88
Ukupno dovršeno		2.375,00		1.521,95	853,05
Netto korisna površina -		Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
895,90		853,05		764.244,52	

**Sgv = 764.244,52 kn**



## SKLADIŠTE S UREDIMA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 979,20 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.900,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.900,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.375,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 979,20 m<sup>2</sup> x 2.375,00 kn/m<sup>2</sup> = 2.325.600,00 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 54 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	54
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,5466
U %	=	54,66

### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.306,25	54,66	714,01	592,24
Obrtnički radovi	15	356,25	20,00	71,25	285,00
Završni radovi	15	356,25	20,00	71,25	285,00
Instalacije	15	356,25	30,00	106,88	249,38
Ukupno dovršeno		2.375,00		963,39	1.411,61
Netto korisna površina -		Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
979,20		1.411,61		1.382.251,21	

**Sgv = 1.382.251,21 kn**

## LIVNA HALA S ANEKSOM I PJESKAROM

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 3.411,90 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.900,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.900,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.375,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 3.411,90 m<sup>2</sup> x 2.375,00 kn/m<sup>2</sup> = 8.103.262,50 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 60 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 80 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	60
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	80
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,5250
U %	=	52,50

## IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.306,25	52,50	685,78	620,47
Obrtnički radovi	15	356,25	60,00	213,75	142,50
Završni radovi	15	356,25	70,00	249,38	106,88
Instalacije	15	356,25	75,00	267,19	89,06
Ukupno dovršeno		2.375,00		1.416,09	958,91
Netto korisna površina -		Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
3.411,90		958,91		3.271.692,23	

**Sgv = 3.271.692,23 kn**

## PROIZVODNA HALA K-2

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 926,50 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.900,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.900,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.375,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

$Ngv = 926,50 \text{ m}^2 \times 2.375,00 \text{ kn/m}^2 = 2.200.437,50 \text{ kn}$

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv), uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 60 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	60
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,6367
U %	=	63,67

### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.306,25	63,67	831,73	474,52
Obrtnički radovi	15	356,25	40,00	142,50	213,75
Završni radovi	15	356,25	50,00	178,13	178,13
Instalacije	15	356,25	50,00	178,13	178,13
Ukupno dovršeno		2.375,00		1.330,48	1.044,52
Netto korisna površina -	926,50	Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
		1.044,52		967.743,43	

**Sgv = 967.743,43 kn**

## LIČIONICA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 85,05 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 600,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

Jc = 600,00 x 1,25 x 1,00 = 750,00 kn/m<sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 85,05 m<sup>2</sup> x 750,00 kn/m<sup>2</sup> = 63.787,50 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 29 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	29
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,2344
U %	=	23,44

## IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	412,50	23,44	96,68	315,82
Obrtnički radovi	15	112,50	50,00	56,25	56,25
Završni radovi	15	112,50	55,00	61,88	50,63
Instalacije	15	112,50	55,00	61,88	50,63
Ukupno dovršeno		750,00		276,68	473,32
<b>Netto korisna površina -</b>					
85,05		<b>Sadašnja vrijednost - kn/m<sup>2</sup></b>		<b>Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)</b>	
		473,32		40.256,16	

**Sgv = 40.256,16 kn**

## RADIONICA MONTAŽE

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 895,05 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.500,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.500,00 \times 1,25 \times 1,00 = 1.875,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 895,05 m<sup>2</sup> x 1.875,00 kn/m<sup>2</sup> = 1.678.218,75 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 29 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	29
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,2344
U %	=	23,44

## IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.031,25	23,44	241,69	789,56
Obrtnički radovi	15	281,25	55,00	154,69	126,56
Završni radovi	15	281,25	55,00	154,69	126,56
Instalacije	15	281,25	60,00	168,75	112,50
Ukupno dovršeno		1.875,00		719,82	1.155,18
Netto korisna površina -	895,05	Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
		1.155,18		1.033.947,15	

**Sgv = 1.033.947,15 kn**

## ELEKTRO RADIONICA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 14,40 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 1.500,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 1.500,00 \times 1,25 \times 1,00 = 1.875,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 14,40 m<sup>2</sup> x 1.875,00 kn/m<sup>2</sup> = 27.000,00 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 65 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 70 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	65
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	70
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,7163
U %	=	71,63

## IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.031,25	71,63	738,71	292,54
Obrtnički radovi	15	281,25	75,00	210,94	70,31
Završni radovi	15	281,25	75,00	210,94	70,31
Instalacije	15	281,25	80,00	225,00	56,25
Ukupno dovršeno		1.875,00		1.385,59	489,41
<b>Netto korisna površina -</b>					
	14,40	<b>Sadašnja vrijednost - kn/m<sup>2</sup></b>		<b>Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)</b>	
		489,41		7.047,55	

**Sgv = 7.047,55 kn**

## KOMPRESORSKA STANICA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina:  $NKP = 28,50 \text{ m}^2$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta:  $Jc = 600,00 \text{ kn/m}^2$

Koeficijent dovršenosti:  $Kd = 1,00$

$Jc = 600,00 \times 1,25 \times 1,00 = 750,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost  $Ngv = NGP \times Jc \times Kd$

$Ngv = 28,50 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ kn/m}^2 = 21.375,00 \text{ kn}$

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanj enje zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno:  $n = 25$  godina  
Vjerojatni vijek trajanja:  $N = 50$  godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	$n =$	25
Vijek trajanja objekta u godinama	$N =$	50
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,3000
$U \%$	$=$	30,00

## IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	412,50	30,00	123,75	288,75
Obrtnički radovi	15	112,50	35,00	39,38	73,13
Završni radovi	15	112,50	40,00	45,00	67,50
Instalacije	15	112,50	50,00	56,25	56,25
Ukupno dovršeno		750,00		264,38	485,63
<b>Netto korisna površina -</b> 28,50					
<b>Sadašnja vrijednost - kn/m<sup>2</sup></b>		485,63			
<b>Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)</b>		13.840,31			

**Sgv = 13.840,31 kn**

## TRAFOSTANICA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina: NKP = 106,25 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: Jc = 2.300,00 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent dovršenosti: Kd = 1,00

$Jc = 2.300,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.875,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost Ngv = NGP x Jc x Kd

**Ngv = 106,25 m<sup>2</sup> x 2.875,00 kn/m<sup>2</sup> = 305.468,75 kn**

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno: n = 59 godina  
Vjerojatni vijek trajanja: N = 80 godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	n =	59
Vijek trajanja objekta u godinama	N =	80
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,5126
U %	=	51,26

### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.581,25	51,26	810,49	770,76
Obrtnički radovi	15	431,25	60,00	258,75	172,50
Završni radovi	15	431,25	60,00	258,75	172,50
Instalacije	15	431,25	70,00	301,88	129,38
Ukupno dovršeno		2.875,00		1.629,86	1.245,14
<b>Netto korisna površina -</b>					
	106,25	<b>Sadašnja vrijednost - kn/m<sup>2</sup></b>		<b>Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)</b>	
		1.245,14		132.295,65	

**Sgv = 132.295,65 kn**



## PLAVA HALA

### III.3.1. Nova građevinska vrijednost (Ngv)

Netto građevinska površina:  $NKP = 2.745,00 \text{ m}^2$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta:  $Jc = 2.300,00 \text{ kn/m}^2$

Koeficijent dovršenosti:  $Kd = 1,00$

$Jc = 2.300,00 \times 1,25 \times 1,00 = 2.875,00 \text{ kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost  $Ngv = NKP \times Jc \times Kd$

$Ngv = 2.745,00 \text{ m}^2 \times 2.875,00 \text{ kn/m}^2 = 7.891.875,00 \text{ kn}$

### III.3.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)

Proračun **Sadašnje građevinske vrijednosti (Sgv)**, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Starost prosječno:  $n = 25$  godina  
Vjerojatni vijek trajanja:  $N = 60$  godina

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
Starost objekta u godinama	$n =$	25
Vijek trajanja objekta u godinama	$N =$	60
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2N =$		0,2361
$U \%$	$=$	23,61

### IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova	Građevinska	%	Umanjenje (kn/m <sup>2</sup> )	Sadašnja građevinska
Konstrukcija	55	1.581,25	23,61	373,35	1.207,90
Obrtnički radovi	15	431,25	25,00	107,81	323,44
Završni radovi	15	431,25	35,00	150,94	280,31
Instalacije	15	431,25	30,00	129,38	301,88
Ukupno dovršeno		2.875,00		761,48	2.113,52
Netto korisna površina -		Sadašnja vrijednost - kn/m <sup>2</sup>		Sadašnja građevinska vrijednost (Sgv)	
2.745,00		2.113,52		5.801.624,22	

**Sgv = 5.801.624,22 kn**

$$TV = Sgv \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times FT$$

Ob	faktor za poslovni prostor	0,10
Z	zona lokacije	0,05
St	starost objekta	0,00
Pov	ukupna korisna površina	-0,25
Os	opće stanje objekta	-0,10
Pos	posebni elementi (stanje legaliteta)	-0,25
	UKUPNO:	0,55
FT	faktor tržišta	0,75

$$TV = 5.641.548,08 \text{ kn}$$

### III.4. PROJEKTIRANJE I NADZOR

Vrijednost troškova projektiranja i nadzora izračunava se u određenom postotku prema Novoj građevinskoj vrijednosti (Ngv).

$$Pr = 25.389.937,50 \text{ kn} \times 3,0 \% = 761.698,13 \text{ kn}$$

### III.5. PROCJENA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

#### UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	9.041.895,00
VRIJEDNOST KOMUNALNIH PRIKLJUČAKA	kn	7.473.908,18
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	kn	5.641.548,08
PROJEKTIRANJE I NADZOR	kn	761.698,13
UKUPNO:		22.919.049,38

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 04.11.2014. godine:

$$Tv = 22.919.049,38 \text{ kn}$$

Prema srednjem tečaju HNB od 04.11.2014.

$$Tv = 2.992.043,00 \text{ €}$$

1 € = 7,66 kn

$$NGP = 10.312,15 \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = 2.222,53 \text{ kn/m}^2$$

$$TV/NGP = 290,15 \text{ €/m}^2$$

#### **IV. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine predložene od METALING d.o.o. Sisak, a u vlasništvu METALING d.o.o. Sisak, koja se sastoji od POSLOVNIH I PROIZVODNIH OBJEKATA SA INDUSTRIJSKIM DVORIŠTEM, u Sisku, Božidara Adžije 2, z.k.ul. 1800, 2926, 3037, 4657, 4658, k.o. Novi Sisak, utvrđuje se da tržišna vrijednost istog iznosi :

**Tv = 22.919.049,38 kn ili 2.992.043,00 €**

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu.

Tv = 2.992.043,00 €

NGP = 10.312,15 m<sup>2</sup>

**TV/NGP = 290,15 €/m<sup>2</sup>**

U Splitu, 4. studeni 2014. godine.

# sb-nekretnine d.o.o.

SPLIT, Tolstojeva 32

PREDMET: **ELABORAT O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
Broj: 909/14

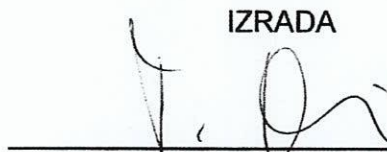
NARUČITELJ: **METALING d.o.o. SISAK, Božidara Adžije 2**

NEKRETNINA: **POSLOVNI KOMPLEKS**  
zk.č. 1946/1,1947/2, 1948/24, z.k.ul. 2599  
44010 SISAK-CAPRAG, Božidara Adžije 2

IZVRŠITELJ: **SB - nekretnine d.o.o.**  
Split, Tolstojeva 32

TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST: **22.919.049,38 kn ( 2.992.043,00 ) €**

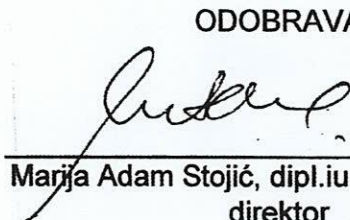
IZRADA



Tihomir Orečić, dipl.ing.grad.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRAĐEVINSKE STRUKE  
**TIHOMIR OREČIĆ**  
ZAGREB, Al. Biaža Jurišića 85

ODOBRAVA



Marija Adam Stojić, dipl.iur. / ing. grad.  
direktor

**MARIJA ADAM STOJIĆ**  
ing. građevinarstva  
stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina  
Broj ovlaštenja: 4 Su-1305/11

**sb-nekretnine d.o.o.**  
**SPLIT**

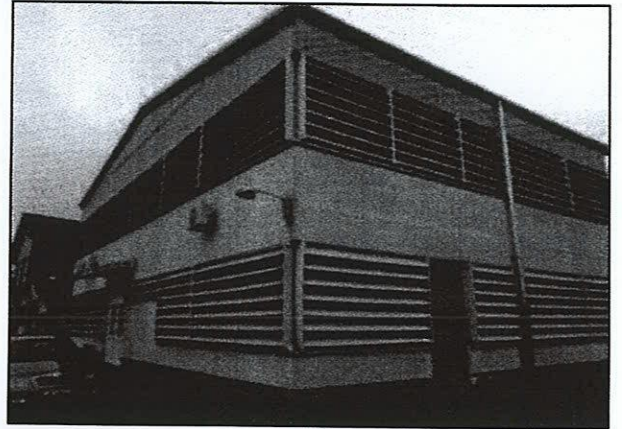
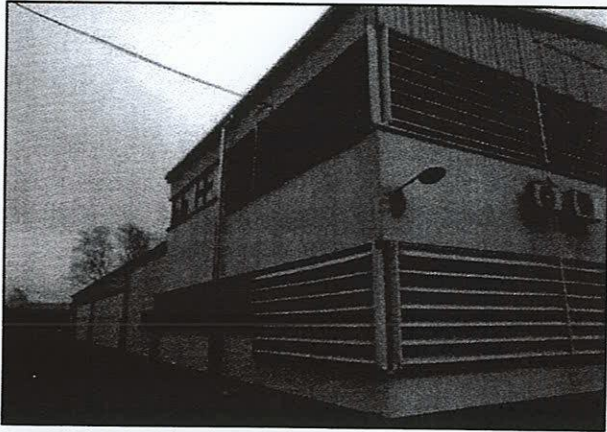
U Splitu, 4. studeni 2014. godine.

## V. PRILOZI

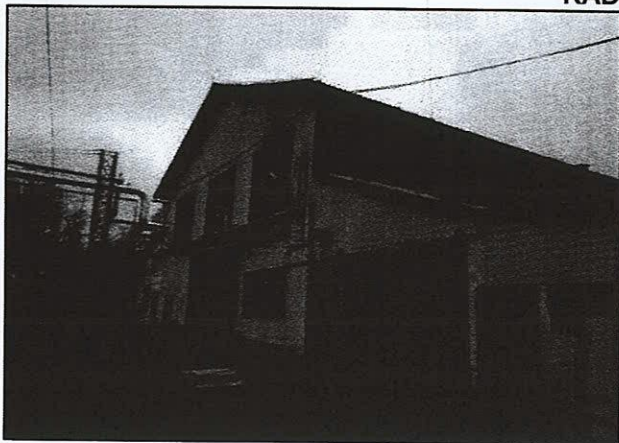
1. Fotodokumentacija
2. e-Izvadak iz zemljišne knjige

# FOTODOKUMENTACIJA

## UREDSKI PROSTOR I SKLADIŠTE (sadašnja UPRAVA)



## RADIONICA K-1

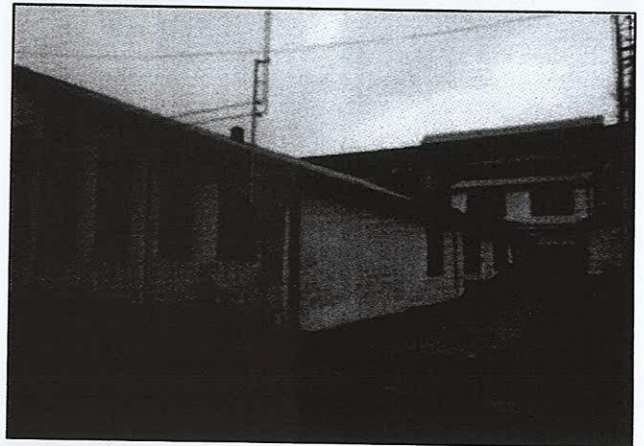
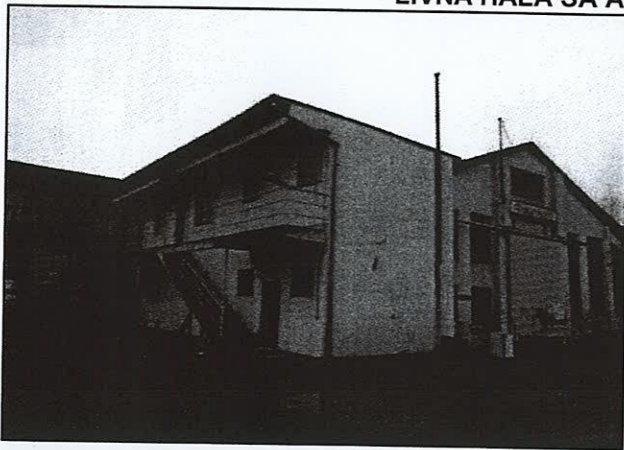


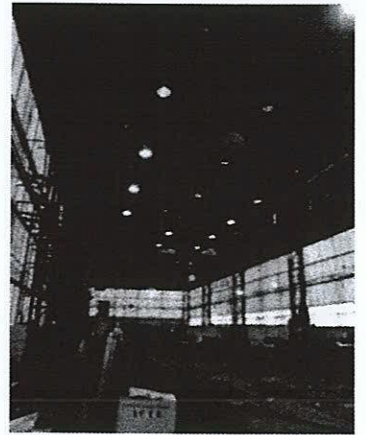


STARA UPRAVA

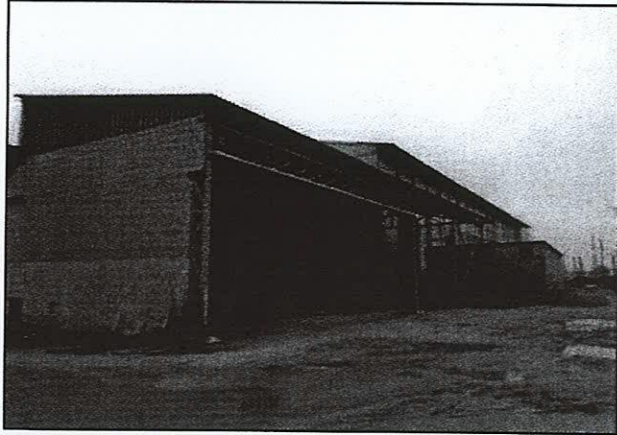


LIVNA HALA SA ANEKSOM I PJSKAROM

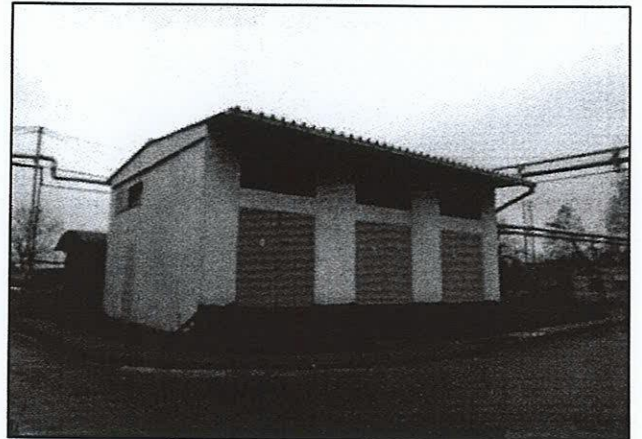




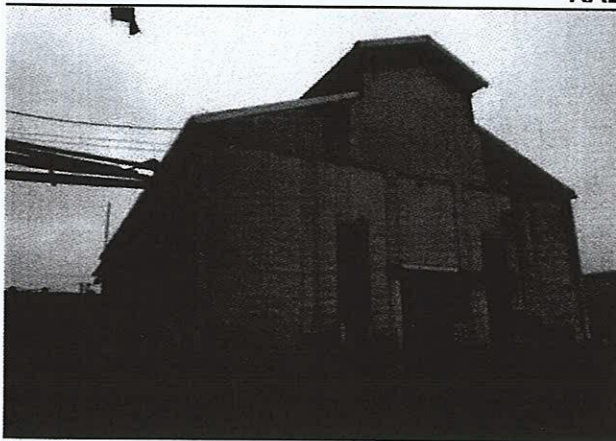
PJESKARA I DOGRADNJA LIVNE HALE



TRAFOSTANICA

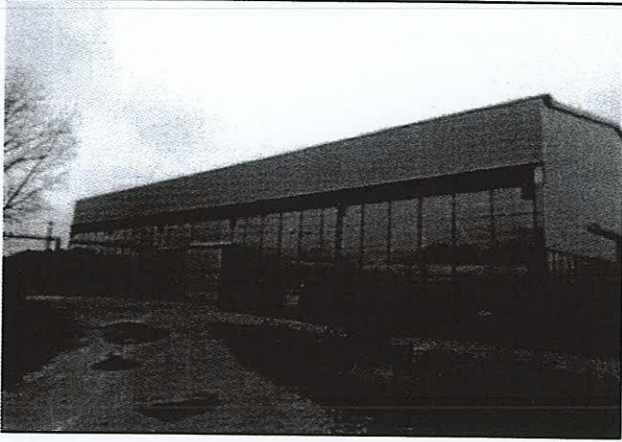


RADIONICA K-2





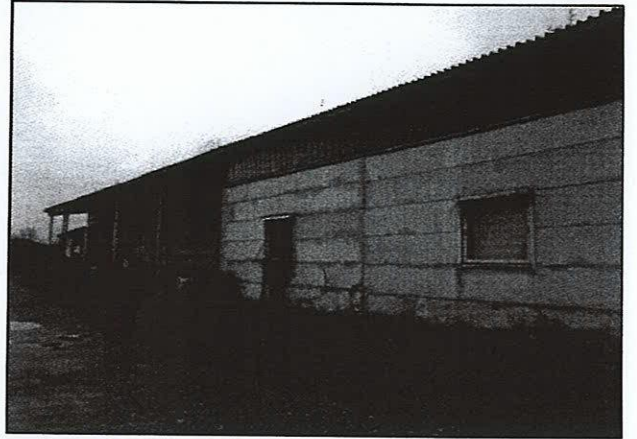
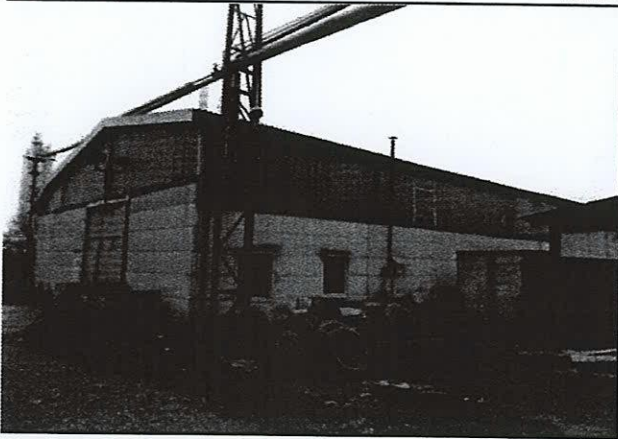
PLAVA HALA



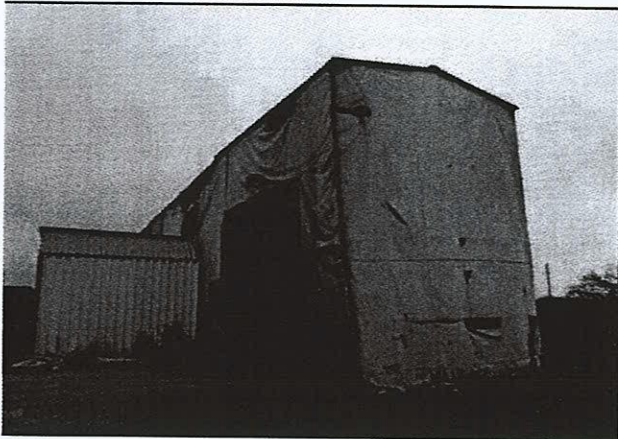
"MARLES"



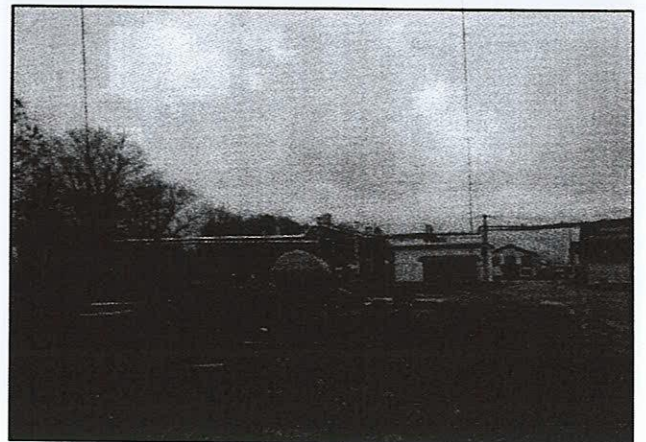
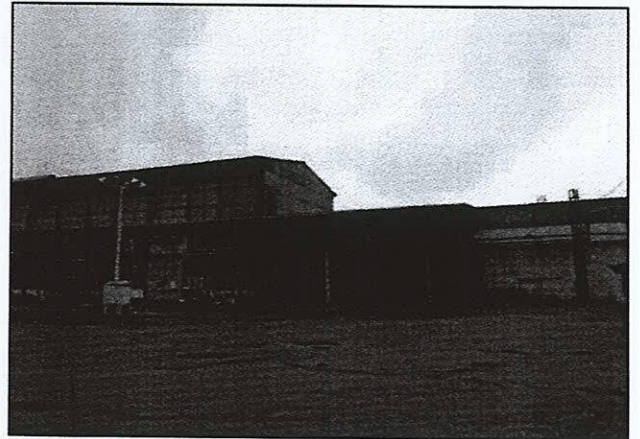
HALA MONTAŽE



LIČIONA



IND. DVORIŠTE



## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 17.11.2014.

Katastarska općina: **NOVI SISAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3310/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **1800**

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedba
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1946/13	ŽELJEZARA	760			
		GOSPODARSKA ZGRADA	116			
		GOSPODARSKA ZGRADA	644			

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedba
1.	<b>UDIO 1/1</b>	
1.	<b>METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2</b> <b>OIB: 76134860175</b>	

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedba
1.1.	Primljeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 SPOREDNA HIPOTEKA	18.132.500,00 KN	
	Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Izvataka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, za iznos od 2.500.000,00 EUR, a što na dan potpisa ugovora 17. prosinca 2008. godine po prodajnom tečaju Societe Generale - Spiltske banke d.d., Split iznosi 18.132.500,00 (osamnaestmilijunastotridesetdvijetisućpetsto) kn, uvećano za kamate, naknade i troškove, s rokom dospijeća na dan 10. studenog 2009. godine, za korist:		

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 17.11.2014.

Katastarska općina: **NOVI SISAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3310/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2926

## ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2573/10	BOŽIDARA ADŽIJE	263			
		DVORIŠTE	263			

B  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	1. METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2 OIB: 76134860175	

C  
Teretovnica

Redni broj	Uplati	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Temeljem zapisa broj Z-2024/2008/2926 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 10. siječnja 2006. Z-108/06 Na temelju pravomoćnog Rješenja Ureda državne uprave u Sisačko-moslavačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove od 26. listopada 2005. godine broj KI. UP/T-944-17/05-01/29, Ur.br. 2176-04-03/2-05-04, uknjižuje se pravo služnosti na čest.br. 2573/10 u A, radi izgradnje magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda Adžijina-Školska, za korist:		
1.	SISAČKI VODOVOD D.O.O. SISAK SISAK, OBALA RUĐERA BOŠKOVIĆA 10		
2.1.	Temeljem zapisa broj Z-2024/2008/2926 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Izvatka iz	18.132.500,00 KN	

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 17.11.2014.

Katastarska općina: **NOVI SISAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3310/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **3037**

## ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1946/7	ŽELJEZARA	271			
		POSLOVNA ZGRADA	271			
2.	1946/8	ŽELJEZARA	1013			
		GOSPODARSKA ZGRADA	1013			
3.	1946/9	ŽELJEZARA	877			
		GOSPODARSKA ZGRADA	877			
4.	1946/10	ŽELJEZARA	125			
		TRAFOSTANICA	125			
5.	1946/11	ŽELJEZARA	4081			
		DVORIŠTE	120			
		POSLOVNA ZGRADA	111			
		GOSPODARSKA ZGRADA	130			
		GOSPODARSKA ZGRADA	80			
		GOSPODARSKA ZGRADA	160			
		GOSPODARSKA ZGRADA	620			
		GOSPODARSKA ZGRADA	1709			
		GOSPODARSKA ZGRADA	94			
		GOSPODARSKA ZGRADA	84			
		GOSPODARSKA ZGRADA	55			
		GOSPODARSKA ZGRADA	146			
		GOSPODARSKA ZGRADA	772			
6.	1946/12	ŽELJEZARA	1097			
		GOSPODARSKA ZGRADA	1097			
7.	1946/14	ŽELJEZARA	328			

POSLOVNA ZGRADA		328	
<b>B</b>			
Vlastovnica			
Redni broj	Upisi		Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>			
<b>1. METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2</b>			
<b>OIB: 76134860175</b>			
<b>C</b>			
Teretovnica			
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/3037 prenosi se sljedeći upis: Prilinjeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt I Izvatka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 2.500.000,00 EUR, a što na dan potpisa ugovora 17. prosinca 2008. godine po prodajnom tečaju Societe Generale - Splitske banke d.d., Split iznosi 18.132.500,00 (osamnaestmilijunastotridesetdijetisućpetsto) kn, uvećano za kamate, naknade i troškove, s rokom dospijea na dan 10. studenog 2009. godine, za korist:	18.132.500,00 KN	
1. SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16			
2.1.	Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/3037 prenosi se sljedeći upis: Prilinjeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt I Izvatka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, zabilježuje se da je zalog upisan I u zk.ul. 4657 k.o. Iste kao glavna hipoteka.		

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK

Stanje na dan: 17.11.2014.

Katastarska općina: **NOVI SISAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3310/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 4657

## ZK uložak je verificiran

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1946/1	ŽELJEZARA	38273			
		GOSPODARSKA ZGRADA	15			
		GOSPODARSKA ZGRADA	28			
		GOSPODARSKA ZGRADA	22			
		GOSPODARSKA ZGRADA	15			
		GOSPODARSKA ZGRADA	13			
		GOSPODARSKA ZGRADA	14			
		DVORIŠTE	38084			
		GOSPODARSKA ZGRADA	8			
		GOSPODARSKA ZGRADA	10			
		GOSPODARSKA ZGRADA	15			
		GOSPODARSKA ZGRADA	5			
		GOSPODARSKA ZGRADA	16			
		GOSPODARSKA ZGRADA	18			
		GOSPODARSKA ZGRADA	10			
2.	1947/2	ŽELJEZARA	1332			
		PUT	1332			

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2.1.	Zaprimljeno: 28. siječnja 2013. Z-491/13 Na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture od 22. kolovoza 2012. godine broj Kl. UP/I-612-08/12-06/0205, zabilježuje se da park skulptura nastalih u sklopu Kolonije likovnih umjetnika Željezara Sisak postavljenih u javnom prostoru naselja Caprag u Sisku (Skulptura 20) na čest.br. 1946/1 u A ima svojstvo kulturnog dobra.	

<b>B</b> Vlastovnica			
Redni broj	Upis	Primjedbe	
<b>1. UDIO 1/1</b>			
<b>1. METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2</b> <b>OIB: 76134860175</b>			
<b>C</b> Teretovnica			
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 17. travnja 1989. Z-1220/89 Na temelju Rješenja od 29. ožujka 1989. godine, uknjižuje se teret služnosti polaganja električnog podzemnog kabela na čest.br. 1947/2 u A, od TS-12 postrojenja KP-6 u Rafineriji Sisak do nove trafostanice TS 12, za korist:		
	1. INA RAFINERIJA NAFTE SISAK		
3.1.	Primljeno: 12. rujna 1997. Z-3117/97 Na temelju Ugovora od 9. lipnja 1997. godine uknjižuje se pravo služnosti pristupa vodovima i uređajima radi omogućavanja nesmetanog pristupa cjevovodima za tehničke plinove, rashladnu vodu, paru, komprimirani zrak i električnim kablovima koji se nalaze na nekretninama u A.		
4.1.	Primljeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 GLAVNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Izvatka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, za iznos od 2.500.000,00 EUR, a što na dan potpisa ugovora 17. prosinca 2008. godine po prodajnom tečaju Societe Generale - Splitske banke d.d., Split iznosi 18.132.500,00 (osamnaestmilijunastotridesetdvjetsučepetsto) kn, uvećano za kamate, naknade i troškove, s rokom dospeljeća na dan 10. studenog 2009. godine, za korist:	18.132.500,00 KN	
	2. SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 OIB: 69326397242		
5.3.	Primljeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Izvatka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, zabilježuje se da je zalog upisan i u zk.ul. 4658, 3037 i 2926 k.o. iste kao sporedna hipoteka.		

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 17.11.2014.

Katastarska općina: **NOVI SISAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3310/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4658**

## ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1946/5	ŽELJEZARA	687			
		GOSPODARSKA ZGRADA	19			
		GOSPODARSKA ZGRADA	11			
		GOSPODARSKA ZGRADA	14			
		GOSPODARSKA ZGRADA	14			
		GOSPODARSKA ZGRADA	14			
		GOSPODARSKA ZGRADA	14			
		DVORIŠTE	601			

B  
Vlastovnica

Redni broj	Uplsi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. METALING D.O.O. SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2 OIB: 76134860175		

C  
Teretovnica

Redni broj	Uplsi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/4658 prenosi se sljedeći opis: Primljeno: 18. prosinca 2008. Z-7767/08 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira od 17. prosinca 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Izvatka iz sudskog registra od 22. studenog 2007. godine u Z-6986/07, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, za iznos od 2.500.000,00 EUR, a što na	18.132.500,00 KN	

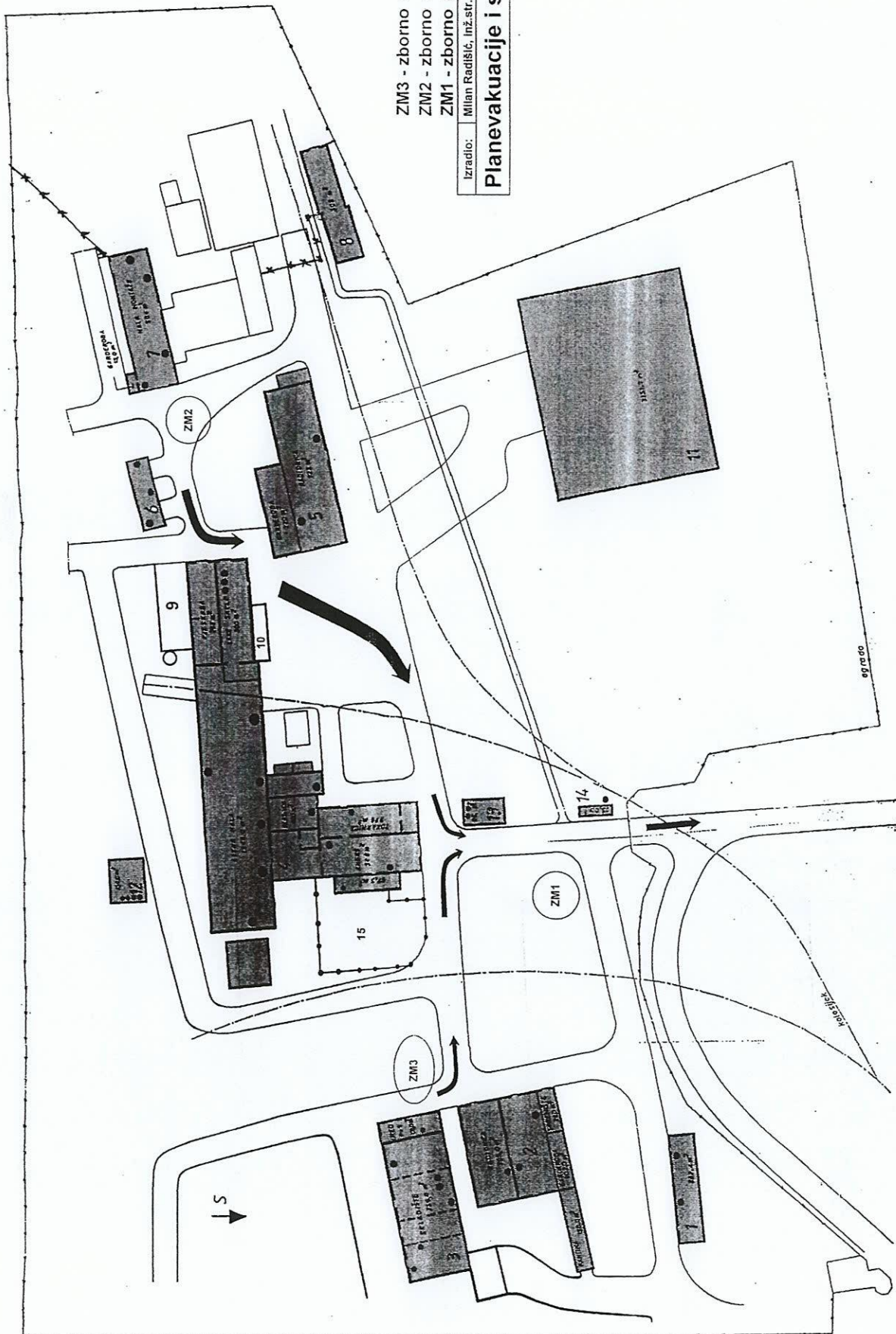


- 1 Upravna zgrada - bivša
- 2 Radionica K - 1, S6 - 2, S9 - 1
- 3 Skladište, S60-2, S9 - 2
- 4 Radionica, S6 - 7, S9-3
- 5 Radionica K - 2, S9 - 2
- 6 Ličiona, S50 - 2, C02 - 1
- 7 Hala montaže, S6 - 2, S9 - 2
- 8 Upravna zgrada MIM
- 9 Nadstrešnica za pleskaranje
- 10 Hala u izgradnji
- 11 Hala u izgradnji
- 12 Spremište boca plina i kislika, S50 - 2, S9 - 2
- 13 Trafostanica, C02 - 1, S9 - 1
- 14 Porta, S6 - 1
- 15 Skladište gotove robe

- ZM3 - zborni mjesto 3  
 ZM2 - zborni mjesto 2  
 ZM1 - zborni mjesto 1

Izradio: Milan Radišić, inž.str. kolovoz 2009.

**Planevakuacije i spašavanja**





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

KLASA: 935-08/13-02/01785  
 URBROJ: 541-12-02/6-13-2  
 SISAK, 23.05.2013.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SISAK povodom zahtjeva METALING D.O.O. iz SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

**U V J E R E N J E**

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu katastarske općine **NOVI SISAK** na katastarskoj čestici broj **1946/11**, nakon 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1,4,55,56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 105.00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 35.00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

Izradio:  
 ovlaštani katastarski referent  
**BOBINAC KATIĆA**

Voditeljica odjela:  
 mr. Ksenija Pešun, dipl. ing. geod.





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

KLASA: 935-08/13-02/00544  
URBROJ: 541-12-02/3-13-2  
SISAK, 20.02.2013.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SISAK, povodom zahtjeva METALING D.O.O. iz SISAK, BOŽIDARA ADŽIJE 2, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

### U V J E R E N J E

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu katastarske općine NOVI SISAK na katastarskim česticama broj 1946/8 i 1946/12, prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentiranih građevina iskazana je u posjedovnom listu broj 3037 katastarske općine NOVI SISAK. Uvidom na katastarski plan broj 115 i 116, katastarske općine NOVI SISAK razvidno je da su današnji tlocrtni prikazi građevine na planu drugačiji od tlocrtnog prikaza građevine koji je bio evidentiran prije 15. veljače 1968. godine.

Na katastarskoj čestici 1946/7 građevina je evidentirana prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 3037 k.o. NOVI SISAK.

Na katastarskim česticama 1946/9, 1946/10, 1946/13 i 1946/14 građevine su evidentirane 1992. godine. Tlocrtna površina evidentiranih građevina iskazana je u posjedovnim listovima 3037 i 1800 katastarske općine NOVI SISAK.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

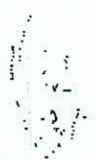
Upravna pristojba prema tarifnom broju 1,4,55,56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 105.00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i poništena na podnoscju.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 35.00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

Izradio:  
ovlašteni geodetski referent  
BUNARĐIJA ANA

Voditeljica odjela:  
mr. Ksenija Pešun, dipl.ing.geod.



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SISAK  
OPĆINSKI KOMITET ZA GRAĐEVINARSTVO  
URBANIZAM STAMBENE I KOMUNALNE  
POSLOVE

KLASA: UP/I-361-04/89-01/48

UREDOJ: 2176-08-04-89-2

Sisak, 7. IX 1989.

Općinski komitet za građevinarstvo, urbanizam, stambene i komunalne poslove Općine Sisak, nadležan na osnovi člana 84. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", broj 54/86.), povodom zahtjeva SOUR MK Željezara Sisak - OOUR PCK, da se izda dozvola za upotrebu adaptiranog skladišnog prostora OOUR-a PCK, donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se dozvola za upotrebu adaptiranog skladišnog prostora OOUR-a PCK izgrađenog prema građevinskoj dozvoli Klasa: 361-03/89-02/07 od 24. VI 1989.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR MK Željezara Sisak, OOUR PCK podnijela je ovom Komitetu zahtjev da se izda dozvola za upotrebu adaptiranog skladišnog prostora OOUR-a PCK-a.

Tehnički pregled izgrađenog objekta izvršen je dana 29. VI 1989. i 5. VII 1989. od strane Komisije za tehnički pregled ovog Komiteta i o tome sastavljen zapisnik iz kojeg je vidljivo da se za navedeni objekat može izdati dozvola za upotrebu.

S obzirom na iznijeto temeljem člana 92. Zakona o izgradnji objekata, rješeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom komitetu za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Zagreb, Trg Marka Marulića broj 16, u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje putem ovog Komiteta pismeno ili usmeno na zapisnik, taksirana sa 80.- dinara takse po Thr. 2. Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine", broj 57/83.).

Taksa po Tbr. 35. Tarife općinskih administrativ-  
nih taksa Odluke o administrativnim taksama ("Službeni  
vjesnik" u Sisku, broj 15/87.), uplaćena je na žiro račun  
broj 34100-840-076-3177.

PREDSJEDNIK

Šinčić Ivan, inž. građ.



DOSTAVITI:

1. SOOB MK ŽELJEZARA  
SISAK - ODOB. POK,
2. Građevinska inspek-  
cija,
3. Ovaj općinski komitet,
4. Arhiva.

PRIMLJENO U ODOB. POK

14. 12. 2012.





REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SISKU  
Sisak, Trg Ljudevita Posavskog 5  
Zemljišno knjižni odjel u Sisku

Z-1159/13

## RJEŠENJE

Općinski sud u Sisku, zemljišnoknjižni odjel u Sisku, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Adeli Orešković, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Metaling Inženjeringa d.o.o. Sisak, Božidara Adžije 2, OIB 43475833288, radi zabilježbe da je priložen akt za uporabu građevine, u zk.ul. 1799 k.o. Novi Sisak, dana 26. veljače 2012. godine

riješio je

Na temelju pravomoćne građevinske dozvole Općinskog komiteta za građevinarstvo, urbanizam, stambene i komunalne poslove Općine Sisak od 21. studenog 1990. godine, broj Kl: UP/1-361-03/90-02/51, Urbr: 2176-08-04-90-2 s Situacijom, Potvrde Uprave za inspeksijske poslove od 04. prosinca 2012. godine broj Kl: 362-01/12-11/4278, Urbr: 531-07-1-8-2-12-502, Kopije katastarskog plana od 25. veljače 2013. godine i Uvjerenja o identifikaciji katastarskih čestica od 29. studnog 2012. godine, broj Kl: 936-02/12-04/275, Urbr: 541-12-2-5/2-12-2, u zk.ul. 1799 k.o. Novi Sisak ...

dopušta se:

na nekretninama Metaling inženjering d.o.o. za metaloprerađivačku djelatnost, Sisak, Božidara Adžije 2, OIB 43475833288, s uknjiženim pravom služnosti prolaza preko čest.br. 1948/25 u A radi održavanja podzemnih instalacija i kabela, za korist INA-Industrije nafte d.d. Zagreb (Z-204/94), s uknjiženim pravom zalogu radi osiguranja novčanac tražbine predlagateljice osiguranja, koja na dan 31. prosinca 2009. godine iznosi 3.779.296,62 kn glavnice, kamata na taj iznos od 85.714,71 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja do 31. prosinca 2009. godine, zakonskih zatezних kamatama na iznos glavnice od 3.779.296,62 kn, tekućih od 01. siječnja 2010. godine pa do isplate te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 37.800,00 kn za korist Republike Hrvatske (Z-275/10), s zabilježbom ovršivosti iste tražbine (Z-275/10), s zabilježbom da je isti zalog uknjižen i u zk.ul. 4657, 2926 i 3037 k.o. iste, kao sporedna hipoteka (Z-275/10), a koje nekretnine se sastoje od čest.br. 1948/25 gospodarska zgrada u Ulici Otokara Keršovanija od 3055 m<sup>2</sup>, dvorište u Ulici Otokara Keršovanija od 496 m<sup>2</sup>

### ZABILJEŽBA

da je priložen akt za uporabu gospodarske zgrade na čest.br. 1948/25.

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.

U zbirku isprava ulažu se građevinska dozvola, situacija, potvrda, kopija kat. plana i uvjerenje, a prijedlog i primjerak rješenja ostaju u sudskom predmetu.

Sudska pristojba je određena i plaćena po Tbr. 15 i 16 Tarife sudskih pristojbi Zakona o sudskim pristojbama u ukupnom iznosu od 50,00 kn.

U Sisku, 26. veljače 2013. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:  
Adela Orešković, v.r.

Za točnost opravka  
Voditelj SK odjela  
Majana Ilić Pušić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o upisu koje je donio ovlašteni zemljišnoknjižni referent dopuštena je žalba u roku od 15 dana o kojoj odlučuje sudac koji je ovlašten žalbu usvojiti ako ocijeni da je osnovana, te u cijelosti ili djelomice proinačiti donijeto rješenje ili prijedlog odbiti. Žalba se podnosi Općinskom sudu u Sisku u 3 primjerka. U slučaju da sudac ocijeni da žalba nije osnovana uputit će predmet Županijskom sudu u Sisku, kao sudu drugog stupnja.

Dostaviti rješenje.

1. Metaling inženjering d.o.o. Sisak, Božidara Adžije 2
2. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Sisak
3. U ovosudnu zbirku rješenja