



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

Naziv građevine/nekretnine:

UPRAVNA ZGRADA (SA PROIZVODNIM HALAMA)

Lokacija građevine/nekretnine:

*HR 31222 Bizovac, kralja Tomislava br. 370A
k.č.br. 218/1; 770 zkul. 2130 k.o. Bizovac*

Razina obrade:

***ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)***

Oznaka /broj elaborata:

2019/24106

Mjesto i vrijeme:

Osijek, travnja 2019.



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE										
Naručitelj:		OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK								
Broj elaborata		2019/24106								
Datum očevida		02.04. 2019god.								
Datum kakvoće		15.04. 2019god.								
Datum vrednovanja		15.04. 2019god.								
Adresa nekretnine	Županija	Osječko baranjska								
	Grad i poštanski broj	31222 Bizovac, kralja Tomislava br. 370A								
	Naziv ulica i k.b.	I. ulica br. 370A								
	Gradska četvrt									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :								322.300,00		EUR
								2.392.000,00		kn
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Dokumentacija o legalnosti, dostupno - broj "odobrenja za građenje" u prilogu, upis proveden u katastarski operat. Stvarno stanje na terenu odgovara upisu u katastarski operat.								
	dozvole:		1968g	LOK	GD	+	UPD		RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.								
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik								
ZK (KPU)	Općinski sud	Valpovo								
	Katastarska općina	Bizovac								
	Katastarska čestica	218/1; 770								
	Zk uložak / poduložak	2130 -								
	Površina zemljišta (m2)	105.303								
Vrsta nekretnine		UPRAVNA ZGRADA (SA PROIZVODNIM)								
Klasifikacija nekretnine		2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik								
Kategorija lokacije / tip lokacije		II C EC ne								
Godina gradnje / rekonstrukcije		1960 1971								
Površina objekta	bruto (m2)	5703,77								
	netto (m2)	4135,70								
Cijena/ m2 objekta		77,94								
Cijena/ m2 zemljišta		3,06								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija								
	Procjenu izvršili:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.								

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Vrijednost - doprinosi i priključci
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Projekti, nadzor i sl.
- 5.6. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.7. Koeficijenti prilagodbe tržištu

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: UPRAVNA ZGRADA (SA PROIZVODNIM HALAMA)

Lokacija: HR 31222 Bizovac, kralja Tomislava br. 370A

k.č.br. 218/1; 770 zkul. 2130 k.o. Bizovac

Naručitelj: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	02.04.	2019god.
Datum kakvoće:	15.04.	2019god.
Datum vrednovanja:	15.04.	2019god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu i usvojenoj ponudi, po predstavniku OPEKA DD u stečaju, Osijek, potebito je izraditi procjenjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine na dan vrednovanja a sve za potrebe prodaje - unovčenja nekretnina iz stečajne mase tvrtke - na dan vrednovanja.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito, i bez prisile"

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2013 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocijenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

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

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

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Valpovo
Katastarska općina: Bizovac
Uložak broj: 2130
Čestica: 2 parcele 218/1; 770

Opis nekretnina: **GOSPODARSKO DVORIŠTE, BARA, TRI HALE, UPRAVNA ZGRADA I UPRAVNA ZGRADA KUĆNI BROJ 370/A SVE U UL. K. TOMISLAVA**

GOSPODARSKO DVORIŠTE	39433m2
BARA	443m2
GOSPODARSKA ZGRADA	504m2
GOSPODARSKA ZGRADA	415m2
GOSPODARSKA ZGRADA	387m2
HALA	1697m2
SPREMIŠTE	623m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	28m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠE	2542m2

BARA I GOSPODARSKO DVORIŠTE U UL. K. TOMISLAVA

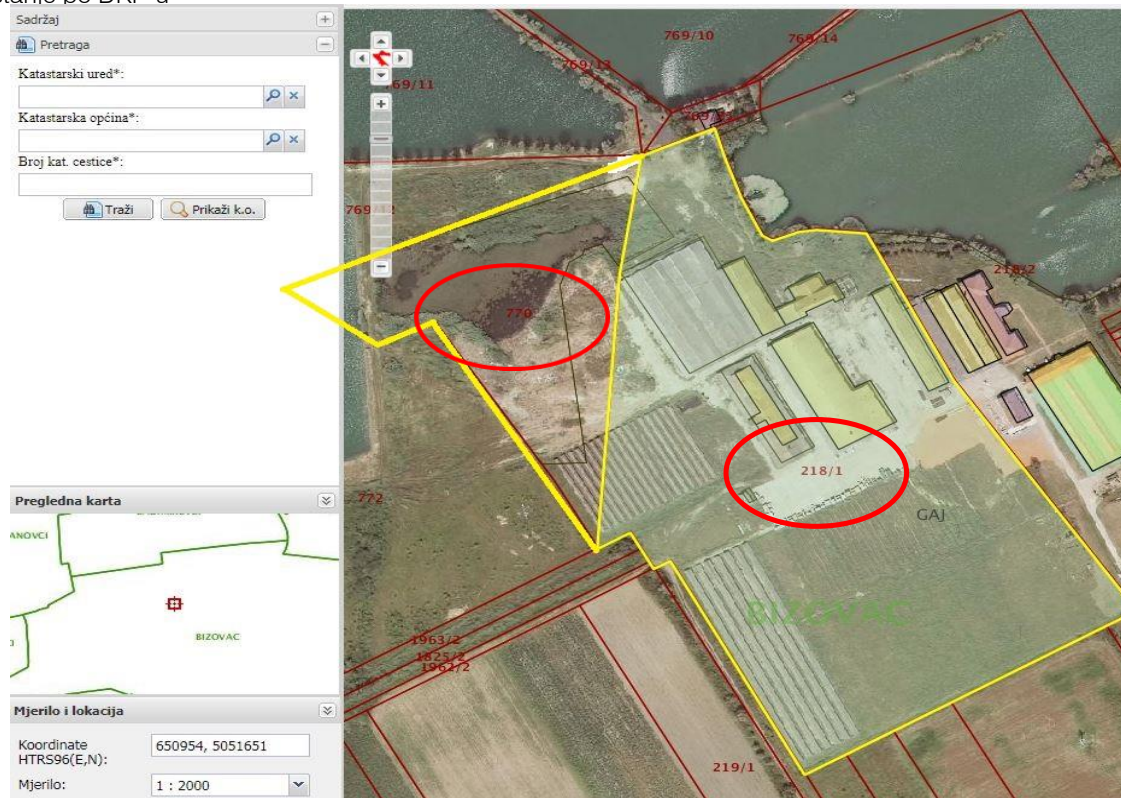
BARA	9822m2
GOSPODARSKO DVORIŠTE	3337m2

Površina (m2) : 105.303 m2 (ekonomsko dvorište 16.000 89.303 m2)
Vlasnik: Opeka dd, Osijek 1/1 dijela
Teret: .- Sukladno zapisima u izvodu na dana vrednovanja nema, a sve temeljem javno dostupne, priležeće dokumentacije.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti, dostupno - broj "odobrenja za građenje" u prilogu, upis proveden u katastarski operat.
Stvarno stanje na terenu odgovara upisu u katastarski operat.

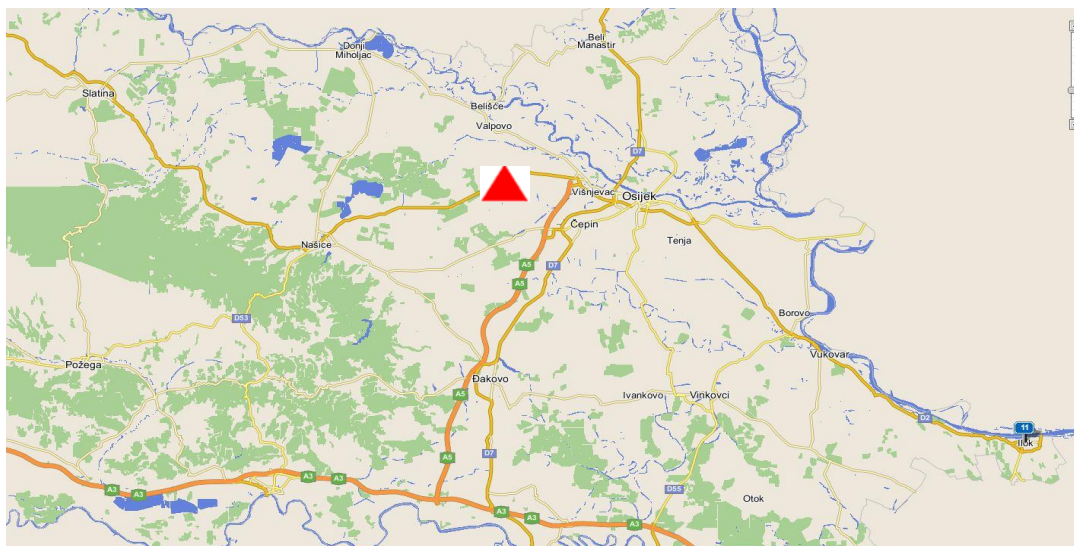
Napomena: Cjelokupno zemljište nema "tržišnu vrijednost građevinskog" zemljišta. Veličina zemljišta u procjeni je "izuzeta" kao potreba - tehnološka cjelina, obračunata na temelju "stvarnog korištenja" građevinske parcele na dan vrednovanja, od cca16,000m2.

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:

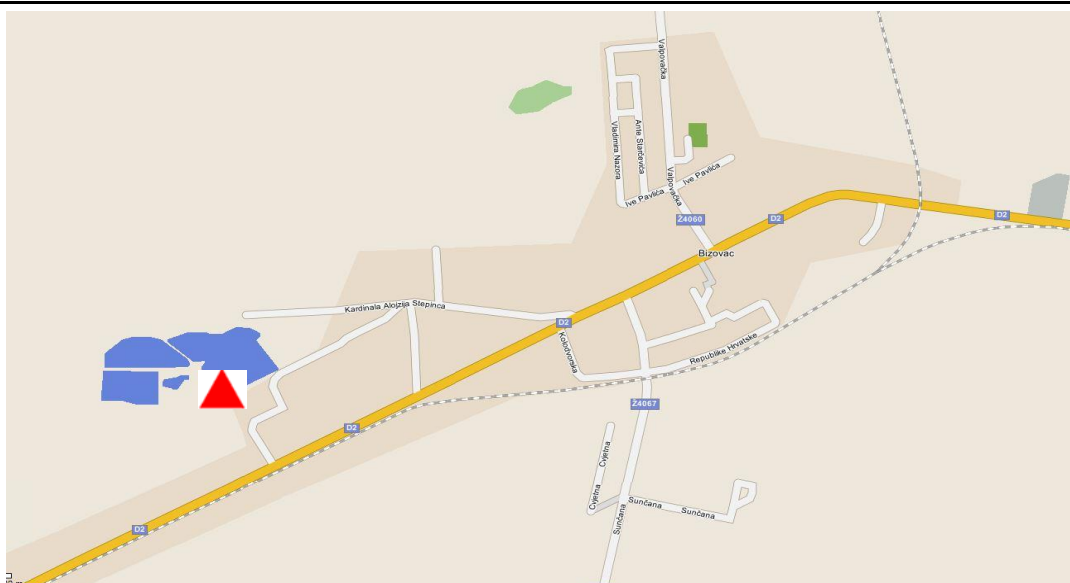


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

2.2. Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Procjenjivana nekretnina - UPRAVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA - RADIONICA, HALE, više građevina-zgrada, sa pripadajućim površinama za ekonomsko dvorište, te je primjereno poslovnoj namjeni. Temeljem planske dokumentacije lokacija se nalazi u zoni pretežitomješovite namjene oznake "M" (žutom (šrafurom) bojom) sa pristupom na asfaltnu cestu u vlasništvu DC 2 - Osijek - Bizovac - Našice, te u slučaju požara i spašavanja ima propisani pristup iz ulice kralja Tomislava. Na lokaciji su izgrađene građevine - dovršene (radionica i nadstrešnica) sa uređenim dvorištem (betonski plato).

Promatrana nekretnina je priključena, na svu potrebitu, tj. posjeduje infrastrukturu: elektro, voda, odvodnja i sustav grijanja. Infrastruktura vlastita u dovoljnim količinama energenata.

Nekretnina po svojoj namjeni je trenutno - gospodarska.

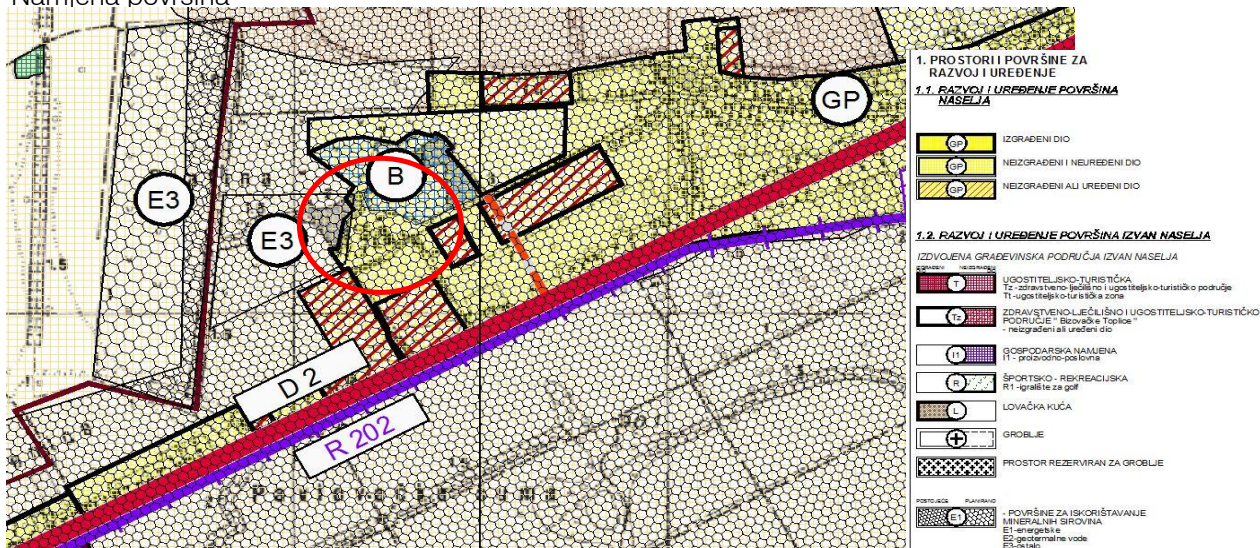
Nekretnina se nalazi uz (B) bajer - bivša ciglana, rubni dio naselja.

Promatrana kčbr 218/1....nepravilna oblika, te

kčbr 770....nepravilna oblika, a u naravi ih je moguće spojiti

U daljnjem prikazu opisuju se uvjeti i ograničenje na lokaciji. Za slučaj rekonstrukcije, te proširenja - potencijala pacele na okolnost izgradnje parcela je definirana u području mješovite izgradnje, a uvjeti iste obrazloženi su u

Namjena površina



2.3. Predmet procjene - OSVRT NA LOKACIJU

Nekretninu sam obišao sa najmorpimcima nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu sve građevine i prateći sadržaji prema zk.ul. br. 2391, ko Bizovac, upisani u katastarski operat.

Temeljem pregleda i u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zgradi, kao i njihovoj legalnosti iz dostupne dokumentacije.

Zgrada izgrađena kvalitetnim materijalima i arhitektonskim karakteristikama.

Za potrebe procjene promatrati će se iz više dijelova to:

GOSPODARSKO DVORIŠTE	39433m2
BARA	443m2
GOSPODARSKA ZGRADA	504m2
GOSPODARSKA ZGRADA	415m2
GOSPODARSKA ZGRADA	387m2
HALA	1697m2
SPREMIŠTE	623m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	28m2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠE	2542m2
i	
BARA	9822m2
GOSPODARSKO DVORIŠTE	3337m2

PREGLED LOKACIJSKIH UVJETA I OGRANIČENJA NA LOKACIJU

Za zemljišta k.č. br. 218/2 k.o. Bizovac u Bizovcu, ul. kralja Tomislava, mogu se isčitati sljedeće informacije.

1. Popis prostornih planova unutar čijeg se obuhvata nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Pročišćeni tekst Odluke o Prostornom planu uređenja Općine Bizovac, Općinski glasnik br. 3, od 05/09/2016.god
- Čestica k.č.br. se nalazi u neizgrađeno ali uređenom dijelu građevinskog područja (GP)

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

KRUŽNE PEĆI - GOSPODARSKE ZGRADE - SPREMIŠTA - NADSTREŠNICE				
R.br.	Opis	kom	NP vel/m ² (m ¹)	KP
GRAĐEVINE KRUŽNIH PEĆI				
	KRUŽNA PEĆ			
	ulazni dio			
	radni dio			
			1527,00	1,00
				1.527,00
	STARA KRUŽNA PEĆ		###	
	ulazni dio			
	radni dio			
			444,00	1,00
				444,00
			1971,00	1971,00
UKUPNO			1971,00	1.971,00

SPREMIŠTE STROJEVA				
	Prizemlje			
	ulazni dio			
	spremište			
	sanitarni čvor M/Ž			
			582,00	1,00
				582,00
UKUPNO			582,00	582,00

GRAĐEVINA STROJARNICE				
	Prizemlje			
	predprostor - 4a		466,87	0,75
	postrojenje I - 4b		204,40	0,75
	postrojenje II - 4c		77,00	0,75
	postrojenje III - 4d		10,26	0,75
			758,53	
				568,90
			1517,06	568,90

NADSTREŠNICA				
	Prizemlje			
	NAD - 5a		1383,40	0,50
	NAD - 5b		644,20	0,50
			2027,60	1013,80
			2027,60	1.013,80

UKUPNO :		6.097,66	(m ²)	4.135,70
----------	--	----------	-------------------	----------

VANJSKO UREĐENJE (ograda, plato)				
	betonski plato		5120,00	1,00
	ograda		200,00	1,00
	ulazna vrata		1,00	1,00
UKUPNO				(m ²) 5.321,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZGRADAMA

ETAŽA				Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
GRAĐEVINE KRUŽNIH PEĆI	k _B = 1,2	h= 6,00 m		1971,00	2266,65	13599,90
SPREMIŠTE STROJEVA	k _B = 1,2	h= 3,40 m		582,00	698,40	2374,56
GRAĐEVINA STROJARNICE	k _B = 1,25	h= 3,88 m		568,90	711,12	2759,15
NADSTREŠNICA	k _B = 1,05	h= 1,00 m		1013,80	2027,60	2027,60
krovište	k _B = 1	h= 1,65 m		0,00	0,00	0,00
Vanjsko uređenje	k _B = 1	h= 0,50 m			5321,00	2660,50
UKUPNO:				4.135,70	5.703,77	23.421,71

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2		
Bizovac	2130	218/1; 770	16.000	0		dvorište
			0	89.303		bajer
UKUPNO :				105.303		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - graski/vlastiti izvor	+
kanalizacija - gradski/septik	+
telefon	-
plin	+

4.2. Nekretnina - KRUŽNE PEĆI - GOSPODARSKE ZGRADE - SPREMIŠTA - NADSTREŠNICE

4.2.1. Nekretnina - GRAĐEVINE KRUŽNIH PEĆI

Godina gradnje:	1960 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	1971 god.	1993 god.
Katnost:	Pr + I-kat			
Položaj:	rubni dio naselja			
Temelji:	zidano			
Nosiva konstrukcija:	AB skeletna konstrukcija, zidovi od zidani opekom			
Međukatna konstrukcija:	-			
Krovna kon. + pokrov:	dvrvena konstrukcija, ravni crijep			
Limarija:	pocinčana			
Pročelje:	žbukano neobojeno, desovano, ožbukano+boja			
Vanjska stolarija:	bravarija - obložena limom			
Pregradni zidovi:	opeka / betonski elementi			
Obrada zidova:	žbuka, boja/ker. Pločice			
Obrada podova:	beton			
Unutarnja stolarija:	metalna, drvena			
Grijanje:	plinske infra grijalice/ kaloriferi			
Dodatne instalacije:	instalacije - elektro, NN, hidrantska mreža			
Stanje:	dovršeno-djelomično, neodržavano, stolarija u lošem stanju - dotrajalo			
Ostalo:	dobra kvaliteta izvedbe i materijala			

Sve građevine na lokaciji su nadživjele vijek trajanja(osim apsolutno vijeka trajanja), izgradnje masivni zidani konstrukcija sa ab ukrutama. Osnovna dijelatnost ovog dijela građevina je bila proizvodnja pune opeke normalnog formata (opeka NF).

Građevine su djelomično nedovršene, devastirane, neodržavane.

Lokacija je u najmu, a korištene građevine su minimalno dovedene u funkcionalno stanje, a takovim režimom se i održavaju.

Cijela lokacija ima tek jedan M/Ž sanitarni čvor.

Prema navedenom lokacija je specifične namjene i moguće je koristiti tek dvije građevine u vidu hala spremišta i odlagališta. Osnovana namjena je ugašena i nije predvidivo (a niti moguće pokretanja) potrebna su velika finacijska ulaganja.

Oprema infrastrukture je minimalna.

Dvorišni dio parcele opterećen je građevinskim otpadom , obzirom da se lokacija nema režim čuvanja i kontrole.

Procjenjuje se da su i bivši "bazeni" od iskopa zatrpani, te na lokaciji ima cca 20.000m3 građevinskog otpada(a vjerojatno i drugog sadržaja i vrste), koje je nužno očistiti.

4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija je dovršena. Parcela je ograđena bravarskom ogradom na betonskom temelju. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Dio parcele uređeno - betonski plato. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice, dovoljnih gabarita - pristupačno.

Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Lokacija: Uz sporednu prometnicu u uz bajer od ciglanje, čija čestica zauzima djelomično vodne površine, a dio "bazen" zatrpan raznovrsnim otpadom. Pristup nekretnini je omogućen iz ulice kralja Tomislava. Dobro prometno povezano sa ostalim dijelovima naselja. Lokacija je pretežito stambena srednjom prometnom frekventnosti i razinom buke.

Tehnološke cjeline : Gospodarske zgrade - stara napuštena i djelomično obnovljena ciglana (radionica, radionica, strojna radiona, garderoba, kotlovnica, sanitarni čvor, zgrada - B(nadstrešnica)

Namjena nekretnine : gospodarska .

Etažnost građevine :

Zgrada - hale, nadstrešnica Pr i Pr+kat, ukupno BRP = 2.542m²

Pristup gospodarskoj zgradi osiguran sa JPP, ima ulaz i izlaz je osiguran kolnim i pješačkim prilazom iz jednog pravca. Parkiralište za na vlastitoj površini, na parceli.

Godina gradnje je - prosječna 1960-1971-1993, namjena objekta je gospodarska .

Nekretnina je ucrтана katastarskom operatu (legaliziranja i legalna) .

Kategorija zemljišta

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

III - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udraženost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

B1/ NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vode za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.

Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještena su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.

Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna. Odabrane su dvije metode koje nam omogućuje pregled utjecaj ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a veličina vrijednosti će se izabrati, da se predmetna nekretnina ne podcijeni, korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.

Na specifičnost namjene građevina, smatram postupak opravdan.

5.2. POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa približim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m ²)
15.04.	Bizovac	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	105.303
UKUPNO:			105.303

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	ID PU	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	BIZ/GRAĐ	1077266	06.03.19.	593	30.000,00 kn	50,59
2	BIZ/GRAĐ	783215	15.09.15.	596	33.668,00 kn	56,49
3	BIZ/GRAĐ	1058952	11.02.19.	1536	72.000,00 kn	46,88
4	BIZ/GRAĐ	1015396	05.04.18.	1219	52.500,00 kn	43,07
5	SAM/GRAĐ	851293	26.04.17.	2895	73.000,00 kn	25,22
6	BIZ/GRAĐ	950335	20.11.16.	1211	52.100,00 kn	43,02

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

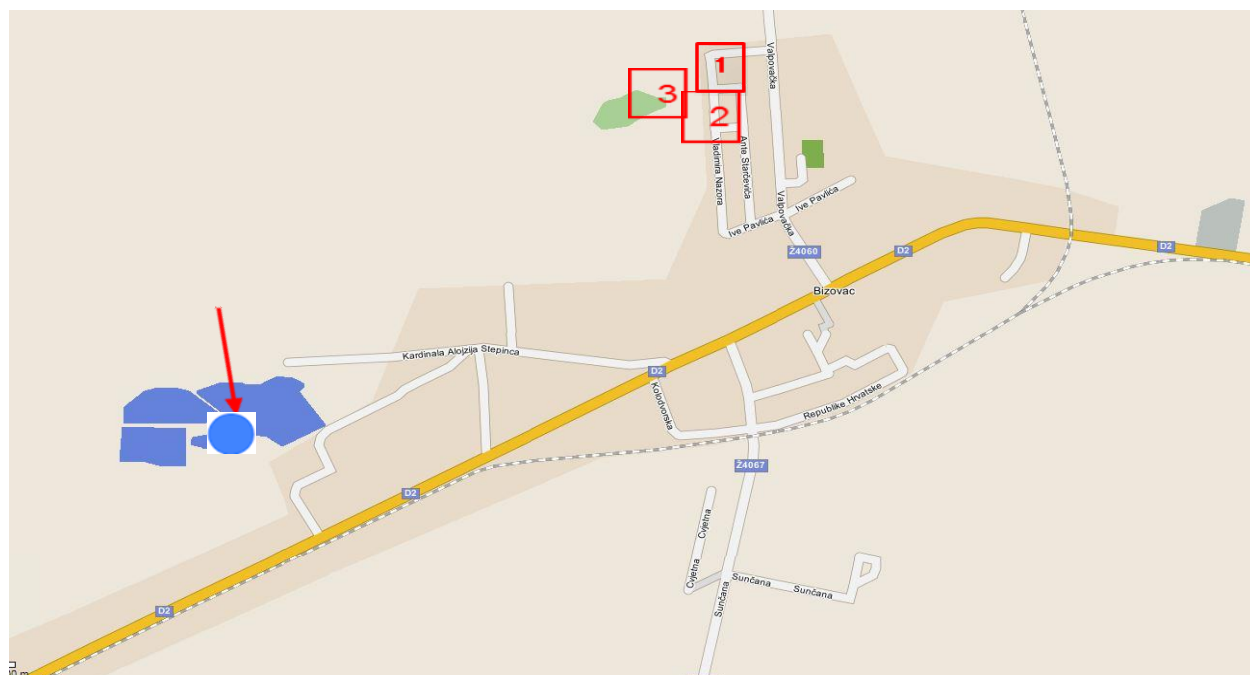
POREDBENE NEKRETNINE

- 1 poredbena nekretnina visoka cijena
- 2 poredbena nekretnina visoka cijena
- 5 poredbena nekretnina niska cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo provenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko Osijek	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
3	BIZ/GRAĐ	631/9	1058952	11.2.2019	1536	72.000,00 kn	46,88
4	BIZ/GRAĐ	634/8	1015396	5.4.2018	1219	52.500,00 kn	43,07
6	BIZ/GRAĐ	634/7	950335	20.11.2016	1211	52.100,00 kn	43,02

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
 - zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
 - različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
 - potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
 - kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)
- Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Zemljište je zagađeno građevinskim i ini otpadom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana		Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Bizovac		Bizovac	Bizovac	Bizovac
Lokacija	kralja Tomislava		BIZ/GRAĐ	BIZ/GRAĐ	BIZ/GRAĐ
Nekretnina	GZ		građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog		izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	2Q2019		1Q2019	2Q2018	4Q2016
Površina (m2) (GZ)	16.000	89.303	1.536	1.219	1.211
Površina (m2) (NKP)	-	-	0	0	0
Cijena (€)	-	-	9.704	7.075	7.022
Cijena po m2	-	-	6,32	5,80	5,80

interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	2Q2019	1Q2019	2Q2018	4Q2016
HNB hedonistički index	102,00	102,00	98,94	98,26
Vremensko usklađenje	-	0,0%	3,1%	3,8%
Korigirana vrijednost po/m2	-	6,32	5,99	6,02

POVOLJNOSTI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (Kp) - 1

OPIS		CJENOVNI BLOK - BIZ/GRAD							
		koeficijenti povoljnosti - K _p							
ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	srednja	1,00	mala	1,00	mala	1,00	slična	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	Komunalna infrastruktura (-0,2-0,2)	nedostupna	1,00	dostaupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00
	orjentacija (-0,1-0,1)	S-J	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1

OPIS	CJENOVNI BLOK - BIZ/GRAD							
	koeficijenti povoljnosti - K _p							
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	6,32	1,00	5,99	1,00	6,02
MJERA KORIŠTENJA	M	0,6		0,4		0,4		0,4
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,78	1,19	0,66	1,19	0,66	1,19	0,66
	(k - O) K/PNn		1,50		1,50		1,50	
	prilagodba €/m ²			9,48		8,99		9,03
ZONA		1,00	ista	2,00	ista	2,00	ista	2,00
	prilagodba		0,50	4,74	0,50	4,50	0,50	4,52
LOKACIJA		1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00
	prilagodba		1,00	4,74	1,00	4,50	1,00	4,52
PRILAGODBA - I	€/m ²		4,74		4,50		4,52	

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
	R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
		BIZ/GRAĐ	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
	1	BIZ/GRAĐ	4,74	1,00	4,74	-3%	-0,15	0,02
	2	BIZ/GRAĐ	4,50	1,00	4,50	2%	0,09	0,01
	3	BIZ/GRAĐ	4,52	1,00	4,52	1%	0,07	0,00
	POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek €/m ²		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost		
€/m ²		%		€/m ²				
4,59		0,11		2%		1,00		4,59

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjivanja koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova (infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjivanja (vrijednost okrnjenosti). Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)				
Opis	Procjenjivana nekretnina	Veličina u prometu	KONTROLA	
Lokacija	BIZ/GRAĐ	105.303 (m2)	16.000	89.303 (m2)
koeficijenti povoljnosti - K _p				
Privremeno izjednačenje	€/m ²	4,59		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA			prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)	
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI				
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		UKUPNA VRIJEDNOST		€/m ²
PRIVREMENA VRIJEDNOST		16.000	m ²	4,59
				73.386,67

Konačno izjednačena cijena	€/m ²	4,59
----------------------------	------------------	-------------

ZEMLJIŠTE - (GZ)	16.000	x	4,59	73.386,67 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) - (BAJER)	89.303	x	0,23	20.539,69 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	105.303		0,89	93.926,36 €

Cjelokupno zemljište nema "tržišnu vrijednost građevinskog" zemljišta. Veličina zemljišta u procjeni je "izuzeta" kao potreba - tehnološka cjelina, obračunata na temelju "stvarnog korištenja" građevinske parcele na dan vrednovanja, od cca 16.000 m². Dio zemljišta je zagađeno građevinskim i inim otpadom.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, a dozvoljeni podataka kao što su DZS.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IZVAN POREĐENJA:

ZEMLJIŠTE (prosječno postignuta cijena - eNekretnine)	20.539,69 €
---	--------------------

5.3. VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³ /m ²)	V/F zgrada (m ³ /m ²)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	20,00	23421,71	63.131,30 €
2	Vodni doprinos	0,30	23421,71	946,97 €
3	Priključci (TC, voda, EL--kW)	10,00	5.703,77	7.687,02 €
UKUPNO:				71.765,30 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	165.691,65 €
-----------------------------	--------------

5.4. TROŠKOVNA METODA

Objekt –	UPRAVNA ZGRADA (SA PROIZVODNIM HALAMA)
----------	--

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi - djelomičnom obuhvatu bez uređenja okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava matricom.

Ostala prilagodba nije dozvoljena.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr	JC		Korisna površina (KP) - (m ²)	UKUPNO
GRAĐEVINE KRUŽNIH PEĆI	$k_B = 0,30$	400,00		1971,00	47,7% 236.520,00
SPREMIŠTE STROJEVA	$k_B = 0,75$	225,00		582,00	14,1% 98.212,50
GRAĐEVINA STROJARNICE	$k_B = 0,10$	400,00		568,90	13,8% 22.755,90
NADSTREŠNICA	$k_B = 0,25$	180,00		1013,80	24,5% 45.621,00
	0,35	301			100,0%
Vanjsko uređenje	$k_B = 0,25$	35,00		5321,00	46.558,75
UKUPNO:				4.135,70	449.668,15

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt		Rekonstrukcija / dogradnja	
1	Godina procjene:	2019			
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1960		1993	
3	Starost zgrade - n:	59		26	
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	60			
5	Preostali vijek korištenja:	1		34	
6	Faktor korištenja (Fk): odabrano:	A	B		C
		3,0	3,0		4,0
		4,0			
7	Relativna starost:	98,3%		43,3%	
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	30%	- 18	33%	- 19,8
9	Zamjenska starost zgrade:	42		40,2	
10	Linearni otpis vrijednosti:	70%	- 0,30	67%	- 0,33
Sadašnja vrijednost objekta (S _v)				136.297,21 €	

TABLICA IZRAČUNA - KONTROLA							
Nova vrijednost objekta							
KP=	4.135,70	m2	Cizg=	301	€/m2NGP		NV= 435.696 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =	0,35			105	€/m2NGP		
Godina procjene	2019		Godina izgradnje	1977		Starost n=	43
						Trajnost N=	60
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 * n / N * (n + N) / 2N$						48,4%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	60%	63	48,4%	31	33		
Obrtnički i završni radovi	25%	26	75%	20	7		
Instalacije	15%	16	75%	12	4		
Ukupno	100%	105	59,0%	62	43		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							178.454
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)				% od NV		2,0%	8.714
Okoliš				46.558,75 €		25,0%	11.640
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						€	364.499

5.6. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	93.926,36 €
2	VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	71.765,30 €
3	Objekt - ZGRADE	136.297,21 €
4	Vanjsko uređenje	11.639,69 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	8.713,91 €
S _{GV} SVEUKUPNO:		322.342,46 €

5.7. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Koeficijenti prilagodbe ne utječu na vrijednost zemljišta i priključaka.

Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + F_z + F_{st} + F_v + F_{posl} + F_l) * F_t$

lokacija	starost	veličina	poslovni	legalnost	tržište	TF
F _z	F _{st}	F _v	F _{posl}	F _l	F _t	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM **322.342,46 €**

NGP = 4.135,70 m2

Pz = 105.303 m2

TV / NGP = 77,94 € / m2

TZ / Pz = 3,06 € / m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i *Procjena je izvršena na okolnost potpuno legalne nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, u funkciji, održavana primjereno načinu i stilu gradnje, a na dan vrednovanja, nisu potrebna znatna ulaganja u istu.*

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa razvijanjem dodatnih - sadržaja uvažavajući trenutni prostorni plan, te za prenamjenu koju omogućava isti, uz naprijed navedena ograničenja i uvjete korištenja prostora.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu.

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

UPRAVNA ZGRADA (SA PROIZVODNIM HALAMA)

na adresi: HR 31222 Bizovac, kralja Tomislava br. 370A

naručitelja OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena + troškovna metoda)

322.342,46 €		ili	2.392.000,00 kn	
Na dan, 20. travanj 2019.			prema tečaju NBH 1 € = 7,42 kn	
Opeka dd, Osijek	1/1		dijela	
322.342,46 €	ili		2.392.000,00 kn	

Osijek, 20. travanj 2019. godine

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4

Izjava procjenitelja - pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosnim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE



HALE



STROJARNICA







ANEKS - A HALE - 2





OTPAD



HALE



PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 12.03.2019. 23:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330825, BIZOVAC

Broj ZK uložka: 2391

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1811/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	218/2	GOSPODARSKO DVORIŠTE, BARA, TRI HALE, UPRAVNA ZGRADA I UPRAVNA ZGRADA KUĆNI BROJ 370/A SVE U UL. K. TOMISLAVA GOSPODARSKO DVORIŠTE BARA HALA HALA UPRAVNA ZGRADA HALA UPRAVNA ZGRADA K.B. 370/A			33850 12134 18264 406 388 457 2059 142	Pripis iz uložka 2130
		UKUPNO:			33850	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPEKA D.D. OSIJEK, OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 05.02.2019.g. pod brojem Z-1811/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-1069/18-29 01.02.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-1069/18-23 25.01.2019, na nekr. u A	na 1 (1.1), 1 (3.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.04.2019. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BIZOVAC (Mbr. 330825)

Posjedovni list: 2124

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPEKA D.D., VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	61547182596

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		218/1	ULICA KRALJA TOMISLAVA	46072	8		
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	415			
			HALA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	1697			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	504			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	387			
			SPREMIŠTE, ULICA KRALJA TOMISLAVA	623			
			BARA	443			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	28			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	39433			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	2542			
		218/2	ULICA KRALJA TOMISLAVA	33850	8		
			UPRAVNA ZGRADA, Bizovac, ULICA KRALJA TOMISLAVA 370A	142			
			HALA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	2059			
			HALA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	388			
			HALA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	406			
			UPRAVNA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLAVA	457			
			BARA	18264			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	12134			
		770	KR.TOMISLAVA	13159	8		
			GOSPODARSKO DV	3337			
			BARA	9822			
Ukupna površina katastarskih čestica				93081			



GEODETSKI URED

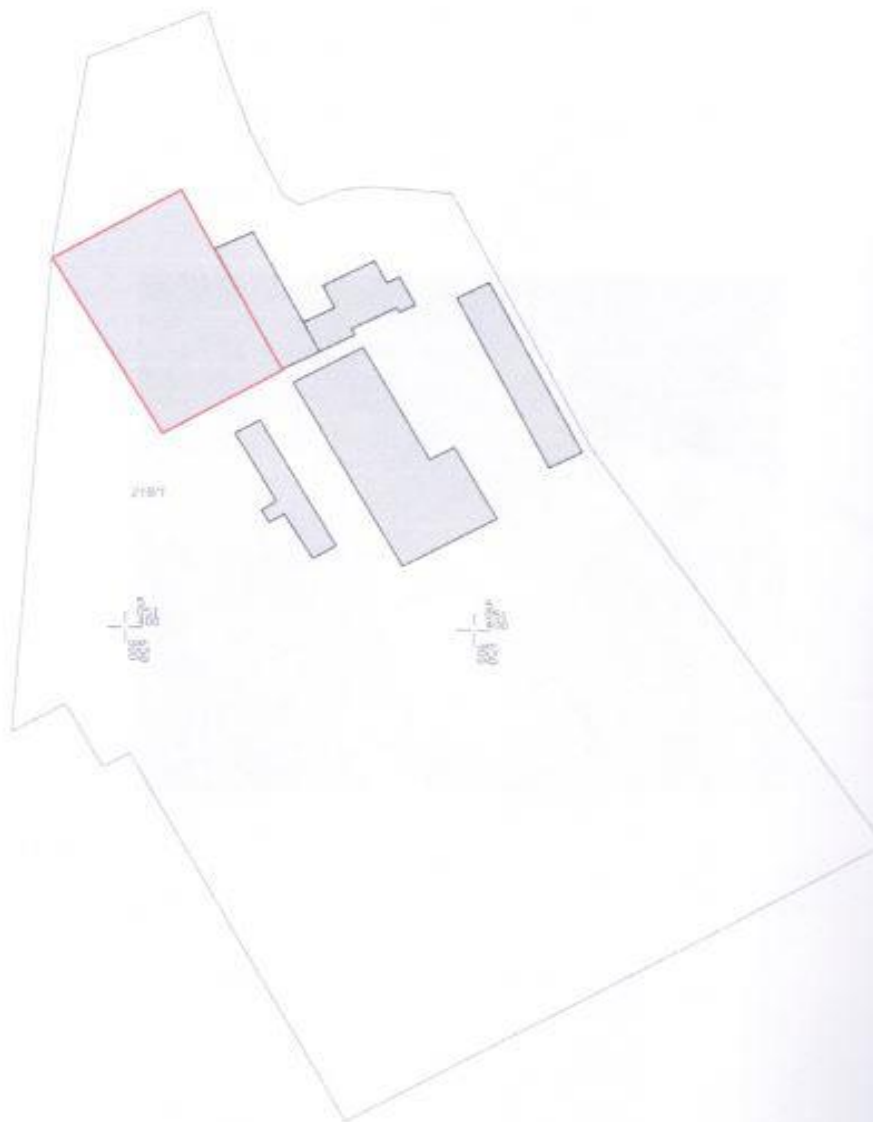


Osijek, Kuhačeva 14, MB: 02450895, OIB: 87351300625, Žiro račun: 2360000-1102059741

tel.: +385 / 31 / 582-272, fax: +385 / 31 / 582-272, mob: +385 / 91 / 254-61-31, e-mail: gis.osijek@gmail.com

Osijek, Strossmayerova 5

Rješenje o davanju suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova izdano od: REPUBLIKA HRVATSKA, DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA, Središnji ured, Klasa: UP/I-630-03/09-02/01, Ur. Broj: 541-01-01/1-06-3, Zagreb, 30. siječnja 2009.



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI

Podnositelj zahtjeva: Opeka d.d. Osijek
Matični broj i ime katastarske općine: 330825 Bizovac
Katastarska čestica: 218/1
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Bizovac
Koordinatni sustav/projekcija: HTRS96/TM
Mjesto i datum izrade: Osijek, prosinac 2014.godine

GEODETSKI SNIMAK mjerilo 1:2000

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije

Predrag Ivanković

Izradio:
Ovlašteni inženjer geodezije

Predrag Ivanković

Predrag Ivanković
ing. grad.
Ovlašteni inženjer geodezije
GIS d.o.o. Osijek



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.11.2017. 23:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 21969
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	9689/10000	VODOGRADNJA OSIJEK D.D., OSIJEK, ŠANDORA PETOFIA 206/A (VLASNIK)	1/1	84765164046
2	311/10000	HRVATSKE VODE, ULICA GRADA VUKOVARA 220, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	28921383001

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11446/4	PAMPAS	4834	2		
			GOSPODARSKA ZGRADA, PAMPAS	607			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	4227			
		11446/9	PAMPAS	475	39		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	475			
Ukupna površina katastarskih čestica				5309			

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

PRIJEPIS

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA VALPOVO
OPĆINSKI SEKRETARIJAT ZA
PRIVREDU, DRUŠTVENE DJELATNOSTI I
OPĆE UPRAVNE POSLOVE
Odsjek za imovinsko – pravne, građevinske,
urbanističke, komunalne i stambene poslove

Klasa: Up/I-361-03/92-01/32
Urbr. 2185-03-06/09-92-2
Valpovo, 10. 12. 1992.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 5. 1. 1993. godine

Valpovo, 30. 12. 1992. godine



Općinski sekretarijat za privredu, društvene djelatnosti i opće upravne poslove Valpovo, Odsjek za imovinsko-pravne, građevinske, urbanističke, komunalne i stambene poslove na osnovi članka 29 Zakona o izgradnji objekata („Narodne novine RH“, br. 54/86, 18/87, 42/88, 29/89, 33/89 i 34/91) po zahtjevu Poduzeća za proizvodnju i promet elektro-metalskim i građevinskim proizvodima „Metalis“ Bizovac, J.Pavlića 5 za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju radne hale, upravne zgrade, skladišta za mehanizaciju i nadstrešnice za sušenje opeke, izdaje

GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se Poduzeću za proizvodnju i promet elektro-metalskih i građevinskih proizvoda „Metalis“ iz Bizovca, J.Pavlića 5 izgradnja radne hale, upravne zgrade, skladišta za mehanizaciju i nadstrešnice za sušenje opeke u Bizovcu, upisane na kčbr. 218 k.o. Bizovac.

2. Investitor je dužan prilikom izgradnje objekata pridržavati se odobrene tehničke dokumentacije koja je sastavni dio ove građevinske dozvole, a koja se sastoji od:

1. Glavnog građevinskog projekta radne hale broj: 1092-01-00 od veljače 1992. godine, izrađen od strane HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek odgovorni projektant Drago Duvnjak dipl.ing.gradj.

2. Glavnog građevinskog projekta upravne zgrade broj: 1092-02-00 od veljače 1992. godine izdan od HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek odgovorni projektant Drago Duvnjak dipl.ing.gradj.

3. Glavnog građevinskog projekta nadstrešnice za sušenje opeke broj: 1092-03-00 od veljače 1992. godine izdan od HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek, odgovorni projektant Drago Duvnjak dipl.ing.gradj.

4. Glavnog građevinskog projekta spremišta za mehanizaciju broj: 1092-04-00 od veljače 1992. godine izradjen od strane HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek, odgovorni projektant Drago Duvnjak dipl.ing.gradj.

5. Glavnog projekta vodovoda i kanalizacije broj: 1092-05-00 od veljače 1992. godine izdan od strane HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek odgovorni projektant Drago Duvnjak dipl.ing.gradj.

6. Glavnog projekta radne hale - električne instalacije i gromobrana broj: 1092-06-00 od veljače 1992. godine izradjen od strane HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek odgovorni projektant Branko Azenić, ing.el.

7. Glavnog projekta nn mreže, električne instalacije i gromobrana upravne zgrade broj: 1092-07-00 od veljače 1992. godine izdan od strane HTb poduzeća za projektiranje p.o. Osijek,



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO

ASA: 935-08/14-02/00398
BROJ: 541-23-06/3-14-2
LPOVO, 17.12.2014.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO
odoma zahtjeva OPEKA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐ, MATERIJALA, OIB: 61547182596
OSIJEK, VUKOVARSKA 215, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina
arodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br.
19), izdaje

U V J E R E N J E

su građevine evidentirane u katastarskom operatu k.o. BIZOVAC na katastarskoj čestici broj 218/1,
5., 1991. i 2011. godine.

rtifikacijom je utvrđeno da su građevine označene kao A, B i C locirane na katastarskoj čestici broj
/1, katastarske općine BIZOVAC, prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka
vijenog 1965. godine.

avni dio ovog uvjerenja je izvod iz katastarskog plana i preslika snimke iz zraka.

avna pristojba prema tarifnom broju 1,4,55. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96,
'6, 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,
'07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) u iznosu od 60.00
aplaćena je podnositelju zahtjeva i poništena na podnesku.

rni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne
ere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09, 51/13) u iznosu od 130.00 kn naplaćeni u
vu.

iga: 2

lio:
štení geodetski referent
VAT DAMIR



VOĐITELJ ODJELA:
BAČANI SANJA DIPL.ING.GEOD.



**REPUBLIKA HRVATSKA
AGENCIJA ZA OZAKONJENJE
NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA**

Zagreb, Selska cesta 136

KLASA: UP/I-361-03/15-01/890
URBROJ: 403-02-4-1/0074-16-14
Zagreb, 12. rujna 2016.

OVO JE RJEŠENJE
postalo izvršno i pravomoćno
s danom 20. 12. 2016.
Zagreb, 16. 11. 2016.



Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, povodom zahtjeva: Opeka d.d., OIB: 61547182596, Vukovarska 215, Osijek, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. st. 2. i 9.a Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/2012, 143/2013), donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- rekonstrukcija - dogradnja postojeće zgrade proizvodno - gospodarske namjene - nadstrešnice za sušenje opeke: dogradnja natkrivene terase u prizemlju uz sjeverozapadno i jugozapadno pročelje zakonitog dijela zgrade, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, slobodnostojeća, zahtjevna zgrada - vanjske veličine zgrade prema priloženoj Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 1.383,40 m², višestrešnog krova, broj etaža: jedna - prizemlje, izgrađena na k.č. 218/1, k.o. Bizovac.

2. Rekonstruirani dio postojeće zgrade - dogradnju, odnosno zgradu nakon rekonstrukcije, iz točke 1. ove izreke prikazuje Geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake GIS-21-83-14-1-4-0, iz prosinca 2014., koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Predrag Ivanković i Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake ASIS-04/14, iz studenog 2014., koju je izradio ovlašten arhitekt Robert Raff.

3. Geodetska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti.

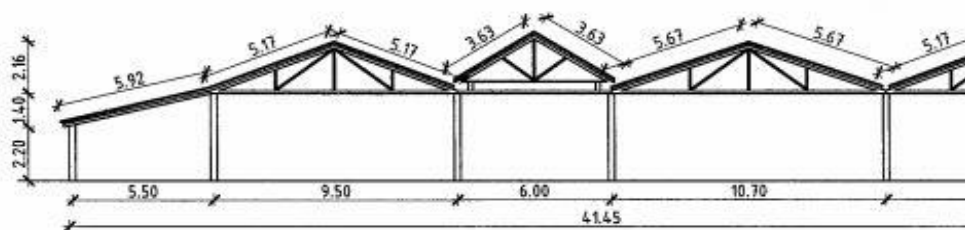
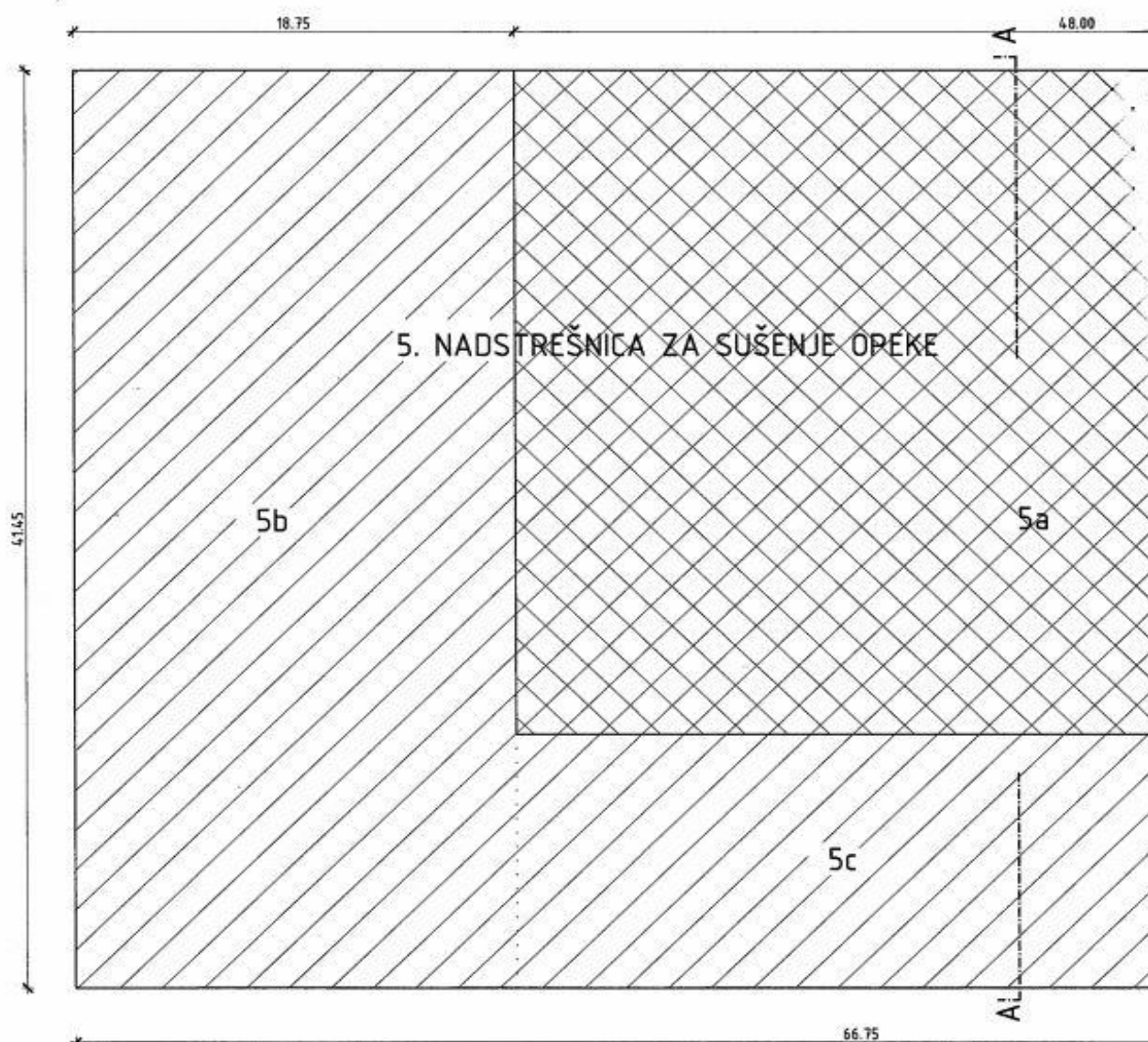
5. Za zgradu iz točke 1.1. ove izreke, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju, priložena je izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva Slavice Marijanović, oznake ASIS-04/14, iz studenog 2014., da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Obrazloženje

Opeka d.d., Vukovarska 215, Osijek, podnijela je 26. lipnja 2014. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja nadležnom upravnom tijelu, prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, dalje u tekstu ZPNIZ).

Predmet je preuzet od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Odlukom ministricе graditeljstva i prostornoga uređenja o preuzimanju predmeta Klasa: 360-01/14-01/171 od 23. srpnja 2014.

Zahtjev je osnovan.



PRE:

INVESTITOR:	Opeka d.d. Osijek, Vukovarska 215 OIB: 61547182596
GRAĐEVINA:	NADSTREŠNICA ZA SUŠENJE OPEKE, ZAHTJEVNA ZGRADA GOSPODARSKE NAMJENE
MJESTO GRADNJE:	Bizovac, Kralja Tomislava, k.č.br. 218/1 u k.o. Bizovac
OZNAKA PROJEKTA:	ASIS – 04/14

REPUBLIKA HRVATSKA
403 – AGENCIJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO
IZGRAĐENIH ZGRADAOVAJ ELABORAT SASTAVNI JE DIO RJEŠENJA
O IZVEDENOM STANJUKlasa: UP/I-361-03/15/1/890
Ur. broj: 403-03-4-1/004-13-14
U Zagrebu, 14. 03. 2016.
ODGOVORNA OSOBA:**ARHITEKTONSKI
SNIMAK
IZVEDENOG STANJA****ARHITEKTONSKI SNIMAK**

Projektant: Robert Raf, dipl. ing. arh.

**DOKAZ O ISPUNJENOM BITNOM ZAHTJEVU**

(Mehanička otpornost i stabilnost građevine)

Projektant: Slavica Marijanović, ing. građ.

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Slavica Marijanović
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 1362Direktor
Josip Šimić, dipl.ing.građ.
d.d. za proizvodnju i izvedbu
građevinskog materijala
HR-31000 Osijek, Vukovarska 215
No.06

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. 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. I 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 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, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpavka
Anđela Gotal