



M-ING d.o.o. za građevinarstvo, projektiranje i nadzor

OIB: 78299705097

IZRADIO: IVAN MARIJANOVIĆ, OVL ING GRAĐ G573
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
No: 4-Su-20/2017-4.OSIJEK
POSLOVNA
ZGRADA
Kčbr 733/2**PROCJEMBENI ELABORAT****ELABORAT BROJ 161.19**

DAN VREDNOVANJA = DAN KAKVOĆE

16. 12. 2019. godine

... PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

NARUČITELJ: Makler d.o.o. u stečaju, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****OPĆI PODATCI O PROCJENJENOJ NEKRETNINI:****VLASNIK: Makler d.o.o. u stečaju, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100**

POSLOVNA ZGRADA - RIBARNICA

na kčbr 733/2; k.o. Tvrdavica-Podravlje – Površina zemljišta $P_z = 840 \text{ m}^2$

Biljska cesta 64A, HR-31000 Osijek

ZK ODJEL:	OPĆINSKI SUD U OSIJEKU; - PRIVITAK: SADAŠNJI ZEMLJIŠNOKNJIZNI IZVADAK
POVRŠINA ZEMLJIŠTA:	– Nadalje u elaboratu - uvažavamo ukupnu korisnu površinu zemljišta ... $P_{zu} = 840 \text{ m}^2$
VLASNIK:	1/1 - MILARDOVIĆ ANTE, JMBG: 0204953300039, OSIJEK, BILJSKA CESTA 64

SVRHA VJEŠTAČENJA:

Procjena tržišne vrijednosti osnovanog prava građenja

PODACI O OVLAŠTENOM SUDSKOM VJEŠTAKU:

IME I PREZIME:

Ivan Marijanović, OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA G573

OVLAŠTENJE:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina No: 4-Su-20/2017-4. - PRIVITAK PRESLIKA RJEŠENJA

TVRTKA

M-ING d.o.o. Osijek

VJEŠTAKA:

Vinkovačka 1a

OIB: 78299705097



NEKRETNINA:	VLASNIK: Makler d.o.o. u stečaju, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100 POSLOVNA ZGRADA - RIBARNICA na kčbr 733/2; k.o. Tvrdavica-Podravlje – Površina zemljišta $P_z = 840 \text{ m}^2$ Biljska cesta 64A, HR-31000 Osijek		
	SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA :	Zaokruženo:	1.270.000,00 Kn
		Iznos €:	171.000,00 €



SUDSKI VJEŠTAK:

Ivan Marijanović, ovlaštenu inženjer G573,

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, No: 4-Su-20/2017-4.

(Potpis i pečat sudskog vještaka)

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-20/2017-4.
Osijek, 24. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Ivana Marijanovića iz Osijeka, Dunavska 6, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

IVAN MARIJANOVIĆ, ing. građ. iz Osijeka, Dunavska 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Ivan Marijanović iz Osijeka, Dunavska 6, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovisudnim rješenjem broj 4-Su-815/12-4, od 28. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 123/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200.00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rušić, v.r.



Za točnost otpavka
Anto Rušić

DOSTAVITI:

1. Ivan Marijanović
Osijek, Dunavska 6
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	Makler d.o.o. u stečaju, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100		
lokacija:	Osijek, Tvrđavica - Podravlje, Biljska cesta 64A, k.č.br. 733/2, k.o. Tvrđavica-Podravlje		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE		
	vrsta nekretnine:	Poslovna zgrada - ribarnica	
	datum pregleda nekretnine (dan kakvoće):	7.12.2019.	
	datum izrade procjene (dan vrednovanja):	16.12.2019.	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,43 kn

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti.

Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora.

Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.

Fotodokumentacija

Izvadak iz katastra

Glavni projekt

Izvadak iz posjedovnog lista

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Tvrđavica-Podravlje	katastarska čestica:	733/2
zk izvadak broj:	850, 851	opis nekretnine:	nadstrešnica, poslovna zgrada
broj poduloška:			

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Rješenje o uvjetima građenja	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita	
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige postoji hipoteka banke		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije: Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj te sjedište Osječko-baranjske županije. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte. Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom dijelu grada "Tvrđavica - Podravlje" na prometnici prema Bilju u blizini se nalaze razni stambeni i poslovni objekti. Omogućeno je parkiralište u dvorištu te ispred nekretnine i kolni prilaz. Dostupan je javni prijevoz.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)

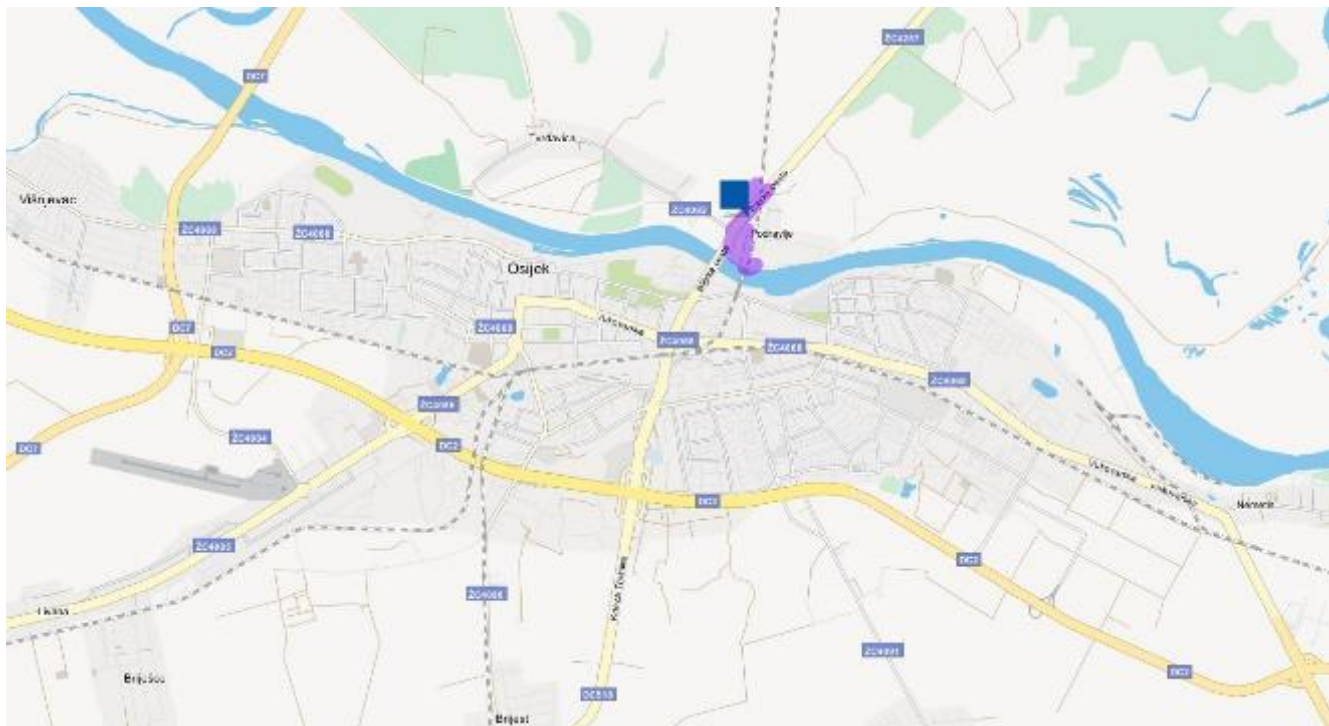
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska	Grad	Osijek	Osijek	84.104

opis nekretnine: Predmetna nekretnina u naravi je pogon za preradu i proizvodnju ribe i ribljih proizvoda sa pratećim sadržajem i dvorištem. Predmetna nekretnina izgrađena je na osnovu prava građenja. Nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Prema GUP nalazi se u zoni stambene namjene obiteljskih zgrada maksimalne visine 3 nadzemne etaže gustoće stanovanja 150. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade slične katnosti i namjene. Kolni i pješački prilaz omogućen je sa asfaltirane prometnice sa zapadne strane.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

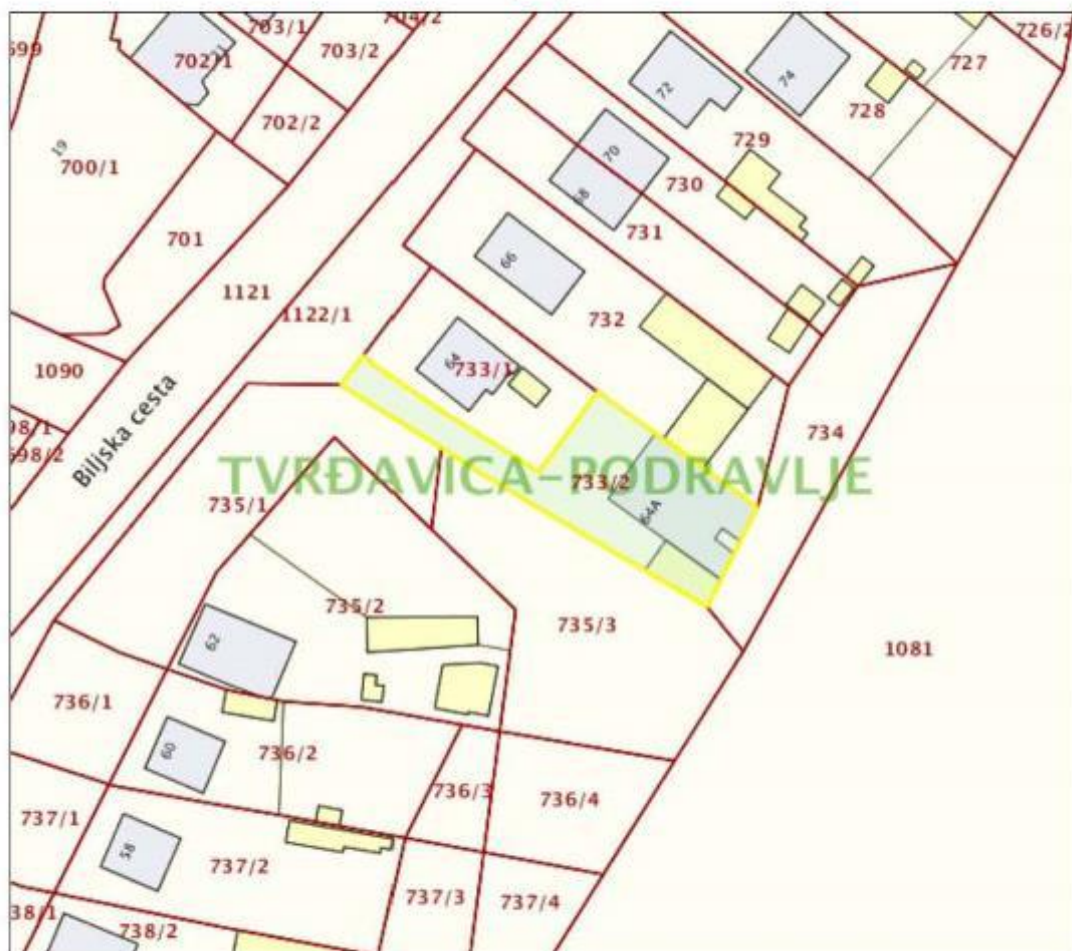
NESLUŽBENA VERZIJA

K o. TVRĐAVICA-PODRAVLJE, 320749
k.č. br. 733/2

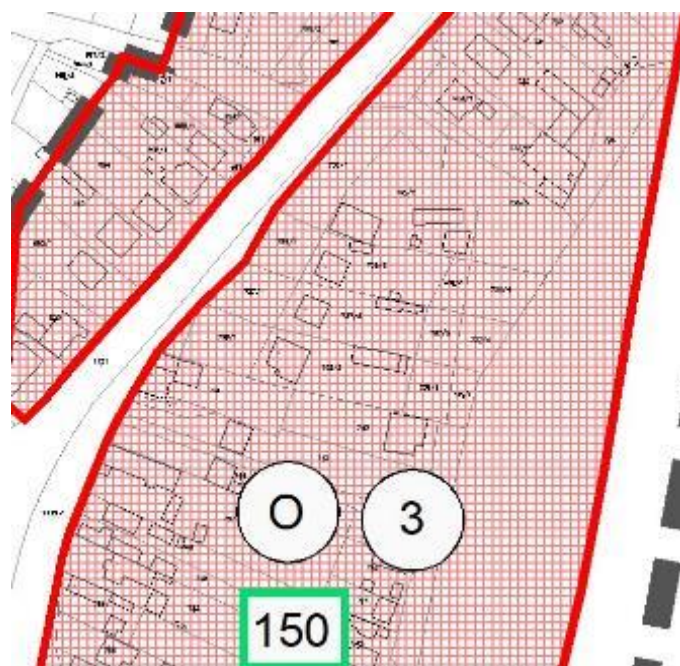
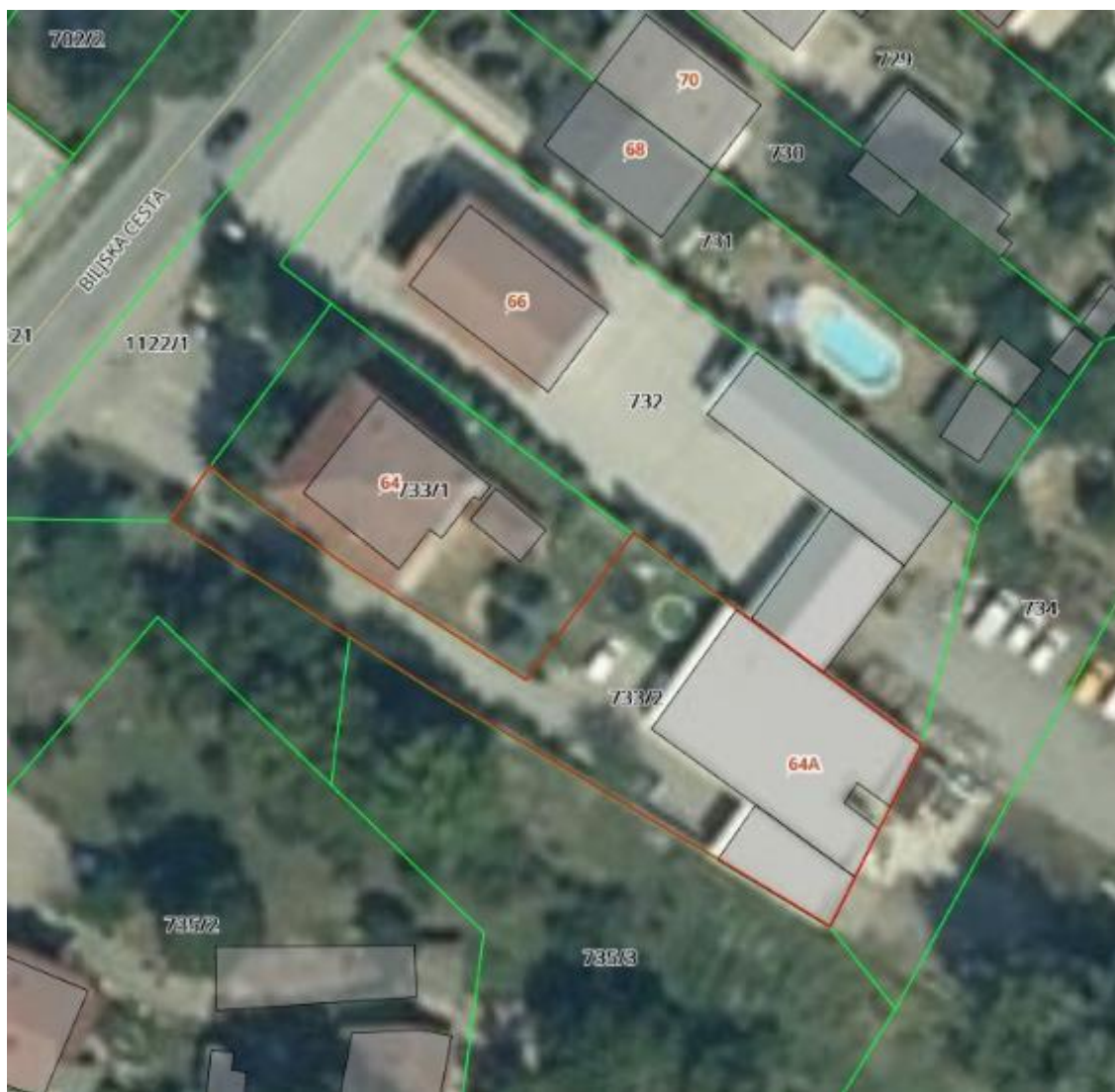
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.12.2019



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovna zgrada - ribarnica	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	gradski	električna energija:	ima
kanalizacija:	gradska	plin:	ima

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	da	održavanje:	dobro
ostalo:	asfaltirane manipulativne i parkirne površine		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz izvotka iz zemljišne knjige.
-----------	--

opis	m ²	koef.	ukupno (m ²):
733/2	840,00	1,00	840,00

ukupno površina zemljišta (m ²)	840,00
---	--------

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovna zgrada - ribarnica		poslovna zgrada i nadstrešnica	
godina procjene:	2019			
godina izgradnje:	2010		katnost:	P
rekonstrukcija:			položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB			međukatna konstr.:	monta		
nosiva konstrukcija:	AB	blok opeka		krovište i pokrov:	koso	lim	drveno

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano	demit	obrada zidova:	ožbukani	obojani	ker.ploč.
obrada podova:	ker.ploč.			obrada stropova:	ožbukani	obojani	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena	pvc		ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc	industrijska		zaštita od sunca:	nema		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	radijatori	centralno	
dodatne instalacije:	komore za hlađenje			energetski certifikat:	nema priložen		

FOTODOKUMENTACIJA:





REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

rekapitulacija površina i volumena:

NP (m²):	288,44	BP (m²):	335,74
KP (m²):	259,69	BV (m³):	1.022,12

poslovna zgrada i nadstrešnica

opis	NP (m²)	koef.	KP (m²)	koef.	BP (m²)	h (m)	BV (m³)
trgovina	21,48	1,00	21,48	1,19	274,55	3,50	960,93
hodnik	17,70	1,00	17,70				
ured-osoblje	10,43	1,00	10,43				
ured	12,80	1,00	12,80				
sanitarni čvor	4,80	1,00	4,80				
otpad	2,25	1,00	2,25				
obrada ribe	42,13	1,00	42,13				
komora	9,04	1,00	9,04				
komora	9,04	1,00	9,04				
predprostor	15,93	1,00	15,93				
predkomora	5,72	1,00	5,72				
komora	49,05	1,00	49,05				
spremište	6,27	1,00	6,27				
skladište	24,30	1,00	24,30				
nadstrešnica	57,50	0,50	28,75	1,06	61,19	1,00	61,19

ukupno	288,44	259,69	335,74	1.022,12
---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

TROŠKOVNA METODA

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

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

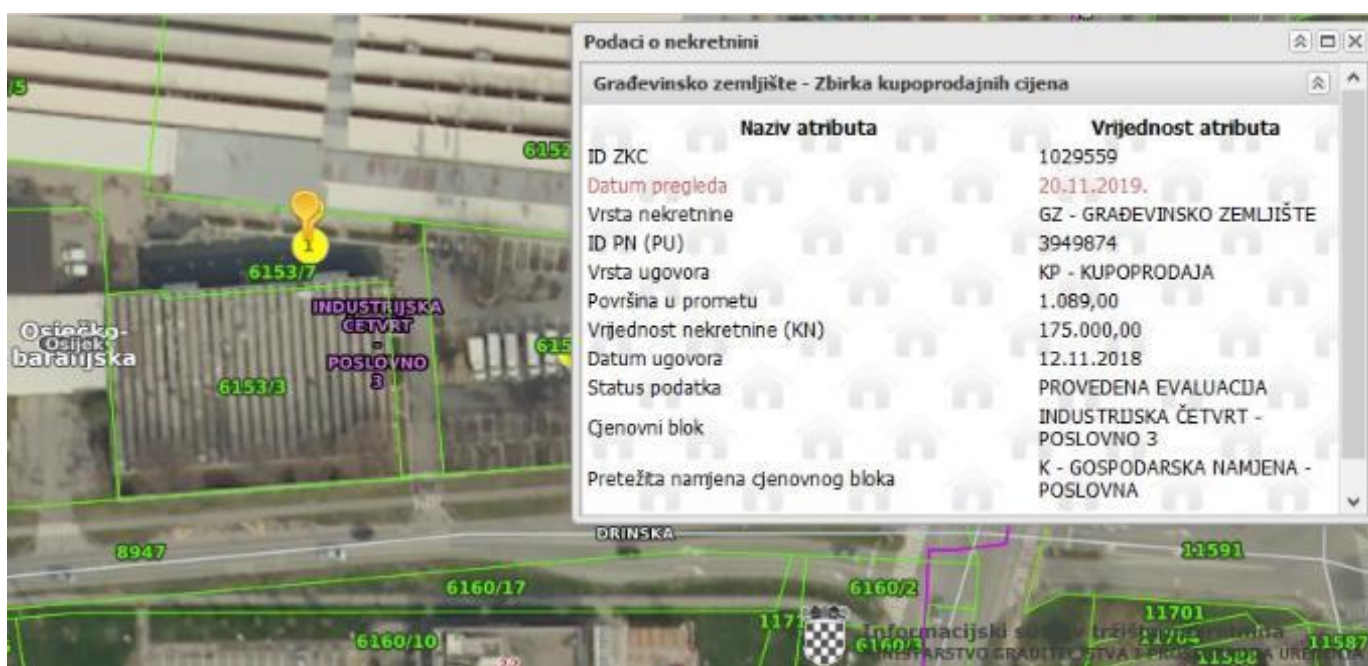
IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m ²	jedinična cijena (JC) €/m ²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
259,69	800,00	207.752,00

POREDBENA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja (dozvoljena izgrađenost)	Kategorija zemljišta
16.12.2019.	Osijek, Lijeva obala - stambeno	Osijek, Tvrdavica - Podravlje, Biljska cesta 64A, k.č.br. 733/2, k.o. Tvrdavica-Podravlje	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	840,00	G,Z	50%	1.
redni broj			1	2		3	
usporedna nekretnina			Ind.čtvr - gospodarsko 5	Ind.čtvr - poslovno 3		Ind.čtvr - poslovno 2	
datum oglašavanja (ugovora)			4.12.2018	43416		43130	
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m2			19,41	21,62		25,11	
površina parcele m2			5.891,00	1.089,00		5.796,00	
namjena			GZ	GZ		GZ	
mjera korištenja			50%	50%		50%	
kategorija zemljišta			1.	1.		1.	
projekcija traženih u postignute cijene							
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00		1,00	
projekcija postignute cijene €/m2			19,41	21,62		25,11	
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnina - DZS)							
bazni indeks na dan oglašavanja A			102,00	102,00		99,57	
bazni indeks na dan vrednovanja B			102,24				
korekcijski faktor B/A			1,00	1,00		1,03	
međuvremenski izjednačena cijena €/m2			19,45	21,67		25,79	
Interkvalitativno izjednačenje							
mikrolokacija			izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje 1,00
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan 1,30
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno 1,30
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom 1,00
koeficijent povoljnosti Kp			1,15		1,15		1,15
faktori korekcije Fk			1,00		1,00		1,00
predmetna nekretnina			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp Fk
			1,00	1,30	1,30	1,00	1,15 0,70
statistička obrada							
Kp i Fk			1,15		1,15		1,15
međuvremen. i interkvalitativ. izjednačena cijena €/m2			16,92		18,84		22,42
prosječna cijena €/m2			19,39				
odstupanje od prosjeka %			-12,77		-2,85		15,62
predmetna nekretnina Kp i Fk			0,81				
cijena predmetne nekretnine €/m2			15,61				
predmetna nekretnina			površina parcele m2		procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €
Osijek, Tvrdavica - Podravlje, Biljska cesta 64A, k.č.br. 733/2, k.o. Tvrdavica-Podravlje		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	840,00		15,61		13.113,94



TROŠKOVNA METODA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

predmetna nekretnina		površina m2	procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €
Osijek, Tvrdavica - Podravlje, Biljska cesta 64A, k.č.br. 733/2, k.o. Tvrdavica-Podravlje	Poslovna zgrada - ribarnica	259,69	657,52		170.750,23
Ukupno nova vrijednost NV (€)				186.017,09	
Ukupno sadašnja vrijednost NV (€)				170.750,23	
priklučki (€)					
električna energija	vodovod	kanalizacija	plin		telefon
2000,00	2000,00	2000,00	2000,00		0,00
priklučki ukupno (€)				8.000,00	
procjena vrijednosti nekretnine					
vrsta prostora	poslovna zgrada i nadstrešnica		nova jedinična cijena građenja (€/m ² KP)		700,00
starost građevine (n)	9		vjerojatni vijek trajanja (N)		50
korektivni koeficijent	0,8		umanjenje ($u_i=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N$) (%)		8,50
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	280,00	40,00	8,50	23,79	256,21
obrtnički radovi	140,00	20,00	10,00	14,00	126,00
završni radovi	70,00	10,00	10,00	7,00	63,00
instalacije	70,00	10,00	10,00	7,00	63,00
grijanje	70,00	10,00	10,00	7,00	63,00
ukupno	630,00	90,00		58,79	571,21
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
pomoćne građevine	0,00		0,00	0,00	0,00
projekti	5,00		0,00	0,00	5,00
razno	0,00		0,00	0,00	0,00
ukupno	5,00			0,00	5,00
	NV (€)			SV (€)	
građevina	163.604,70			148.337,84	
ostalo	1.298,45			1.298,45	
građenje	164.903,15			149.636,29	

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,43 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA		površina m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
Osijek, Tvrđavica - Podravlje, Biljska cesta 64A, k.č.br. 733/2, k.o. Tvrđavica-Podravlje	Poslovna zgrada - ribarnica	259,69	657,52	170.750,23
ZAOKRUŽENO			171.000,00 €	

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	171.000,00 €
	1.270.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 16.12.2019.

SUDSKI VJEŠTAK:

Ivan Marijanović, ovlaštenu inženjer G573

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, No: 4-Su-20/2017-4.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 14.12.2019. 22:45

Katastarska općina: 320749, TYRĐAVICA-PODRAVLJE

Broj ZK uložka: 850

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8619/2011
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade/Pravo građenja	Površina/ m2	PPR
1.			PRAVO GRAĐENJA, Nadstrešnica sa 62 m2, Biljaka cesta i poslovna zgrada 64/A sa 273 m2, Biljska cesta, sagrađene na pravu građenja osnovanog na č.k.br. 733/2 upisane u z.k.ul. br. 851 k.o. iste.		
2.			NADSTREŠNICA POVRŠINE 62 M2, BILJSKA CESTA - izgrađeno na pravu građenja	0	
3.			POSLOVNA ZGRADA K.B.64 A, POVRŠINE 273 M2, BILJSKA CESTA - izgrađeno na pravu građenja	0	
4.			POSLOVNA ZGRADA K.B.64 A, POVRŠINE 273 M2, BILJSKA CESTA - izgrađeno na pravu građenja	0	
5.			NADSTREŠNICA POVRŠINE 62 M2, BILJSKA CESTA - izgrađeno na pravu građenja	0	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Udio prava građenja: 1/1 MAKLER D.O.O.ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO, EXPORT-IMPORT, ZASTUPSTVA I USLUGE, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.03.2011. broj Z-3147/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 22.03.2011. br.Ov-2500/11 uknjižuje se zalog na nekretninama u A za iznos od 1.167.000,00 kn što na dan 17.02.2011.g.predstavljalo protuvrijednost od 157.478,95 EUR uz valutnu klauzulu na EUR, uvećano za kamatnu stopu od 2% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o reditu br.IPARD-06/11. s Prilogom 1 i 2 i predmetnom Sporazumu za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	1.167.000,00 KN	



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 320749, TVRĐAVICA-PODRAVLJE

Broj ZK uložka: 851

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8619/2011

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	733/2	25	BILJSKA CESTA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	840 62 505 273	
		UKUPNO:		840	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILARDOVIĆ ANTE, JMBG: 0204953300039, OSIJEK, BILJSKA CESTA 64	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 850, Zaprimljeno 19.07.2010. broj Z-6807/10. Temeljem ugovora o zasnivanju prava građenja od 19.07.2010. broj ov-664/10.uknjižuje se pravo građenja na kčbr. 733/2 upisane u A za korist: MAKLER D.O.O.ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO, EXPORT-IMPORT, ZASTUPSTVA I USLUGE, OIB: 02523672606, DARDA, SV.IVANA KRSTITELJA 100		
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.07.2010. br. Z-6807/10 Zabilježuje se da je pravo građenja upisano u zk.ul. 850 k.o. Tvrđavica-Podravljje.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.03.2011. broj Z-3147/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 22.03.2011.br.Ov-2500/11.uknjižuje se zalog na nekretninama u A za iznos od 1.167.000,00 kn što na dan 17.02.2011.g.predstavljalo protuvrijednost od 157.478,95 EUR uz valutnu klauzulu na EUR,uvećano za kamatnu stopu od 2% godišnje na izns kredita iskazan u EUR koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika,interkalarnu kamatu u visini redovne kamate,zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika,naknade,troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o reditu br.IPARD-06/11. s Prilogom 1 i 2 i predmetnom Sporazumu za korist:		1.167.000,00 KN

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 320749, TVRDAVICA-PODRAVLJE

Broj ZK uložka: 851
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.12.2019.



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

Klasa: UP/I-361-06/09-01/108
Urbroj: 2158/01-12-01/07-09-17
Osijek, 28. prosinac 2009. godine

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 23.01.2010. godine
Osijek, 10.02.2010. godine



Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka povodom zahtjeva Makler d.o.o. iz Darde, Sv.I.Krstitelja 100, za izdavanje rješenja o uvjetima građenja, na temelju članka 212. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07 i 38/09), donosi sljedeće

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Investitoru Makler d.o.o. iz Darde, Sv.I.Krstitelja 100, dozvoljava se građenje poslovne građevine na novoformiranoj građevnoj čestici od dijela k.č.br. 733 k.o. Tvrdavica-Podravlje u Osijeku, koji se sastoji od jedne knjige i to:

A-1/ Idejni arhitektonski projekt, broj projekta: P 09/09 od kolovoza 2009. godine, izrađen u Struktura projekt d.o.o., Osijek, I. Adamovića 4, projektant: Zorka Kljaić, ing.građ., ovlašteni arhitekt,
A-2/ Idejni projekt-vodovod i kanalizacija, broj projekt: IP 09/09 od kolovoza 2009. godine, izrađen u Struktura projekt d.o.o., Osijek, I. Adamovića 4, projektant: Zorka Kljaić, ing.građ., ovlašteni arhitekt,

B/ Idejni građevinski projekt-projekt konstrukcije, projekt parkirališta i manipulativnih površina, broj: 27-09- IP od kolovoza 2009. godine, izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva Antun Mileta, projektant: Antun Mileta, dipl.ing.građ.,

C/ Idejni elektrotehnički projekt, broj projekta : 42/09-IdP od kolovoza 2008. godine, izrađen u Eling d.o.o., Osijek, L. Jagera 22, projektant: Vjekoslav Cirak, dipl.ing.el., koji je sastavni dio ovoga rješenja.

2. Za građenje poslovne građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja određuju se sljedeći lokacijski uvjeti:

2.1. Oblik i veličina građevne čestice;

2.1.1. Za zgradu iz točke 1. ovog rješenja formira se nova građevna čestica od dijela k.č.br. 733 k.o. Tvrdavica-Podravlje, ukupne površine cca 800 m² i oblika vidljivog iz posebne geodetske podloge u mjerilu M 1: 1000 koja je sastavni dio idejnog projekta i ovog rješenja.

2.2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina zgrade s brojem funkcionalnih jedinica;

2.2.1. Namjena građevine je poslovna-trgovina robe dnevne potrošnje.

2.2.2. Zemljište pod građevinom iznosi 336 m², odnosno koeficijent izgrađenosti iznosi kig=0,42.

2.2.3. Ukupna građevinska (bruto) površina zgrade iznosi cca 336 m²;

- poslovnog prostora iznosi 274,55 m²,

- garaže 61,19 m².

2.2.4. Na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca visina zida građevine uz među može biti najviše 4 m od kote terena susjedne građevne čestice neposredno uz tu među.

- 2.2.5. *Pridržavati se članka 25. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („NN“ broj 29/83, 36/85 i 42/86).*
- 2.2.6. *Broj etaža iznosi jedna (1) nadzemna etaža-prizemlje.*
- 2.2.7. *Broj poslovnih prostora u zgradi iznosi jedan (1).*

2.3. *Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, prikazan na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi;*

2.3.1. *Smještaj građevina prikazan je na posebnoj geodetskoj podlozi koja je sadržana u idejnom projektu i sastavni je dio ovog rješenja.*

2.3.2. *Gra evina se mora prisloniti uz sjevernu, istočnu i djelomično uz ju nu među.*

2.3.3. *Građevinski pravac udaljen je o a 45,50 m od regulacijskog pravca.*

2.3.4. *Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom me om građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen 1 m ili više od te me e.*

2.4. *Uvjeti za oblikovanje građevina;*

2.4.1. *Zid građevine koji se izvodi uz dvorišnu među građevne čestice mora biti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Zid se mora izvesti na način da završni sloj zida prema van bude u ravnini me e. Zid mora nadvisiti krovnu plohu na mjestu dodira za minimalno 30 cm.*

2.4.2. *Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici, bez obzira na smjer pada krovnih ploha. Ukoliko se građevina gradi na međi, a pad krovnih ploha izvodi se prema toj međi, mora se na rubu građevine na toj međi izvesti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Taj zid mora nadvisiti ležeći oluk ili uvalu za minimalno 30 cm, a na krovnim plohamo kosog krova prema toj međi obvezna je ugradnja snjegobrana.*

2.4.3. *Otvori paralelni s dvorišnom me om građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45  u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od te me e.*

2.5. *Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina;*

2.5.1. *Minimalno 15% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno.*

2.5.2. *Na građevnoj čestici se mogu graditi pristupne i manipulativne površine, te parkirališta.*

2.5.3. *Građevnu česticu i okoliš dovesti u prvobitno stanje prije početka uporabe građevine.*

2.5.4. *Investitor je dužan osigurati devet (9) parkirališnih mjesta za osobna vozila i to:*

- *izgradnjom sedam (7) parkirališnih mjesta i,*

- *izgradnjom garaže (sastavni dio građevine) za dva (2) parkirališna mjesta i to sve na vlastitoj građevnoj čestici.*

2.6. *Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade i drugih građevina na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu;*

2.6.1. *Zadržava se postojeći kolni prilaz na građevnu česticu s postojeće prometnice-Biljska cesta.*

2.7. *Posebni uvjeti tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima određeni prema posebnim propisima;*

2.7.1. *Prethodna elektroenergetska suglasnost broj: 400800-092992-0021 od 10.11.2009. godine izdana od HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. DP "Elektroslavonija" Osijek Služba za razvoj i investicije.*

2.7.2. *Posebni uvjeti građenja utvrđeni od Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije Zagreb KLASA: 350-05/09-01/7173, URBROJ: 376-10/SP-09-2 od 04. studenog 2009. godine.*

2.7.3. *Posebni uvjeti građenja "Vodovod-Osijek" d.o.o. PJ "Gradski vodovod", znak i broj:  B/IB/3813-09 od 10.11.2009. godine.*

2.7.4. *Posebni uvjeti građenja "Vodovod-Osijek" d.o.o. PJ "Kanalizacija", znak i broj: KN/BP/3716 od 11.11.2009. godine.*

2.7.5. *Vodopravni uvjeti Klasa: UP/I-325-06/09-01/0006755, Urbroj: 374-3202-1-09-3 od studenog 2009. godine utvrđeni od strane "Hrvatske vode", Vodnogospodarski odjel za vodno područje slivova Drave i Dunava Osijek.*

2.7.6. *Glavni projekt mora biti usklađen s posebnim propisima te gore navedenim uvjetima izdanim temeljem posebnih propisa prije početka građenja, a za što je odgovoran projektant.*

2.8. *Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš;*

2.8.1. Zaštita od buke

- Investitor je dužan pridržavati se Zakona o zaštiti od buke ("NN" broj 30/09), Zakona o zaštiti okoliša ("NN" broj 110/07), Pravilnika o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije ("NN" broj 6/84), Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("NN" broj 145/04).

2.8.2. Otpad

- Za istovar, smještaj i utovar građevinskog materijala ne smije se koristiti javna površina bez odgovarajućeg odobrenja.

- Višak zemlje i otpadni građevinski materijal investitor je dužan odmah odvesti na deponiju građevinskog materijala.

2.8.3. Zaštita postojećih građevina

- Projektom je potrebno prikazati sve karakteristične detalje križanja, paralelnog vođenja i približavanja postojećim građevinama te primijenjene mjere zaštite i tehnička rješenja za zaštitu istih.

- Ukoliko bi se izvođenjem radova moglo utjecati na tehnička svojstva bitna za okolne građevine, odgovarajućim proračunima je obavezno dokazati da ista nisu ugrožena.

- Prije izvođenja radova na priključcima investitor je dužan utvrditi položaj svih postojećih građevina koje se nalaze u blizini trase te poduzeti sve propisane mjere zaštite istih.

- Ukoliko prilikom izvođenja radova dođe do oštećenja postojećih građevina, investitor je dužan o tome odmah izvijestiti vlasnika te oštećenje otkloniti o vlastitom trošku.

2.10. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru

2.10.1. Postojeće građevine na građevnoj čestici ukloniti prije početka gradnje građevine.

3. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju/izvođenju radova u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.

4. Investitor mora građenje zgrade/izvođenje radova iz točke 1. izreke ovoga rješenja te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

5. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

6. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati glavni projekt i elaborat iskolčenja zgrade.

7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Obrazloženje

Makler d.o.o. iz Darde, Sv.I.Krstitelja, podnio je dana 27.08.2009. godine, zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja za građenje poslovne građevine na novoformiranoj građevnoj čestici od dijela k.č.br. 733 k.o. Tvrdavica-Podravlje u Osijeku, Biljska cesta 64.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio:

- Tri primjerka idejnog projekta iz točke 1. izreke ovog rješenja čija je situacija prikazana na posebnoj geodetskoj podlozi;

- Dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovoga rješenja i to:

- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku broj zk.ul. 360 od 30. 01. 2008. godine,

- Ugovor o ortakluku koji su sklopili Makler d.o.o. Darda, Sv.Ivana Krstitelja 100 (zastupan po direktoru Ante Milardoviću) i Ante Milardović iz Osijeka, Biljska cesta 64 (vlasnik nekretnosti) od 19.09.2009. godine,

Povodom zahtjeva imenovanog investitora proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u idejni projekt iz točke 1. izreke ovoga rješenja te posebne uvjete i potvrde tijela državne uprave s javnim ovlastima određene prema posebnim propisima navedenim u točki 2.7. izreke ovoga rješenja koji su pribavljeni u postupku, utvrđeno je da je projekt izrađen u skladu s odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 5/06 i 12/06) i Prostornog plana uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 8/05, 5/09), te u posebnim propisima značajnim za izdavanje ovoga rješenja.

U tijeku postupka ovaj Upravni odjel je sukladno članku 215. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji pozvao predstavnike:

- Grada Osijeka, Upravni odjel za stambeno-komunalno gospodarstvo i promet,
- Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Odjel sanitarne inspekcije,
- Uprave za ceste Osječko – baranjske županije, Osijek, na uvid u idejni projekt radi pribavljanja posebnih uvjeta. Kako se pozivu na uvid nadležno tijelo nije odazvalo niti je u propisanom roku dostavilo svoje očitovanje smatra se da su posebni uvjeti sukladno članku 109. stavak 6. Zakona izdani.

Očevidom obavljenim dana 02.09.2009. godine, utvrđeno je da je građevna čestica uređena u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 5/06 i 12/06) i Prostornim planom uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 8/05, 5/09), tako da je:

- na istu moguć pristup s javno prometne površine (Biljska cesta),
- s iste moguća odvodnja otpadnih voda u sustav javne odvodnje,
- da je na građevnoj čestici moguće izgraditi propisani broj parkirališnih mjesta kako je to opisano u idejnom projektu iz točke 1. ovoga rješenja.

Očevidom obavljenim dana 02.09.2009. godine na građevnoj čestici, utvrđeno je da nije započeto sa radovima na građevnoj čestici.

Vlasnici koji neposredno graniče s građevnom česticom iz točke 1. izreke ovoga rješenja i Grad Osijek, pozvani su da pristupe ovom tijelu radi uvida u idejni projekt i davanja izjašnjenja.

Vlasnik k.č.br. 735/2 k.o. Tvrdavica-Podravlje, Darko Nađ i predstavnik Dimnjaka d.o.o. Osijek, Aurel Ličar su izjavili na zapisnik KLASA: UP/T°-361-06/09-01/108, URBROJ: 2158/01-12-01/07-09-7 od 05. studeni 2009. godine, da su suglasni s predmetnim zahvatom u prostoru.

Grad Osijek, Upravni odjel za urbanizam i graditeljstvo je dostavio dopis Klasa: 350-05/09-01/269, Urbroj: 2158/01-05-01/5-09-2 od 10. studenog 2009. godine u kojem se očituju da su suglasni s predmetnim zahvatom u prostoru.

Ostali vlasnici koji neposredno graniče s građevnom česticom iz točke 1. izreke ovoga rješenja su pozive uredno primile, ali se istima nisu odazvale te se smatra da je strankama pružena mogućnost uvida u idejni projekt radi davanja izjašnjenja.

Tijekom postupka investitor je dostavio dokaz da je platio komunalni i vodni doprinos i to:

- rješenje o visini komunalnog doprinosa Grada Osijeka KLASA: UP/T°-415-03/09-01/276, URBROJ: 2158/01-06-00/01-09-01 od 17. studenog 2009. godine,
- potvrdu Grada Osijeka KLASA: UP/T°-415-03/09-01/276, URBROJ: 2158/01-06-00/01-09-02 od 16. prosinca 2009. godine
- potvrdu Hrvatskih voda Klasa: UP/T°-325-08/09-01/0042035, Urbroj: 374-3201-2-09-3 od 01.12.2009. godine

Sljedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 219. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji te je odlučeno kao u točki 1. i 2. izreke ovoga rješenja.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 222. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 178. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 249. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u točki 6. u skladu s odredbom stavka 4. istoga članka.

U točki 7. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 256. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Upravna pristojba po Tbr. 1. i 63. ZOUP-a u iznosu od 820,00 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. Makler d.o.o., Darda, Sv.I.Krstitelja 100
2. Dimnjak d.o.o., Osijek, Vukovarska 24
3. Darko Nađ, Osijek, Biljska cesta 62
4. Grad Osijek, Upravni odjel za urbanizam i graditeljstvo, Kuhačeva 9
5. Oglasna ploča
6. Arhiva

v.d. PROČELNIKA

K Krunoslav Plečaš, dipl.ing.grad.



O tome obavijest:

1. Građevinska inspekcija
(po konačnosti rješenja)
2. Služba za gospodarstvo
(po konačnosti rješenja)



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Osijek, Europska Avenija 7

Z-8619/11

RJEŠENJE

Općinski sud u Osijeku po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Slobodanu Bučaninu u zemljišnoknjižnoj stvari, a povodom dostavljenog prijavnog lista Područnog ureda za katastar Osijek, a radi promjene izgrađenosti i raspisa površine, a na nekretninama upisanim u z.k.ul.br. 850 k.o. Tvrdavica - Podravlje, dana, 23. rujna 2011. g.

riješio je

Na temelju prijavnog lista Područnog ureda za katastar Osijek od 04. 08. 2011. g. klasa: 932-06/11-02/271, ur. br. 541-20-2-1/1-11-2, pravomoćnog rješenja istog od 17. 08. 2011. g. klasa: UP/1-932-07/11-02/00306, ur. br. 541-20-2-2/3-11-3 te kopije katastarskog plana, u z.k.ul.br. 850 k.o. Tvrdavica - Podravlje, dopušta se: na nekretninama nositelja prava građenja MAKLER d.o.o. Darda, Sv. Ivana Krstitelja 100, a koje se sastoje iz prava građenja na č.k.br. 733/2 dvorište sa 505 m², izgrađeno zemljište sa 273 m², izgrađeno zemljište sa 62 m², Biljska cesta, a ukupne površine od 840 m², a koja je upisana u z.k.ul.br. 851 k.o. iste, te uknjižena na imenu i vlasništvu: Milardović Ante iz Osijeka, Biljska cesta 64, upis građevine na pravu građenja i to: nadstrešnica sa 62 m², Biljska cesta i poslovna zgrada 64/A sa 273 m², Biljska cesta, na temelju članka 281. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uknjižuje se pravo vlasništva na nadstrešnici sa 62 m², Biljska cesta i poslovnoj zgradi 64/A sa 273 m², Biljska cesta, sagrađenim na pravu građenja za korist nositelja prava građenja: MAKLER d.o.o. Darda, Sv. Ivana Krstitelja 100.

Nalaže se provedba upisa.

Isprava se stavlja u ovosudnu zbirku isprava, a prijedlog u spise.

Oslobođeno od plaćanja sudske pristojbe po Tbr. 15. i 16. Zakona o sudskim pristojbama.

Osijek, Europska Avenija 7, 23. rujna 2011.

Ovlašteni zk referent
Slobodan Bučanin v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijopisa rješenja.

Žalba se podnosi u Općinski sud u Osijeku u 3 primjeraka.

U povodu žalbe zemljišnoknjižni sudac ovlašten je žalbu usvojiti ako ocijeni da je osnovana, te u cjelosti ili djelomično preinačiti donijeto rješenje ili prijedlog odbiti. U slučaju da sudac ocijeni da žalba nije osnovana uputit će predmet na Županijski sud u Osijek kao sud drugog stupnja.

Dostaviti rješenje:

1. Područni ured za katastar Osijek
2. MAKLER d.o.o. Darda, Sv. Ivana Krstitelja 100
3. Milardović Ante, Osijek, Biljska cesta 64

Za točnost otpis
Voditelj zk odjela - MIRJANA ŽERAVICA

Stranica: 1