

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA



Naručitelj: HUMANITAS D.O.O.

Adresa nekretnine: Ružina ulica, Osijek, k.č.br. 3670

Tržišna vrijednost nekretnine:

34.110.000,00 KN

4.500.000,00 €

(1 € = 7,58 KN)

Datum: 28.03.2013.

PROCJENU IZRADIO :

DARKO OJIVAN dipl.ing.grad.

DARKO OJIVAN, dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVNIŠKE STRUKE
OSIJEK, BELE BARTOKA 39
TEL./FAX 031-300-211

Predmet procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,
 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
 na adresi:
 Ružina ulica, Osijek, k.č.br. 3670

Naručitelj procjene: HUMANITAS D.O.O.

Izrada procjene: Darko Ojvan
 stalni sudski vještak građevinske struke

SADRŽAJ:

- 1 ZAHTJEV ZA PROCJENU
- 2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG
 STANJA NEKRETNINE
- 3 PROCJENA
- 4 ZAKLJUČAK
- 5 DOKUMENTACIJA

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

PRIJEDLOG ZA VJEŠTAČENJE

Na temelju zahtjeva Naručitelja izvršena je procjena građevinske i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je stan na adresi:

Ružina ulica, Osijek, k.č.br. 3670

ZADATAK ZA VJEŠTAČENJE

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnine te sadašnje tržišne vrijednosti iste, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjena se utvrđuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

LOKACIJA NEKRETNINE



2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

kat. općina: Osijek
z.k. ul. br. 16364
podul. br.
z.k.čest. br. 3670
površina 2954
opis nekretnine: STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
lokacija: Ružina ulica, Osijek, k.č.br. 3670
vlasnik nekretnine: HUMANITAS D.O.O.

OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Na predmetno lokaciji u tijeku je građenje stambeno poslovne zgrade. Zgrada ima podrum, prizemlje i pet etaža. Podjeljena je u tri dilatacije. U podrumu se nalaze prostori predviđeni parkiranju vozila, u prizemlju su poslovni prostori, a na ostalim etažama stanovi. Za svaku dilataciju predviđa se dizalo od podruma do petog kata. Dovođeni su u potpunosti grubi građevinski radovi, montirano cca 80% vanjske stolarije. Instalacije su izvedene djelomično a to znači elektro kabliranje, glavni razvodi vodovoda i kanalizacije i plina. U trenutku obilaska na gradilištu nije bilo aktivnosti.

Za građevinu je nema upisa koji bi osporili legalnost iste. Građevina je legalna.

Građevina ima GRAĐEVINSKU DOZVOLU izdanu 25.03.2008 godine koja je postala pravomoćna 05.05.2008 godine.



TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

NKP:	10.126,02 m ²	
Namjena:	STAMBENO POSLOVNA	
Godina izgradnje:	2013	
Katnost:	Po + pr + 5 katova	
Prometne veze:	uz prometnicu	
Parkiranje:	podzemna garaža	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski
	Nosiva konstrukcija:	betonski okviri
	Međukatna konstrukcija:	betonska
	Pregradni zidovi:	opeka
	Krovna konstrukcija:	ravni krov
	Limarija:	nije izvedeno
	Hidroizolacija:	da
Pročelja:		nije izvedeno
Obrada zidova:		nije izvedeno
Obrada podova:		nije izvedeno
Stolarija:	Unutrašnja:	nije izvedeno
	Vanjska:	izo staklo-pvc
Instalacije:	Električne:	predviđeno- nije još izvedeno
	Telefon:	predviđeno- nije još izvedeno
	Vodovod:	predviđeno- nije još izvedeno
	Kanalizacija:	predviđeno- nije još izvedeno
	Plin:	predviđeno- nije još izvedeno
	Hlađenje:	predviđeno- nije još izvedeno
	Grijanje:	predviđeno- nije još izvedeno
Sanitarije:		predviđeno - nije još izvedeno
Održavanje:		održavano
Okoliš:		uredan
Opći dojam:		odbar

HUMANITAS

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA PROSTORA

Stambeni prostor

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

PROSTORIJA	tlorisna površina (m2)	koef.	neto korisna površina (m2)	brutto površina (m2)	BVO (m3)
		3,00			
podrum			2.154,92		
prizemlje			1.110,95		
1 kat			1.439,19		
2 kat			1.455,76		
3 kat			1.455,76		
4 kat			1.455,76		
5 kat			1.053,68		
PRIZEMLJE UKUPNO			10.126,02	12.788,56	38.365,68
SVEUKUPNO:			10.126,02	12.788,56	38.365,68

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, podacima od stranke te temeljem uvida u stanje nekretnina na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina- TROŠKOVNA METODA.

Pri izračunu se koriste podatci objavljeni od mjerodavnih institucija, podatci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt te ostali dostupni podatci.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH)
- HRN U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Podatci o cijenama zemljišta za predmetnu lokaciju
- Zakon o komunalnom doprinosu i Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, svi građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

$$N_g = NKP * C_j$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti objekta, dobija se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća a sve u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

$$U = 0,80 * n/N * (n+N) / 2 * N$$

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

$$Stg = (C_z + S_g * F_{kp} * F_p * F_{ki}) * F_l * F_{pp} + K_d + V_d, \text{ gdje je:}$$

C_z vrijednost zemljišta

S_g sadašnja građevinska vrijednost = NKP * C_j

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:

F_{kp} faktor korisne površine (0,8-1,2)

ovisi o korisnoj površini nekretnine

F_p faktor za poslovne objekte (1,0-1,5)

ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti

F_{ki} faktor kvalitetne izgrađenosti (0,2-1,5)

ovisno o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala i opreme

F_l faktor lokacije (0,7-1,5)

ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

F_{pp} faktor ponude i potražnje (0,2-2,0)

ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju.

K_d vrijednost komunalnog doprinosa

V_d vrijednost vodnog doprinosa

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

k.č.br. 3670 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Neto kor. površina - (m ²)	Jed. cij. ekviv. obj. (kn/m ²)	Nova građ. vrij. - (kn)
9.629,00	5.600,00	53.922.400,00

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta (god) n=	0
Vijek trajanja objekta (god) N=	100
$U=0,8 \cdot n/N \cdot (n+N)/2N=$	0,000
U % =	0,00

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

vrsta radova	nova vrijednost (%)	građ. vrijednost (kn/m ²)	umanjenj e (%)	umanjenj e (kn/m ²)	sadašnja građ. vrijednost (kn/m ²)
konstrukcija	65	3.640,00	0,00	0,00	3.640,00
obrtnički	20	1.120,00	95	1.064,00	56,00
završni	10	560,00	100	560,00	0,00
instalacije	5	280,00	85	238,00	42,00
ukupno:	100	5.600,00		1.862,00	3.738,00
Neto kor. površina - (m ²)	Sadašnja cijena - (kn/m ²)		Sadašnja građ. vrij. (kn)		
9.629,00	3.738,00		35.993.202,00		

UKUPNA SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	35.993.202,00
---	---------------

VRIJEDNOST DOPRINOSA

	Građevina	BVO (m3)	kom.dop kn/m3	vod.dop kn/m	Ukupno (kn)
1.	stambeno posl.	38.365,68	80,00	10,50	3.472.094,04
UKUPNO:					3.472.094,04

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

	oznaka zemljišta	površina	cijen zemljišta /m2	Vrijednost zemljišta
1.	3670	2.954,00	800,00	Ukupno (kn)
				2.363.200,00
UKUPNO:				2.363.200,00

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

stambeno poslo. Zgrada	Fkp*	Fp *	Fki	
35.993.202,00	1,00	1,00	1,00	35.993.202,00
UKUPNO:				35.993.202,00

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	FI *	Fpp	
38.356.402,00	1,00	0,80	30.685.121,60
doprinosi			3.472.094,04
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			34.157.215,64

34.157.215,64 KN =

4.506.228,98 €

USVOJENA CIJENA =**4.500.000,00 €****34.110.000,00 KN**

4. ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine:
STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

na adresi:
Ružina ulica, Osijek, k.č.br. 3670

iznosi:
PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

$$999.302,86 \text{ KN} = 131.834,15 \text{ €}$$

$$\text{TV/NKP} = \frac{4.500.000,00 \text{ €}}{10.126,02} = 444,40 \text{ €/m}^2$$

$$\text{TV/CZ} = \frac{4.500.000,00 \text{ €}}{2.954,00} = 1.523,36 \text{ €/m}^2$$

Primjenjen je srednji tečaj EUR-a HRVATSKE NARODNE BANKE koji je na dan
28.03.2013. godine iznosio: 1€ = 7,58 KN

5. DOKUMENTACIJA

- FOTODOKUMENTACIJA
- PRESLIK IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- PRESLIKUPORABNE DOZVOLE
- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: **16.04.2013.**

Katastarska općina: **OSIJEK**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-3286/2013**
Aktivne plombe:

Broj uloška: **16364**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3670	DVORIŠTE RUŽINA UL.	2954			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. UDIO 1/1		
1.	HUMANITAS D.D. IVANOVAC, DUGA 53 OIB: 53790654948	
4.1.	Zaprimljeno 29.11.2011. broj Z-11522/11. Temeljem zaključka Općinskog suda u Osijeku od 28.11.2011. broj 6 Ovr-3841/2011-3 zabilježuje se sudska prodaja nekretnina upisanih u A.	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 29.01.2013. broj Z-947/13 Temeljem Zaključka Općinskog suda u Osijeku od 25.01.2013.g. br. 36 Ovr-147/13 zabilježuje se rješenje o ovrsi kojim je određena sudska prodaja nekretnina u A.	
2.1.	Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-3286/13 Na temelju Rješenja Fina, Regionalnog centra Zagreb od 26.3.2013. Klasa: UP -I/110 /07/12-01/938 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe vlasnika nekretnina HUMANITAS dd u A.	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------

1.1. Zaprmljeno 23.01.2008. broj Z-849/08

Primljeno: 14. prosinca 2005.g. br. Z-10463/05

Na temelju ugovora o pravu služnosti prolaza od 08.12.2005.g. br.

Ov-25138/05, uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko kčbr. 3621, (sada spojena u čkbr. 3670) ,upisane u A, za korist kčbr. 3623/1 upisane u zk.ul. 3147 k.o. iste.

3.1. Zaprmljeno 18.06.2008. broj Z-7399/08

12.000.000,00 EUR

Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama od 17.6.2008. broj Ov-15846/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 12.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca sa zakonskom zateznom kamatom, koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosu 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te ostale troškove, za korist

1. RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB, PETRINJSKA 59

5.1. Zaprmljeno 14.06.2011. broj Z-5988/11

Temeljem čl. 81 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor na nekretninama u A, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

6.1. Zaprmljeno 08.11.2011. broj Z-10706/11

1.590.478,79 KN

Temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava u formi javnobilježničke isprave radi osiguranja novčane tražbine od 08. 11. 2011. g. br. Ov-9913/11, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, u iznosu od 1.590.478,79 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, koja teče od 08.01.2011. g. do isplate, - u iznosu od 3.587.014,71 kn sa zakonskom zateznom kamatom, koja teče od 08.07.2011. g. do isplate, - u iznosu od 1.067.574,86 kn sa zakonskom zateznom kamatom, koja teče od 20.10.2011. g. do isplate, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog Sporazuma, u korist

1. AMT D.O.O. ČAVLI, PODČUDNIĆ 8 B

OIB: 39369395275



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 02.05.2008. godine

Osijek, 05.05.2008. godine

Potpis:



Klasa: UP/I^o-361-03/08-01/4
Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF
Osijek, 25. 03. 2008. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka povodom zahtjeva investitora Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, u predmetu izdavanja građevinske dozvole na temelju članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), a u svezi članka 325. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. DOZVOLJAVA SE investitoru Nucleus d.o.o. iz Osijeka, da može izgraditi stambeno-poslovnu građevinu s 82 stambene jedinice, 6 poslovnih prostora čiste i tihe djelatnosti i trafostanicu (poslovni prostori i trafostanica izvode se do stupnja dovršenosti gruba gradnja – roč bau) ukupne građevinske bruto površine 12.788,56 m² na k.č.br. 3670 i kolno-pješačke pristupe preko javnih površina na k.č.br. 2066, 3662/2 i 3671, sve k.o. Osijek u Osijeku, Ružina ulica 63-71.

2. Izgradnja građevine iz točke 1. dispozitiva ove građevinske dozvole dozvoljava se prema glavnom projektu građevine koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a koji se sastoji od devet knjiga projekata zajedničke oznake Z-85-05 i to:

knjiga I

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – arhitektonski projekt, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: ms.sci. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.

knjiga II

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – građevinski projekt konstrukcije visokogradnje, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

2. glavni projekt – građevinski projekt manipulativnih površina, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

knjiga III

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – tehnički elaborat građevinske fizike, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

knjiga IV

Projekt izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva iz Osijeka, u kolovozu 2007. godine:
glavni projekt – projekt instalacija vodovoda, kanalizacije i hidrantske mreže, broj: 03/08
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Željko Tomin, dipl.ing.stroj.

knjiga V

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:
glavni projekt – tehnički elaborat protupožarne zaštite i zaštite na radu, broj: 85/05
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Tvrtko Salitrežić, dipl.ing.građ.

knjiga VI

Projekt izrađen u BELIŠĆE d.d. – Tvornica elektro opreme iz Belišća, u prosincu 2007. godine:
glavni projekt – elektro projekt, broj: 04-01/08-56293
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Josip Heđi, ing.el.

knjiga VII

Projekt izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva iz Osijeka, u kolovozu 2007. godine:
glavni projekt – projekt strojarskih instalacija, broj: 02/08
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Željko Tomin, dipl.ing.stroj.

knjiga VIII

Projekt izrađen u OTIS DIZALA d.o.o. iz Zagreba, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1768K
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.
2. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1769K
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.
3. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1770K
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.

knjiga IX

Geotehnički elaborat izrađen u GEOLAB d.o.o. Varaždin, u kolovozu 2007. godine, broj: 08-03/2007, izradio Predrag Simendić, ing.geot.

3. Građenju se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a investitor na vlastitu odgovornost i rizik može pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole.

Građenje se obavlja prema odredbama Zakona o gradnji i drugih propisa donesenih na temelju Zakona te prema odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, hrvatskih norma i pravila struke.

4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova te u prijavi navesti izvođača.

5. U slučaju prekida građenja investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.

6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

7. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja.

8. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku 15 dana od nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora.

9. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, odnosno dužan je ishoditi potvrdu ukoliko tijekom građenja namjerava učiniti izmjene kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog uvjeta za građevinu, a kojima se ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

10. Ova dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti dozvole.

11. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

12. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu.

13. Investitor je dužan izvršiti uklanjanje postojećih građevina najkasnije do početka uporabe novoizgrađene građevine.

O b r a z l o ž e n j e

Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, podnio je dana 14. 02. 2006. godine zahtjev Uredu državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osijek, kojim traži izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova navedenih u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

1. dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj nekretnini:
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 16364 k.o. Osijek, broj KI-2290/08 od 24.01.2008. godine
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 18854 k.o. Osijek, broj KI-2467/2008 od 25.01.2008. godine
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 18457 k.o. Osijek, broj KI-2466/2008 od 25.01.2008. godine
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 3804 k.o. Osijek, broj KI-33628/05 od 24.11.2005. godine
 - rješenje o suglasnosti Upravnog odjela za komunalno – stambeno gospodarstvo i promet Grada Osijeka za izgradnju i održavanje kolno-pješačkih pristupa na k.č.br. 2066, 3662/2 i 3671 k.o. Osijek u Osijeku, Ulica Ružina, Klasa: 944-15/08-01/4, Urbroj: 2158/01-06-01/03-08-02 od siječnja 2008. godine

2. tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki 2. dispozitiva s lokacijskom dozvolom Ureda državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Osijek, klasa: UP/I-350-05/05-01/947, urbroj: 2158-03-1/2-05-22 MM od 12.01.2006. godine

3. pisano izvješće o obavljenoj kontroli glavnog projekta:
 - izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija građevine broj: Rev-ZD/295 od 20.12.2007. godine, ovlaštteni revident mr. sc. Zorislav Despot, dipl.ing.građ.
 - izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite broj: 027045-2 od 25.09.2007. godine, ovlaštteni revident mr.sc. Ranko Keindl, dipl.ing.građ.

- izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke broj: 027045-1 od 25.09.2007. godine, ovlaštjeni revident mr.sc. Ranko Keindl, dipl.ing.građ.

4. suglasnosti, potvrde ili mišljenja nadležnih tijela ili poduzeća na glavni projekt:
- zapisnik Državnog inspektorata, Područne jedinice Osijek, Odsjeka za nadzor u području zaštite na radu Klasa: 115-02/08-04/5, Urbroj: 556-14-02-02/01-08-02 od 19.03.2008. godine
 - očitovanje o usklađenosti glavnog projekta Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi Zagreb, na zapisnik Klasa: UP/I-361-03/08-01/4, Ur.broj: 2158/01-12-02/03-08-7 JF od 21.02.2008. godine
 - potvrda Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Osječko-baranjske, Sektora upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorata unutarnjih poslova od 17.03.2008. godine
 - prethodna elektroenergetska suglasnost HEP Distribucija d.o.o. Zagreb, DP "Elektroslavonija" Osijek, broj: 400801-051431-0011 od 20.12.2005. godine

5. ostala dokumentacija:

- rješenje Grada Osijeka, Upravnog odjela za komunalno – stambeno gospodarstvo i promet o komunalnom doprinosu Klasa: UP/I-415-03/08-01/22, Urbroj: 2158/01-06-01/01-08-01 od 28.01.2008. godine
- potvrda Grada Osijeka, Upravnog odjela za komunalno – stambeno gospodarstvo i promet o uplaćenom komunalnom doprinosu Klasa: UP/I-415-03/08-01/22, Urbroj: 2158/01-06-01/01-08-02 od 29.01.2008. godine
- kopija katastarskog plana od 25.01.2008. godine
- punomoć Nucleus d.o.o. od 26.10.2005. godine

U provedenom postupku ovo tijelo je sukladno članku 95. i 96. Zakona o gradnji, izlaganjem poziva na građevnoj čestici i oglasnoj ploči Grada Osijeka, pozvala vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava nekretnine za koju se izdaje dozvola i vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s predmetnom nekretninom te jedinicu lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi, da izvrše uvid u glavni projekt radi izjašnjenja o planiranom zahvatu u prostoru. Kako se nitko od pozvanih nije odazvao, a dostava poziva izvršena je na prethodno opisan način, smatra se da je strankama pružena mogućnost uvida u glavni projekt radi izjašnjenja u svezi predmetnog zahvata u prostoru.

Etalonska cijena građenja iznosi 67.096.714,67 kuna.

Budući da je u postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno da su ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 90. Zakona o gradnji, to je zahtjevu valjalo udovoljiti i donijeti rješenje kao u dispozitivu.

Upravna pristojba po Tbr. 1. i 63. ZOUP-a u iznosu od 16.794,18 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama sa 50,00 kn upravnih biljega.

DOSTAVITI:

1. SIRRAH projekt d.o.o.,
(za Nucleus d.o.o. Osijek)
Osijek, Đakovština 3
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Odjel inspeksijskog nadzora u Osijeku
(po konačnosti rješenja)
4. Služba za gospodarstvo
(po konačnosti rješenja)
5. Evidencija, ovdje
6. Arhiva

v.d. PROČELNIKA:





REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 02.05.2008. godine

Osijek, 05.05.2008. godine

Potpis:



Klasa: UP/I^o-361-03/08-01/4
Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF
Osijek, 25. 03. 2008. godine

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka povodom zahtjeva investitora Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, u predmetu izdavanja građevinske dozvole na temelju članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), a u svezi članka 325. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. DOZVOLJAVA SE investitoru Nucleus d.o.o. iz Osijeka, da može izgraditi stambeno-poslovnu građevinu s 82 stambene jedinice, 6 poslovnih prostora čiste i tihe djelatnosti i trafostanicu (poslovni prostori i trafostanica izvode se do stupnja dovršenosti gruba gradnja – roch bau) ukupne građevinske bruto površine 12.788,56 m² na k.č.br. 3670 i kolno-pješačke pristupe preko javnih površina na k.č.br. 2066, 3662/2 i 3671, sve k.o. Osijek u Osijeku, Ružina ulica 63-71.

2. Izgradnja građevine iz točke 1. dispozitiva ove građevinske dozvole dozvoljava se prema glavnom projektu građevine koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a koji se sastoji od devet knjiga projekata zajedničke oznake Z-85-05 i to:

knjiga I

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – arhitektonski projekt, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: ms.sci. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.

knjiga II

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – građevinski projekt konstrukcije visokogradnje, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

2. glavni projekt – građevinski projekt manipulativnih površina, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

knjiga III

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – tehnički elaborat građevinske fizike, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

HUMANITAS d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Kolodvorska 105, podnio je dana 29.05.2008. godine zahtjev za izdavanje izmjene citirane građevinske dozvole u svezi s promjenom imena investitora.

Uz zahtjev za izdavanje izmjene građevinske dozvole priloženo je:

- *'izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 16364 k.o. Osijek, broj KI-15658/2008 od 29.05.2008. godine,*
- *građevinska dozvola Klasa: UP/I^b-361-03/08-01/4, Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF od 25.03.2008. godine.*

Točkom 8. dispozitiva citirane građevinske dozvole od 25.03.2008. godine određeno je da ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od 15 dana od nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora.

Kako su ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 237. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), riješeno je kao u dispozitivu.

Upravna pristojba po Tbr. 1. i 63. ZOUP-a u iznosu od 220,00 kuna je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3 Zakona o upravnim pristojbama sa 50,00 Kn upravnih biljega.

DOSTAVITI:

1. **HUMANITAS d.o.o.,**
Donji Miholjac, Kolodvorska 105
2. **Nucleus d.o.o.,**
Osijek, Đakovština 3
3. **Odjel inspekcijskog nadzora u Osijeku**
4. **Arhiva**

v.d. PROČELNIKA:

Krunoslav Plečaš, dipl.ing.građ.





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-811/12-2
U Osijeku 4. prosinca 2012.

Predsjednik Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Tihomir Kovačević, na temelju članka 30. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 34/10, 116/10, 27/11, 57/11 i 130/11) te članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 88/08, 8/09 i 126/11), dana 4. prosinca 2012., donosi

RJEŠENJE

Darko Ojvan, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Bele Bartoka 39, ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke Trgovačkog suda u Osijeku od 4. prosinca 2012., na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Darko Ojvan, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, podnio je 3. prosinca 2012. zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke Trgovačkog suda u Osijeku, sukladno članku 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je dokaze iz članka 2. stavak 2. Pravilnika, dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 40 a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama Narodne novine broj 25/11), potvrdu prema polici osiguranja od odgovornosti sudskih vještaka broj 990007011913 kod Triglav osiguranje d.d. Zagreb – Podružnica Osijek, na zahtjev za imenovanje i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu ili mu je izrečena sigurnosna mjera, dok traju pravne posljedice osude ili mu je izrečena zabrana bavljenja zanimanjem kada traži imenovanje za stalnog sudskog vještaka Općinskog suda u Osijeku broj: Kr-II-9248/12 od 27. studenog 2012.

4-Su-811/12-2

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da nema zapreka za ponovno imenovanje te je odlučeno kao u izreci.

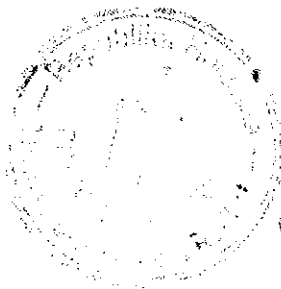
U Osijeku 4. prosinca 2012.

PREDSJEDNIK SUDA

mr. sc. Tihomir Kovačević, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Za točnost otpravka
ovlašteni službenik:
Jasmina Bekavac

Jasmina Bekavac