

0496/18
IFRS 13: LEVEL 3
ID KOLATERALA: 943200, 943204 i 943205

Procjembeni elaborat

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade

Braće Radić 19, 33513 Zdenci, Hrvatska
Zk. uložak 846, k.č.br. 1237/9, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci

Poljoprivredno zemljište

Zk. uložak 233, k.č.br. 9, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

63.400,00 €

Izrada:

Siniša Domić struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 09.04.2018.

Kratki pregled

Klijent	Filip d.o.o. Braće Radić 19, 33513 Zdenci
Nekretnina	Obiteljska kuća i gospodarske zgrade Zk. uložak 846, k.č.br. 1237/9 Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Vlasnik sa udjelom u posjedu	BUŠLJETA RUŽICA, ROĐ. BOŠNJAK, OIB: 16258587443, ZDENCI, BRAĆE RADIĆ 19 1/1
Nekretnina	Poljoprivredno zemljište Zk. uložak 233, k.č.br. 9 Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa
Vlasnik sa udjelom u posjedu	FILIP D.O.O., ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 66779533609, ZDENCI, BRAĆE RADIĆA 19 1/1
Datum procjene	09.04.2018.
Procjenitelj	Siniša Domić struč.spec.ing.aedif., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sažetak

Fer tržišna vrijednost zaokruženo 63.400,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Sadržaj

Kratki pregled	2
Sažetak	2
Imenovanje	4
Zadatak	6
Nalaz.....	7
Položaj i lokacija.....	7
Lokacija i opis nekretnine	8
Makro lokacija	8
Mikro lokacija.....	9
Legalni status.....	10
Tehnički opis.....	11
Fotodokumentacija	14
Iskaz površina i volumena prostora.....	17
Procjena vrijednosti nekretnine	18
Metoda procjenjivanja	18
Poredbena metoda.....	18
Troškovna metoda	18
Tržišna vrijednost.....	33
Zaključak.....	34
Dokumentacija	36

Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-271/16
Zagreb, 25. studeni 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Siniše Domića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Siniša Domić, struč.sp.ec.ing.aedif. iz Zagreba, Pavlenski put 5a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **25. studeni 2016.**

Obrazloženje

Siniša Domić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strukovnu udrugu eksperata i sudskih vještaka, koja je dostavila mišljenje o uspješno obavljenoj obuci.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Siniša Domić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Reference:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine

Zadatak

Naručitelj: Addiko Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6
Datum: 30.03.2018.
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog utvrđivanja vrijednosti kolaterala

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Datum procjene

Dan kakvoće : 09.04.2018.
Dan vrednovanja: 09.04.2018.
Sudionici: Siniša Domić struč.spec.ing.aedif.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Vrsta nekretnine: Obiteljska kuća, gospodarske zgrade i poljop. zemljište
na adresi: Braće Radić 19, 33513 Zdenci

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz ZK	x	Građevinska dozvola	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	x	Rješenje o izvedenom stanju		Uvjerenje za uporabu
x	Izvadak iz katastra	x	Glavni projekt		Lista najмова
x	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Iskaz površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Izloženost
	Procjena Sb-nekretnine 2013.g.		Arhitektonski snimak izvedenog stanja		Elaborat o etažiranju

Nalaz

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4% (4Q2016. god.)
Inflacija:	0,9% (siječanj 2017. god)
Stopa nezaposlenosti:	15,4 % (siječanj 2017. god)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opis općine - OPĆINA ZDENCI



Županija	Virovitičko-podravska
Načelnik općine	Tomislav Durmić
Naselja u sastavu općine	Zdenci, Bankovci, Duga Međa, Grudnjak, Kutovi, Obradovci, Slavonske Bare, Zokov Gaj, Donje Predrijevo
Površina	84,7 km ²
Stanovništvo (2001.)	2.235
Poštanski broj	33513 Zdenci

Naselja u sastavu Općine Zdenci

Bankovci • Donje Predrijevo • Duga Međa • Grudnjak • Kutovi • Obradovci • Slavonske Bare • Zokov Gaj • Zdenci

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Zagreb 230 km
Virovitica 60 km
Osijek 70 km
Orahovica 10 km

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Mikro lokacija

Opis lokacije

Predmetna nekretnina Obiteljska kuća i gospodarske zgrade se nalazi u naselju Zdenci, ulica braće Radića 19.

Objekti u naselju su slične katnosti i namjene.

Predmetno Poljoprivredno zemljište se nalazi na izlazu iz naselja Duga Međa u pravcu naselja Zdenci.

Opis pristupačnosti:

Asfaltiranom prometnicom (javni prijevoz, osobni prijevoz).

Opis infrastrukture:

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade se nalazi u građevinskom području naselja Zdenci sa svom potrebnom infrastrukturom.

Poljoprivredno zemljište se nalazi van građevinskog područja naselja Duga Međa i infrastruktura nije dostupna.

Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiralište za obiteljsku kuću i gospodarske zgrade se nalazi ispred objekta i na samoj parceli.

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje			x		
Skladište			x		
Proizvodnja			x		

Komunalna infrastruktura

Vodovod, septička jama, struja, telefon, plin

Emitiranje i naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Pristup

Putem javne površine

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja

Legalni status

Nekretnina je u naravi u skladu s upisom u zemljišne knjige.
U katastru nije ucrtana gospodarska zgrada u punoj dimenziji.

OBITELJSKA KUĆA je izgrađena 1968. godine, u zemljišnim knjigama je upisana pozitivna zabilježba o izdavanju građevinske dozvole. Kuća je legalna.

GOSPODARSKA ZGRADA je legalizirana Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-944-16/13-01/644, URBROJ: 2189/1-08/20-14-10, Orahovica, 23. Lipnja 2014. godine, a što je utvrđeno uvidom u Snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene proizvodne zgrade br. 40/14 MZZ izrađene od strane tvrtke Dafit d.o.o. Orahovica. Zgrada je legalna.

Za PERADARNIK je izdano Rješenje za izgradnju, KLASA: 361-03/92-01/14, URBROJ: 2157-03-03/92-2, Orahovica, 08.06.1992. kojim se dozvoljava izgradnja gospodarskog objekta - peradarnika na k.č.br. 1237/9 z.k.ul.br. 846 k.o. Zdenci. U zemljišnim knjigama za peradarnik je upisana pozitivna zabilježba da se za zgradu ne izdaje uporabna dozvola. Zgrada je legalna.

Predmetno zemljište na k.č.br. 9, k.o. Duga Međa na grafičkom planu PPUO Zdenci nalazi se van građevinskog područja naselja, u planu označeno kao vrijedno obradivo tlo.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Tehnički opis

Obiteljska kuća

Generalni opis objekta:	obiteljska kuća
Katovi:	prizemlje
Godina izgradnje:	gradnja: 1968.
Temelji	armirano-betonski trakasti armirano-betonska temeljna ploča armirano-betonski temelji samci
Nosivi zidovi i stropovi	zidani od opeke sa drvenim grednicima stropa
Krovnna konstrukcija i pokrov:	drveno višestrešno krovništvo, pokrov crijep
Pročelje	ožbukana fasada , obrađena hirofom
Unutarnji zidovi:	ožbukani i bojani, obloga od lamperije, u kupaonici obloženi keramikom
Prozori:	tipa krilo na krilo, bojani
Vrata:	drvena, bojana
Podne obloge:	parket i keramika
Grijanje / ventilacija:	centralno plinsko grijanje, kombi bojler
Sanitarije / kupaonica:	nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	nižeg standarda
Standard opreme:	djelomično obnovljen / osnovni
Kategorija nekretnine	C (izgrađeno nakon 1960)
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro, osnovno održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema vidljivih nedostataka
Certifikat energetske učinkovitosti	nedostupan

Gospodarska zgrada

Generalni opis objekta:	gospodarska zgrada - sortirnica jaja, skladište i hladnjača jaja, skladište i priprema hrane
Katovi:	prizemlje i tavan
Godina izgradnje:	gradnja: 1992.
Temelji	armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	zidani od blok opeke sa polumontažnim fert stropovima
Krovnna konstrukcija i pokrov:	drveno dvostrešno krovništvo, pokrov bitumenske valovite ploče
Pročelje	dijelom ožbukano
Unutarnji zidovi:	ožbukani i obojani (osim pripreme hrane), u sortirnici i skladištu jaja obloženi keramičkim pločicama
Prozori:	drveni izo ostakljeni
Vrata:	drvena i bravarija obložena limom
Podne obloge:	beton i keramika
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	adekvatno starosti zgrade / osnovni
Kategorija nekretnine	B (izgrađeno nakon 1980)
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro, osnovno održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	pokrov od bitumenskih valovitih ploča je pri kraju svog vijeka trajanja

Peradarnik

Generalni opis objekta:	peradarnik za koke nesilice u kavezima
Katovi:	prizemlje
Godina izgradnje:	gradnja: 1992.
Temelji	armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	vanjski zidovi od blok opeke, drveni stupovi unutar prostora peradarnika nose krovšte
Krovna konstrukcija i pokrov:	drveno dvostrešno krovšte, toplinski izolirano, pokrov crijep
Pročelje	ožbukana fasada
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	pvc
Vrata:	drvena i pvc
Podne obloge:	beton
Ventilacija:	ugrađena u krovštu, el. ventilatori
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	nižeg standarda
Standard opreme:	adekvatno starosti zgrade / dobar
Kategorija nekretnine	B (izgrađeno nakon 1980)
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro, osnovno održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema vidljivih nedostataka
Sustav za dojavu požara:	ne postoji

Fotodokumentacija

Obiteljska kuća - ulični dio



Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Obiteljska kuća - dvorišni dio



Gospodarska zgrada



Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.



Peradarnik



Iskaz površina i volumena prostora

Obiteljska kuća

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 2,64 m (korisna visina prostora)					
soba	16,95	1,00	16,95		
soba	16,27	1,00	16,27		
boravak	21,55	1,00	21,55		
kuhinja (soba)	12,02	1,00	12,02		
kupaonica	4,39	1,00	4,39		
wc	3,13	1,00	3,13		
hodnik	6,20	1,00	6,20		
PRIZEMLJE UKUPNO:	80,51		80,51	100,64	265,68
PRIZEMLJE - dvorišni dio h = 2,00 m (korisna visina prostora)					
ostava	8,10	0,75	6,08		
blagavonica	12,80	0,75	9,60		
kuhinja	5,94	0,75	4,46		
PRIZEMLJE - dvorišni dio UKUPNO:	26,84		20,13	33,55	67,10
SVEUKUPNO:	107,35		100,64	134,19	332,78

Gospodarska zgrada

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,10 m (korisna visina prostora)					
prostor	220,61	1,00	220,61		
PRIZEMLJE UKUPNO:	220,61		220,61	275,76	854,86
KAT h = 2,52 m (korisna visina prostora)					
prostor	66,16	0,75	49,62		
KAT UKUPNO:	66,16		49,62	82,70	208,40
SVEUKUPNO:	286,77		270,23	358,46	1.063,27

Peradarnik

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
peradarnik	144,42	1,00	144,42		
PRIZEMLJE UKUPNO:	144,42		144,42	173,30	519,91
SVEUKUPNO:	144,42		144,42	173,30	519,91

Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama građevinskog i poljoprivrednog zemljišta prostora za adekvatnu pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine

Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

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.

Obiteljska kuća

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena - EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
100,64	500,00	50.320,00

Gospodarska zgrada

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena - EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
270,23	250,00	67.557,50

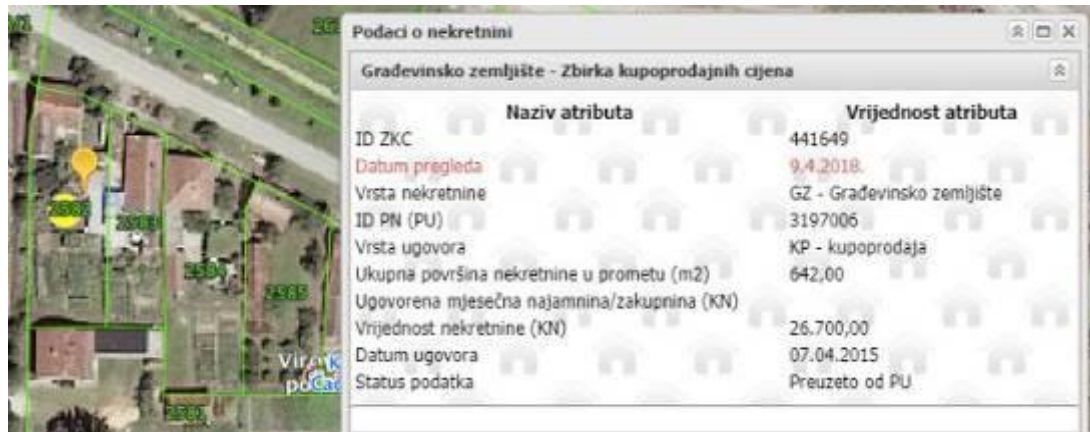
Peradarnik

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena - EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
144,42	250,00	36.105,00

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Poredbene nekretnine - građevinsko zemljište

K.O. Čačinci, k.č.br. 2582



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	441649
Datum pregleda	9.4.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3197006
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	642,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	26.700,00
Datum ugovora	07.04.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

K.O. Našice, k.č.br. 3417/3

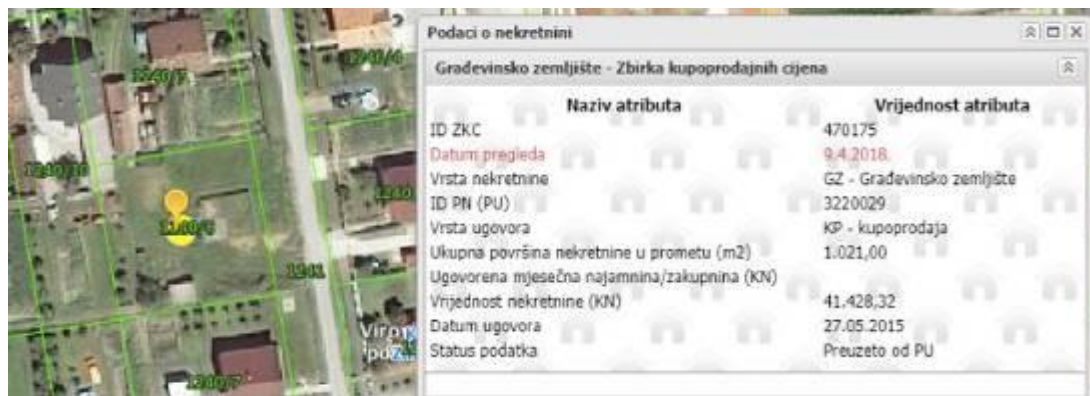


Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	812410
Datum pregleda	9.4.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3706100
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.025,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	27.10.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

K.O. Zdenci, k.č.br. 1240/6



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	470175
Datum pregleda	9.4.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3220029
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.021,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	41.428,32
Datum ugovora	27.05.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Obilježja procjenjivane nekretnine			
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Namjena
Zdenci, braće Radić 19	09.04.2018.	1.000 m ²	građevinska

Redni broj	1	2	3	5
Datum transakcije	07.04.2015.	27.10.2017	27.05.2015.	
ID ZKC	441649	812410	470175	
Katastarska općina	Čačinci	Našice	Zdenci	
Namjena	građevinska	građevinska	građevinska	
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Površina m ²	642,00 m ²	1.025,00 m ²	1.021,00 m ²	
Bruto prodajna cijena - HRK	26.700,00	40.000,00	41.428,32	
Bruto prodajna cijena - €	3.595,48	5.386,48	5.578,82	
€/ m ²	5,60	5,26	5,46	

Vremensko izjednačavanje				
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,20	100,20	100,20	
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	99,14	100,20	100,50	
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje)	1,07%	0,00%	-0,30%	
Vremenski izjednačena cijena €/ m ²	5,66	5,26	5,45	

Interkvalitativno izjednačavanje				
veličina zemljišta	0%	0%	0%	
infrastruktura	0%	0%	0%	
lokacija / pozicija	-10%	-15%	-10%	
zona	0%	0%	0%	
povezanost čestica	0%	0%	0%	
pristup	0%	0%	0%	
ukupna korekcija	-10,00%	-15,00%	-10,00%	
Ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	5,09	4,47	4,90	

Ukupna prosječna cijena (€/m²) **4,82**

Kontrola - statistička obrada							
Red . br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	5,09	0,27	6%	0,27	0,07	prihvatljivo	prihvatljivo
2	4,47	-0,35	-7%	0,35	0,13	prihvatljivo	prihvatljivo
3	4,90	0,08	2%	0,08	0,01	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 4,82
Standardna devijacija 0,26
Dvostruka standardna devijacija 0,53
Prosječno apsolutno odstupanje 0,24

Tržišna vrijednost **1.000,00** x **4,82** = **4.821,37 €**

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Poredbene nekretnine - poljoprivredno zemljište

K.O. Beničanci, k.č.br. 366

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	9.4.2018.
	Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
	ID PN (PU)	3179648
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	53.997,00
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00
	Datum ugovora	13.05.2015
	Status podatka	Preuzeto od PU

K.O. Beničanci, k.č.br. 509

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	9.4.2018.
	Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
	ID PN (PU)	3676966
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	41.520,00
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
	Datum ugovora	20.10.2017
	Status podatka	Preuzeto od PU

K.O. Crnac, k.č.br. 1161

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	9.4.2018.
	Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
	ID PN (PU)	3291966
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	36.464,00
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	110.000,00
	Datum ugovora	09.11.2015
	Status podatka	Preuzeto od PU

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Obilježja procjenjivane nekretnine			
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Namjena
K.O. Duga Međa, k.č.br. 9	09.04.2018.	32.892 m ²	poljoprivredna

Redni broj	1	2	3		
Datum transakcije	13.05.2015	20.10.2017	09.11.2015		
ID ZKC	427626	777136	487245		
Adresa nekretnine	Beničanci	Beničanci	Crnac		
Namjena	oranica	oranica	oranica		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Površina m ²	53.997,00 m ²	41.520,00 m ²	36.464,00 m ²		
Bruto prodajna cijena - HRK	150.000,00	120.000,00	110.000,00		
Bruto prodajna cijena - €	20.199,30	16.159,44	14.812,82		
€/ m ²	0,37	0,39	0,41		

Vremensko izjednačavanje				
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,20	100,20	100,20	
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	100,50	91,82	94,14	
korekcijski faktor (vrem.)	-0,30%	9,13%	6,44%	
Vremenski izjednačena cijena €/ m ²	0,37	0,42	0,43	

Interkvalitativno izjednačavanje				
veličina zemljišta	0%	0%	0%	
infrastruktura	0%	0%	0%	
lokacija	0%	0%	0%	
zona	0%	0%	0%	
povezanost čestica	0%	0%	0%	
pristup	0%	0%	0%	
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	
Ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	0,37	0,42	0,43	

Ukupna prosječna cijena (€/m ²)	0,41
---	------

	NKP	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	32.892,00	0,41	13.485,72 €

Kontrola - statistička obrada							
Red . br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	0,37	-0,04	-9%	0,04	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
2	0,42	0,01	4%	0,01	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
3	0,43	0,02	5%	0,02	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 0,41
Standardna devijacija 0,03
Dvostruka standardna devijacija 0,05
Prosječno apsolutno odstupanje 0,02

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Obiteljska kuća

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	100,64	
jedinična cijena - €/m ²	500,00	
dovršenost objekta - %	90%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		45.288,00 €
bruto volumen građevine m ³	332,78	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	1,60	
vrijednost komunalnog doprinosa		532,45 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	1,00	
vrijednost vodnog doprinosa		332,78 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		4	3	2
ODABRANI FK		4,00		

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

G - starost građevine :	51
OVK - održivi vijek korištenja:	80
FK - faktor korištenja:	4,0
relativna starost (G/OVK %) :	64
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 31% x OVK	25
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	55
linearni otpis : 55 / 80	69%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 45.288,00 € x 31% = **14.039,28 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrad

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: 14.039,28 €

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS: 865,24 €

UKUPNO 14.904,52 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 14.904,52 €

UKUPNO **14.904,52 €**

Gospodarska građevina

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	270,23	
jedinična cijena - €/m ²	250,00	
dovršenost objekta - %	75%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		50.668,13 €
bruto volumen građevine m ³	1.063,27	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,80	
vrijednost komunalnog doprinosa		850,61 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,40	
vrijednost vodnog doprinosa		425,31 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		4	3	2
ODABRANI FK		4,00		

G - starost građevine :	26
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	4,0
relativna starost (G/OVK %) :	43
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 33% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	40
linearni otpis : 40 / 60	67%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 50.668,13 € x 33% = **16.720,48 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrad

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: 16.720,48 €

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS: 1.275,92 €

UKUPNO 17.996,40 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 17.996,40 €

UKUPNO **17.996,40 €**

Peradarnik

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	144,42	
jedinična cijena - €/m ²	250,00	
dovršenost objekta - %	80%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		28.884,00 €
bruto volumen građevine m ³	519,91	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,80	
vrijednost komunalnog doprinosa		415,93 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,40	
vrijednost vodnog doprinosa		207,96 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		4	3	2
ODABRANI FK		4,00		

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

G - starost građevine :	26
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	4,0
relativna starost (G/OVK %) :	43
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 33% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	40
linearni otpis : 40 / 60	67%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 28.884,00 € x 33% = **9.531,72 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrad

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: 9.531,72 €

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS: 623,89 €

UKUPNO 10.155,61 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 10.155,61 €

UKUPNO **10.155,61 €**

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

r.b.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST €
1.	OBITELJSKA KUĆA	14.904,52
2.	PRIKLJUČCI	2.000,00
3.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - z.k. uložak 846, k.č.br. 1237/9, k.o. Zdenci	4.821,37
ID KOLATERALA 943200:		21.725,88
1.	GOSPODARSKA ZGRADA	17.996,40
2.	PERADARNIK	10.155,61
ID KOLATERALA 943204:		28.152,02
1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - z.k. uložak 233, k.č.br. 9, k.o. Duga Međa	13.485,72
ID KOLATERALA 943205:		13.485,72
UKUPNO €:		63.363,62 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Tf= 1,00

TV = 63.363,62 € x 1,00 = 63.363,62 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo) : 63.400,00 €

Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost na dan 09.04.2018. (zaokruženo) 63.400,00 €

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan **09.04.2018.** (zaokruženo) **63.400,00 €**
470.800,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi ADDIKO BANK d.d.
09.04.2018. godine i iznosi 7,426 kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	Mala mogućnost
Iznajmljivost	Loša
Utrživost	Djelomična
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	-

U Zagrebu, 09.04.2018.

Procjenitelj:



Siniša Domić struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ovjera:

Darija Poljak-Gunjević, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Dokumentacija

KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
STALNA SLUŽBA ORAHOVICA
Stanje na dan: 23.03.2018. 00:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320463, ZDENCI

Broj ZK uložka: 846

Broj zadnjeg dnevnika: Z-549/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1237/9	KUĆA, 2 (DVIJE) ZGRADE, DVORIŠTE I ORANICA MAJUR		278	1000	
		UKUPNO:		278	1000	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 04.12.2012. broj Z-1248/12 Na temelju rješenja o građevinskoj dozvoli Sekretarijata općinske uprave Općine Orahovica, broj: 02-UP-908/2-68 od 29. svibnja 1968. godine i potvrde Uprave za inspeksijske poslove, Sektor građevinske inspekcije, Područna jedinica u Virovitici, Odjel Virovitičko-podravške županije, klasa: 362-01/12-11/8321, urbroj: 531-07-1-8-8-1S-12-2 od 14. studenog 2012. godine i članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da je za kuću izgrađena na čbr. 1237/9 upisane u A, priložen akt za uporabu.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-1286/12. Na temelju Potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša u VPŽ, klasa: 361-05/12-01/27., ur. broj: 2189/1-08/9-12-4. od 11. prosinca 2012. godine, te odredbe članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11.), zabilježuje se da se za uporabu gospodarske zgrade (peradarinik), sagrađene na čbr. 1237/9 u A, ne izdaje akt za uporabu.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 BUŠLJETA RUŽICA, ROĐ. BOŠNJAK, OIB: 16258587443, ZDENCI, BRAĆE RADIĆ 19	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. Na temelju Ugovora o kreditu broj: 779-51014119. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. veljače 2013. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novčić, iz Orahovice, Trg plemenitih Mihalovića 2, pod brojem: OV-530/2013. dana 15. veljače 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u A, kao GLAVNOM ULOŠKU, za iznos od 547.500,00 kuna (slovima: petstočetdesetsedamstisućapetsto kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove navedene u ugovoru i sporazumu, za korist:	547.500,00 KN	GLAVNI ULOŽAK

Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320463, ZDENCI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 846

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6		
1.2	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. - zabilježuje se da je sporedni uložak za hipoteku upisanu pod C-1, zk. ul. br. 1557 k.o. Zdenci.		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. Na temelju Ugovora o kreditu broj: 779-51014119. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. veljače 2013. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novačić, iz Orahovice, Trg plemenitih Mihalovića 2, pod brojem: OV-530/2013. dana 15. veljače 2013. godine i odredbe članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke koja je upisana temeljem ovoga rješenja i sporazuma.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-399/13. Na temelju ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnovanim založnog prava na nekretninama br. 27/5780, od 12. ožujka 2013. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novačić, iz Orahovice, pod brojem: OV-957/13, dana 18. ožujka 2013. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnini u A, za iznos od 273.750,00 kuna (slovima: dvjestosedamdesettrisućesedamstopeidesetkuna), uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz Ugovora, za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽALIĆA 7	273.750,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2018.

KOPIJA IZVATKA IZ BZP-a



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
STALNA SLUŽBA ORAHOVICA
Stanje na dan: 23.03.2018. 00:34

Katastarska općina: 337897, DUGA MEĐA

Broj ZK uložka: 233

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4323/2015
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.	9	8-1,8-2	ULICA KRALJA TOMISLAVA ORANICA	32892 32892	
		UKUPNO:		32892	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FILIP D.O.O., ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 66779533609, ZDENCI, BRAĆE RADIĆA 19	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-190/2012/233 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 21.10.2011. broj Z-963/11. Na temelju Ugovora o prodaji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, klasa: 320-01/11-01/01., ur. broj: 2189/15-01/11-07. od 15. listopada 2011. godine, zabilježuje se zabrana otuđenja nekretnine u A, za vrijeme od 10 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o prodaji.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprmljeno 10.12.2015.g. pod brojem Z-4323/2015 UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ:779-51014119 SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2013, Zaprmljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. Na temelju Ugovora o kreditu broj: 779-51014119. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. veljače 2013. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novčić, iz Orahovice, Trg plemenitih Mihalovića 2, pod brojem: OV-530/2013. dana 15. veljače 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini u A, kao SPOREDNOU ULOŠKU, za iznos od 547.500,00 kuna (slovima: petstočetdesetsedamtisućapetsto kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove navedene u ugovoru i sporazumu, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	547.500,00 HRK	SPOREDNI ULOŽAK

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337897, DUGA MEĐA

Broj ZK uložka: 233

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 10.12.2015.g. pod brojem Z-4323/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. - zabilježu se da je glavni uložak za hipoteku upisanu pod C-2, zk. ul. br. 846 k.o. Zdenci.		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 10.12.2015.g. pod brojem Z-4323/2015 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-245/13. Na temelju Ugovora o kreditu broj: 779-51014119. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. veljače 2013. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Antunu Novačić, iz Orahovice, Trg plemenitih Mihalovića 2, pod brojem: OV-530/2013. dana 15. veljače 2013. godine i odredbe članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježu se obveza brisanja hipoteke koja je upisana temeljem ovoga rješenja i sporazuma.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.03.2018.

KOPIJA IZVATKA POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ORAHOVICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2018. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZDENCI (Mbr. 320463)

Posjedovni list: 1391

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BUŠLJETA RUŽICA, BRAĆE RADIĆA 19, ZDENCI (VLASNIK)	16258587443

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
		1237/9	V,VI TABLA	1000	10		
			ORANICA	137			
			DVORIŠTE	500			
			KUĆA I 2 ZGRADE	363			
Ukupna površina katastarskih čestica				1000			

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

KOPIJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA ORAHOVICA
SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE
ODJEL ZA GOSPODARSTVENE, INSPEKCIJSKE
I STRUČNO ANALITIČKE POSLOVE
KLASA: 361-o3/92-01/14
URBBROJ: 2157-o3-o3/92-2
Orahovica, 08.06.1992.

Sekretarijat za poslove uprave općine Orahovica po zahtjevu Bušljeta Ivica iz Zdenaca, u predmetu izdavanja rješenja za gradjenje objekta u Zdencima, na osnovi članka 28. Zakona o izgradnji objekata ("N.N.RH", broj 54/86), donosi

RJEŠENJE

Investitoru Bušljeta Ivici iz Zdenaca dozvoljava se izgradnja gospodarskog objekta - peradarnik na kat.čest.br. 1237/9 zk.ul.br. 846 k.o. Zdenci prema uvjetima uređenja prostora i to:

- zemljište se nalazi na području koje je pokriveno prostornim planom općine,
- za zemljište je određena namjena - individualna stambena izgradnja,
- oblik i veličina parcele ucrtani su u situacionom planu M=1:1000 koji čini sastavni dio ovih uvjeta,
- gradjevinsku parcelu čini kat.čest.br.1237/9 površine 978 m²,
- površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta 170 m²,
- maksimalna izgradjenost parcele može biti 40% od ukupne površine parcele,
- namjena objekta gospodarski,
- maksimalna visina vijenca objekta je 2,10 m mjereno o kote terena,
- broj etaža 1 (prizemlje),
- krovište riješiti dvostrešno s padom krovnih ploha prema bočnim medjama 20° - 30°,
- vrsta pokrova crijep ili salonit ploče,
- fasadu ožbukati i obojiti u boji po izboru investitora;
- otpadne vode riješiti priključenjem objekta na septičku jamu,
- udaljenost gnojišta mora biti minimalno 20,00 m od bunara, 5,00 m od susjedne medje, a minimalno 12,00 m od stambenih objekata.

2. Ovo rješenje prestaje važiti ako se sa radovima ne započne u roku od dvije godine od pravomoćnosti rješenja.

3. Radovi na objektu moraju se izvoditi prema uvjetima uređenja prostora i drugim propisima koji reguliraju gradjenje te vrste objekta odnosno radova.

O b r a z l o ž e n j e

Bušljeta Ivica iz Zdenaca podnio je zahtjev ovom Sekretarijatu da mu se dozvoli izgradnja gospodarskog objekta - PERADARNIKA u Zdencima, Braće Radića 19.

Uz zahtjev je priloženo:

1. Kopija katastarskog plana od 11.05.1992. godine izdan po Općinskoj upravi za katastar i geodetske poslove općine Orahovica.

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.

2. Izvadak iz zemljišne knjige izdane po Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Orahovici br. 845/92 od 11.05.1992. godine.

3. Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora KLASA: 350-05/92-01/22 URBROJ: 2157-03-03/92-2 od 28.05.1992.godine.

Budući su ispunjeni uvjeti iz članka 28.Zakona o izgradnji objekata valjalo je riješiti kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputa o pravnom sredstvu:

Protiv ovog rješenja dopušteno je uložiti žalbu u roku 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje pismeno ili usmeno na zapisnik putem ovog Sekretarijata Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti, a taksira se sa 200 HRD administrativne takse.

DOSTAVITI:

PO OVLAŠTENJU SEKRETARA:

REFERENT ZA GRADJEVINARSTVO:

1. Bušljeta Ivica, Zdenci
Braće Radića 19.
2. Gradjevinsko urbanistička
inspekcija,
3. Arhiva.-



KOPIJA RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO - PODRAVSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo,
komunalne poslove i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I- 944-16/13-01/644
URBROJ: 2189/1-08/20-14-10
Orahovica, 23. lipnja 2014. god.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravskoe županije, povodom zahtjeva kojeg je podnio **Ivan Bušljeta (OIB 55509376418), Braće Radića 19, Zdenci** za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12 i 143/13), te zahtjeva kojeg je podnio **Mario Bušljeta (OIB 47912330615), I. G. Kovačića 30, Zdenci**, da se nastavi vođenje postupka na temelju čl. 139. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), donosi

slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se:

1.1. dovršena manje zahtjevna zgrada, proizvodne namjene, višestrešnog krova, prislonjena uz postojeće legalne zgrade, vanjske tlocrtne dužine i širine (14,59 m x 14,99 m)+(1,62 m x 1,74 m), ukupne građevinske bruto površine 286,77 m², etažnost: prizemlje, kat- 2. etaže, ukupna visina zgrade je 6,85 m na višem dijelu, a na nižem 4,19 m, mjereno od nivoa okolnog terena,

- izgrađena na k.č.br. 1237/9, k.o. Zdenci, u Zdencima, Braće Radića 19, prikazana na

- geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađivač GEOSOFT d.o.o. Orahovica, odgovorna osoba Darko Žužak, dipl.ing.geod. /Geo 16/, oznaka 042/13 od 14.02.2013. godine.

- snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađivač DAFIT d.o.o., Orahovica, projektant Davor Perković, ing.građ. /G 519/, broj projekta: 40/14 MZZ iz travnja 2014. godine.

2. Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

4. Zgrada iz točke 1. ovog rješenja može se rabiti, priključiti na komunalne i vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnom propisu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu. Ova zgrada smatra se zgradom za koju je izdan akt za građenje.

5. Zgrada iz točke 1. ovog rješenja može se evidentirati u katastarskom operatu i upisati u zemljišnu knjigu sukladno posebnom propisu.

KLASA: UP/I-944-16/13-01/644

6. Podnositelj zahtjeva dužan je po izvršnosti ovog rješenja platiti komunalni i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

Ivan Bušljeta, Braće Radića 19, Zdenci podnio je dana 13.03.2013. god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN broj: 86/12 i 143/13). Zaključkom ovog upravnog odjela određuje se da će se pokrenuti postupak nastaviti voditi na ime Mario Bušljeta, I. G. Kovačića 30, Zdenci.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađivač GEOSOFT d.o.o. Orahovica, odgovorna osoba Darko Žužak, dipl.ing.geod. /Geo 16/, oznaka 042/13 od 14.02.2013. godine.
- tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađivač DAFIT d.o.o., Orahovica, projektant Davor Perković, ing.građ. /G 519/, broj projekta: 40/14 MZZ iz travnja 2014. godine.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je/su predmetna/e građevine vidljiva/e na istoj te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Zdenci („Službeni glasnik“ broj 06/07 i 03/13), te očevidom održanim dana 24. travnja 2014. godine utvrđeno je da :

- je predmetna građevina unutar obuhvata navedenog plana, unutar građevinske zone, stambene namjene,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1., i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema otvor na pročelju koje se nalazi na međi ili istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetna zgrada nije kamp-kućice ili kontejner trajno povezana s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u potvrdu Općine Zdenci KLASA: UP/I-361-06/14-02/35, URBROJ: 2189/02-04/01-13-03 od 23. lipnja 2014. godine utvrđeno je da je plaćena prva rata naknade u iznosu od 1310,00 kuna za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i Općina Zdenci na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 24. travnja 2014. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga Upravnog tijela od 25.04.2014. god. do 02.05.2014. god.

KLASA: UP/I-944-16/13-01/644

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 05. svibnja 2014.god., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 05. svibnja 2014. god. od strane ovoga Upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 3 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.



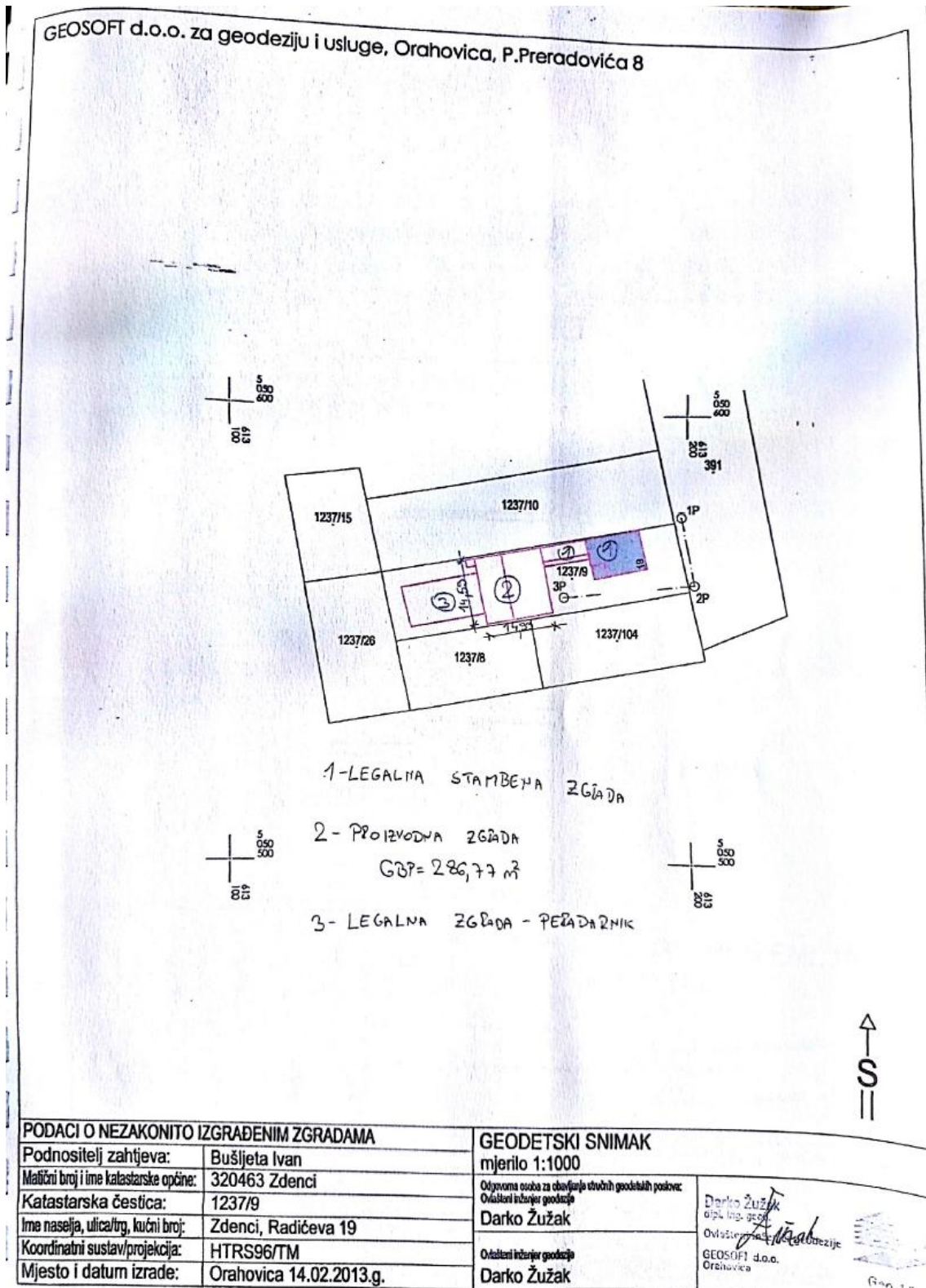
DOSTAVITI:

1. Mario Bušljeta, I. G. Kovačića 30, Zdenci
2. Oglasna ploča Upravnog odjela, ovdje
3. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša, ovdje,
4. Arhiva.

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija, Virovitica, Gajeva 45,
- Uredi državne uprave u Vpž, Ispostava Orahovica, Služba za gospodarstvo
Ul. F.Gavrančića 6, Orahovica
- Općina Zdenci, Zdenci, Ul.b.Radića 5
- Hrvatske vode, VGI „Karašica- Vučica“
Trg A.Starčevića 9/IV,31540 DONJI MIHOLJAC

Klijent: Filip d.o.o.
Izrada: DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.



Obiteljska kuća i gospodarske zgrade - ulica braće Radića 19, 33513 Zdenci, Hrvatska,
Zk. uložak 846, Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Zdenci
Poljoprivredno zemljište - Zk. uložak 233, k.č.br. 9,
Općinski sud u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Orahovica, Katastarska općina Duga Međa