

PRO INŽENJERING d.o.o.

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3

e-mail: proinzenjering.cro@gmail.com

tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NEKRETNINE: zk.ul.br. 6558, k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 i to:
- 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4) - Stan S2

LOKACIJA: Andrije Štampara 12, Slavonski Brod

NARUČITELJ: MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, Slavonski Brod
OIB: 25029020073

VLASNIK: MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, Slavonski Brod
OIB: 25029020073

U Slavonskom Brodu, 23. listopada 2021. god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:
Edvard Blajer, ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-305/2019
Slav. Brod, 20. siječnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 67/18.) u vezi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. 29/16. i 61/19 - dalje Pravilnik), a povodom zahtjeva Edvarda Blajera iz Slav. Broda, T. Skalice 3, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti nekretnina

riješio je

1. Edvard Blajer, ing. građevinarstva, sin Vlade i Marije r. Kisegi, rođ. 29. srpnja 1964. u Slav. Brodu, gdje i prebiva, Tome Skalice 3, državljanin RH

s danom 2. veljače 2020. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu vrijednosti nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 8. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Edvard Blajer, ing. građevinarstva. iz Slav. Broda, podnio je dana 16. prosinca 2019. sukladno odredbi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonском Brodu od 2. veljače 2016. broj 4-Su-28/16 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 2. veljače 2020. ističe vrijeme na koje je imenovan sudskim vještakom i da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz članka. 49. Zakona o državnim službenicima.

U odnosu na proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina dobiveno je mišljenje Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja, Osijek, Gundulićeva 109 od 2. siječnja 2020., da isti može biti imenovan i za procjenu vrijednosti nekretnina.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem i proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. Pravilnika i nije obavezan obaviti stručnu obuku.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Edvard Blajer , Slav. Brod, Tome Skalice 3
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
5. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-323/2017
Slav. Brod, 3. studeni 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Mirko Svirčević, povodom zahtjeva PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3., na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik),

riješio je

Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2017. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjena i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Iz priložene dokumentacije vidljivo je da PRO INŽENJERINGU d.o.o. iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3., rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonkom Brodu od 28. listopada 2013. godine broj Tt-13/4460-4 odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje usluge procjene i vještačenje nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Nadalje je vidljivo da je Edvard Blajer, zaposlenik PRO INŽENJERINGA d.o.o. Slav. Brod, imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva ovosudnim rješenjem broj 4-Su-297/15 od 23. rujna 2017. i da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz čl. 4. Pravilnika pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja prema odredbi čl. 12. st. 5. Pravilnika.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. PRO INŽENJERING d.o.o. Slav. Brod, T. Skalice 3
2. Općinski sudovi u Slav. Brod, Požegi,
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb,
4. Spis.

SADRŽAJ

1.	OPĆE INFORMACIJE	7
2.	OPIS NEKRETNINE	7
2.1.	zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 - 6. suvl. dio: 57/100 - (E-4)	7
3.	PODACI O PREDMETU PROCJENE	7
3.1.	zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 - 6. suvl. dio: 57/100 - (E-4)	7
3.2.	Podaci o očevidu	8
3.3.	Podaci o legalitetu nekretnine	8
4.	LOKACIJA	8
4.1.	Položaj	8
4.2.	Zemljište	9
4.3.	Planski status	9
4.4.	Opremljenost	10
4.5.	Buka i zagađenje	10
5.	OBJEKT	11
5.1.	Osnovne napomene o objektu	11
5.2.	Iskaz površina	11
5.3.	Konstrukcija objekta i materijali	12
6.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13
6.1.	Izbor metode procjenjivanja	13
6.2.	Poredbene nekretnine	13
6.3.	Vrijednost nekretnina poredbenom metodom	14
6.4.	Tržišna vrijednost nekretnina	17
7.	MIŠLJENJE	18
	PRILOZI	19
8.	FOTO DOKUMENTACIJA	20
9.	e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	22
10.	e-IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	25
11.	RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU	26
12.	TLOCRT NEKRETNINA	30
13.	POPIS PRIMIJIJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	32

1. OPĆE INFORMACIJE

Prema zahtjevu naručitelja MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, 35000 Slavonski Brod OIB: 25029020073 potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmet procjene je nekretnina upisana u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod kč.br. 4350/4 i to 10. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-8) - Stan oznake S6 na 2. katu.

2. OPIS NEKRETNINA

2.1. 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4) u naravi predstavlja Stan oznake S2 na 1. katu koji se sastoji od: ulaza, WC-a, kupaonice, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, sobe 1, garderobe, sobe 2, sobe 3, ostave, degažmana, lođe 1, lođe 2 i pripadajućeg sporednog dijela: parkirno mjesto P6 koje se nalazi u dvorišnom dijelu čestice. Stan oznake S6 nalazi se u roh bau fazi gradnje, bez priključaka na komunalnu infrastrukturu.

3. PODACI O PREDMETU PROCJENE

3.1. Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

Adresa nekretnine:	Andrije Štampara 12, Slavonski Brod
Podaci iz zemljiš. knjige:	Općinski sud u Slavskom Brodu
- zk. uložak broj:	6558
- suvlasnički udio:	6
- katastarska općina:	Slavonski Brod
- katastarska čestica br:	4350/4
- oznaka zemljišta:	Ulica Dr. Andrije Štampara
- površina:	804 m ²
- 6. suvlasnički dio: 57/100	Stan oznake S2 na 1. katu koji se sastoji od: ulaza površine 5,24 m ² , WC-a površine 1,54 m ² , kupaonice površine 4,42 m ² , dnevnog boravka s blagovaonicom površine 26,10 m ² , kuhinje površine 5,27 m ² , sobe 1 površine 9,11 m ² , garderobe površine 4,84 m ² , sobe 2 površine 9,69 m ² , sobe 3 površine 7,35 m ² , ostave površine 0,91 m ² , degažmana površine 3,05 m ² , lođe 1 (2,50 m ² x 0,75), lođe 2 (3,15 m ² x 0,75), ukupne površine 81,72 m ² i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P6 (11,50 m ² x 0,20) površine 2,30 m ² .
- vlasnik 6. suvl. dijela	MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, 35000 Slavonski Brod, OIB: 25029020073
- tereti:	upisani pod "C" u izvatku iz zemljišne knjige
Podaci iz posjed. lista:	DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod
- posjedovni list broj:	10962
- katastarska općina:	Slavonski Brod
- katastarska čestica br:	4350/4
- adresa:	Ulica Dr. Andrije Štampara
- način uporabe:	Zgrada mješovite uporabe, Slavonski Brod, Ulica Dr. Andrije Štampara 12
- površina:	302 m ²
- način uporabe:	Dvorište
- površina:	502 m ²

3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida:	23. listopada 2021. god.
Datum procjene kvalitete:	23. listopada 2021. god.
Datum procjene vrijednosti:	23. listopada 2021. god.
Prisutni na očevidu:	Stečajna upraviteljica Alma Opačak
Korištena dokumentacija na očevidu:	Projekt etažiranja stambeno poslovne zgrade, Rješenje o izvedenom stanju, e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, Rješenje za upotrebu zgrade

3.3. PODACI O LEGALITETU NEKRETNINA

Kč.br. 4350/4 k.o. Slavonski Brod je izgrađeno građevinsko zemljište. Na kč.br. 4350/4 izgrađena je zgrada mješovite uporabe u kojem se nalaze predmetne nekretnine. Zgrada je izgrađena oko 2012. godine, posjeduje Rješenje o izvedenom stanju izdano od Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Grada Slavenskog Broda, KLASA: UP/I-361-03/12-04/704, URBROJ: 2178/01-10-14-15 od 28. svibnja 2014. godine i Rješenje o ispravci pogreške, Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Grada Slavenskog Broda, KLASA:UP/I-361-04/16-01/10, URBROJ: 2178/01-10-16-4 od 30. kolovoza 2016. godine.

Na osnovu navedenog zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je legalno izgrađena.

4. LOKACIJA

4.1. POLOŽAJ

4.1.1. Regionalni položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Slavskom Brodu.

Slavonski Brod je grad u istočnom dijelu Republike Hrvatske i administrativno je središte Brodsko - posavske županije.

Drugi je grad po veličini i značaju u Slavoniji, a šesti po veličini u Republici Hrvatskoj.

Slavonski Brod se nalazi na sjevernoj obali rijeke Save, odnosno na južnom rubu Panonske ravnice, između obronaka brda Dilj na sjeveru i rijeke Save na jugu, na granici s Republikom Bosnom i Hercegovinom

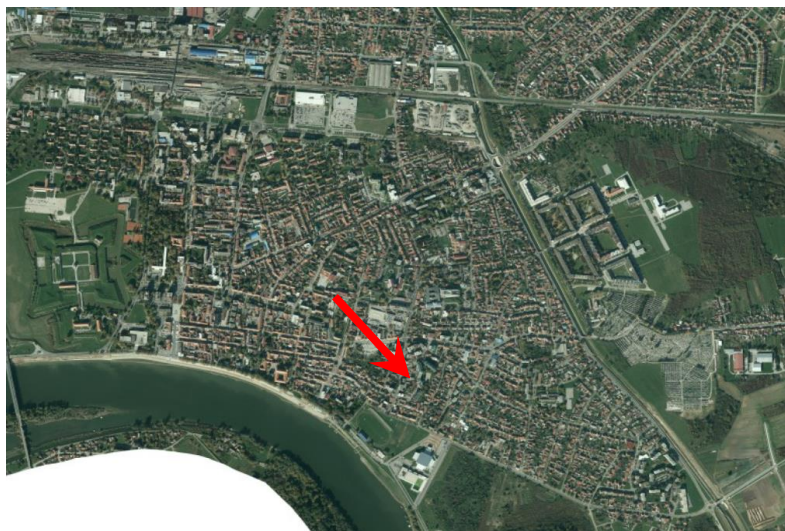
U Brodsko-posavskoj županiji se nalaze čvorišta glavnih prometnih pravaca:

- željeznička pruga - Paneuropski koridor X,
- auto cesta A3,
- luka na rijeci Savi,
- mostovi na rijeci Savi - međunarodni granični prijelazi.

4.1.2. Lokalni položaj

Zgrada mješovite uporabe u kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu grada Slavenskog Broda, na istočnoj strani uz nerazvrstanu asfaltiranu gradsku ulicu. Nekretnina je smještena u neposrednoj blizini središta grada Slavenskog Broda (trgovine, tržnice, bolnice, pošte, banke).

Predmetna nekretnina se nalazi na udaljenosti od oko 0,40 km od javnog gradskog prijevoza.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE

4.2. ZEMLJIŠTE

K.č.br. 4350/4 k.o. Slavenski Brod, orijentirana je u zapad - istok. Zemljište je pravilnog oblika, dužine oko 27,10 m, širine oko 28,90 m. Na čestici je izgrađena stambeno poslovna zgrada na zapadnom dijelu čestice prema nerazvrstanoj ulici Grada Slavenskog Broda.

4.3. Planski status

Prema važećem Generalnom urbanističkom planu uređenja i izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Slavenskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije br. 2/05, 10/08 i 1/16) predmetna katastarska čestica u cijelosti pripada građevinskom području S3 - višestambene izgradnje, a prema pogodnosti položaja i uređenja komunalne infrastrukture spada u II. zonu pogodnosti grada Slavenskog Broda. Čestica ostvaruje neposredan pristup na javno prometnu površinu.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNIE U PROSTORNOM PLANU

4.4. Opremljenost

Prometna povezanost:	Uz asfaltiranu nerazvrstanu gradsku ulicu, u neposrednoj blizini stajališta javnog prijevoza.
Prometnice:	Prilazna cesta je asfaltirana gradska ulica primjerena za obavljanje dvosmjernog prometa, opremljena i uređena.
Komunalna infrastruktura:	Stan oznake S2 nema priključke komunalne infrastrukture
Parkiranje:	Parkiranje vozila moguće je u dvorištu zgrade na vlastitom parkirališnom mjestu.

4.5. Buka i zagađenje

Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati ili uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

5. OBJEKT

Sva saznanja o objektu su u okviru obilaska objekta. Opis objekta je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti objekta.

Svi dijelovi objekta koji nisu vidljivi i pristupačni (instalacije, izolacije itd.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.1. OSNOVNE NAPOMENE O OBJEKTU

Na k.č.br. 4516/1 k.o. Slavonski Brod je izgrađena je stambeno poslovna zgrada koja je izgrađena 2008. godine u kojoj se na 1. katu nalazi predmetna nekretnina.

5.2. ISKAZ POVRŠINA

5.2.1. Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
Stan oznake S2				
ulaz	5,24	2,60	1,00	5,24
WC	1,54	2,60	1,00	1,54
kupaonica	4,42	2,60	1,00	4,42
dnevni boravak s blagovaonicom	26,10	2,60	1,00	26,10
kuhinja	5,27	2,60	1,00	5,27
soba 1	9,11	2,60	1,00	9,11
garderoba	4,84	2,60	1,00	4,84
soba 2	9,69	2,60	1,00	9,69
soba 3	7,35	2,60	1,00	7,35
ostava	0,91	2,60	1,00	0,91
degažman	3,05	2,60	1,00	3,05
lođa 1	2,50	2,60	0,75	1,86
lođa 2	3,15	2,60	0,75	2,34
Ukupno Stan oznake S2:	83,17			81,72
Pripadajući sporedni dio				
parkirno mjesto	11,50	-	0,20	2,30
Ukupno parkirno mjesto:	11,50			2,30
SVEUKUPNO:	94,67			84,02

5.3. KONSTRUKCIJA OBJEKTA I MATERIJALI

Konstrukcija i materijali

Katnost:	P+5
Godina izgradnje:	2012. god.
Konstruktivni sustav:	nosivi zidovi s vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	blok opeke
Unutarnji nosivi zidovi:	blok opeke
Pregradni zidovi:	od sitne opeke
Stropna konstrukcija:	"Fert" ab ploča
Krovna konstrukcija:	ravni krov
Pročelja:	toplinski izolirana i završno obrađena

5.3.1. Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

Vanjska stolarija:	PVC stolarija s IZO staklom i roletama
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	estrih
- zidovi:	ožbukani i oličeni, osim u kupaonici, kuhinji i WC-u gdje nije postavljena keramika i gdje u kupaonici treba dovršiti radove oblaganja instalacija i ugradnog WC kotliča.
- stropovi:	ožbukani, završno obrađeni i oličeni.

Opremljenost objekta i procjena stanja

Vodovodne instalacije:	u poslovnom prostoru izvedene instalacije
Sanitarna oprema	nisu postavljene potrebne sanitarije
Kanalizacija:	u objektu izvedena potrebna instalacija
Električne instalacije:	u objektu izvedene potrebne instalacije, dijelom bez prekidača, utičnica i ventilatora
Opskrba toplom vodom:	-
Grijanje:	provedeno cijevi podnog grijanja u estrihu za buduće etažno centralno grijanje na plin bez kombi bojlera
Opće stanje objekta:	prosječno

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom.

Prodajne cijene sličnih nekretnina pribavljene su iz dostupnih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina – aplikacije e-Nekretnine - Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Napomena:

Stan S2 nije u potpunosti završeni, te će se provesti umanjeње tržišne vrijednosti nekretnine za: trošak priključenja na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, plin) i trošak radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetne nekretnine dovele u funkcionalno stanje. Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobit će se analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije radova IGH.

6.2. POREDBENE NEKRETNINE

POREDBENA NEKRETNINA 1

Kupoprodajni ugovor od 28.10.2019 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4575/1

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 84,45 m²
- cijena: 633.177,07 kn
- jedinična cijena: 7.497,66 kn/m²

POREDBENA NEKRETNINA 2

Kupoprodajni ugovor od 17.2.2018 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 2800/22

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 68,47 m²
- cijena: 505.499,82 kn
- jedinična cijena: 7.382,79 kn/m²

POREDBENA NEKRETNINA 3

Kupoprodajni ugovor od 18.3.2019 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4448/1

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 72,99 m²
- cijena: 516.811,89 kn
- jedinična cijena: 7.080,58 kn/m²

6.3. VRIJEDNOST NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

6.3.1. Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Poredbeni stan	Katastarska općina	Grad / naselje	Površina stana	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	84,45	7.497,66	28.10.2019	109,64	122,17	1,11	8.322,40
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	68,47	7.382,79	17.2.2018	99,57	122,17	1,23	9.080,83
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	72,99	7.080,58	18.3.2019	100,59	122,17	1,21	8.567,50

6.3.2. Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivani stan	Poredbeni stan 1	Poredbeni stan 2	Poredbeni stan 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		633.177,07	505.499,82	516.811,89
Površina (m ²)	84,02	84,45	68,47	72,99
Cijena (kn/m ²)		7.497,66	7.382,79	7.080,58
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije		28.10.2019	17.2.2018	18.3.2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,1100	1,2300	1,2100
Prilagođena prodajna cijena (kn/m ²)		8.322,40	9.080,83	8.567,50
Vrsta transakcije		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Veličina (m ²)	84,02	84,45	68,47	72,99
Pristup uređen / neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Makrolokacija - mikrolokacija	dobra	ista	ista	ista
Prometna povezanost	dobra	ista	ista	ista
Komunalna infrastruktura	posjeduje priključke	posjeduje priključke	posjeduje priključke	posjeduje priključke
Buka	nema	nema	nema	nema
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Nedostatci	nema	nema	nema	nema
Korekcionni koeficijenti		1,00	1,00	1,00
Izjednačena tržišna vrijednost (kn/m ²)		8.322,40	9.080,83	8.567,50

6.3.3. Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih stanova od prosječne cijene stana nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbena nekretnina	Izjednačena cijena najma (kn/m ²)
1	8.322,40
2	9.080,83
3	8.567,50
Prosječna cijena stana	8.656,91

6.3.4. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih stanova od prosječne jedinične cijene stana

Poredbeni stan:		1	2	3	
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog stana (max. ± 40%):		11%	23%	21%	
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Odstupanje od prosjeka:		334,51	-423,92	89,41	
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):		4%	5%	1%	
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Kvadrat odstupanja od prosjeka:		111.896,94	179.708,17	7.994,15	
Standardno odstupanje:		316,02	3,65%		
Dvostruko standardno odstupanje:	632,03	2 - sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

6.3.5. Povoljnost položaja stambenog prostora

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

PREDMETNI STAN		VRIJEDNOST
	ukupno NKP m ² 84,02	kn
Vrijednost stambenog prostora:		8.656,91
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijena orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	1,08
Koeficijent orijentacije stana	ko	0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks	1,00
Koficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks		1,0152
VRIJEDNOST STANA po povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi :		8.788,50

6.3.6. Vrijednost nekretnina**Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)**

Površina stana:	84,02	m ²
Jedinična cijena:	8.788,50	kn/m ²
<hr/>		
Vrijednost stana:	738.409,77	kn
Zaokruženo:	738.000,00	kn

6.3.7. Umanjenje vrijednosti nekretnina

Stan S2 nije u potpunosti završeni, te će se provesti umanjeње tržišne vrijednosti nekretnine za: trošak priključenja na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, plin) i trošak radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetne nekretnine dovele u funkcionalno stanje.

Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	0,00%	0,00%
	vanjska i unutarnja stolarija	8,63%	35,00%	3,02%
konstrukcija ukupno:		56,30%	5,37%	3,02%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	0,00%	0,00%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	0,00%	0,00%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	20,00%	0,99%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	60,60%	6,10%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	10,00%	0,55%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	25,00%	2,12%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	50,00%	3,15%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	instalacije plina	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	37,54%	8,68%
sveukupno:		100,00%		17,80%

Trošak radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje iznosi:

Vrijednost potrebnih radova: 89.700,00 kn

Priključci na komunalnu infrastrukturu

Vrijednost potrebnih priključaka: 21.300,00 kn

6.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Stan oznake S2 - 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4)

VRIJEDNOST STANA S2 I PARKIRNOG MJESTA P2	
Tržišna vrijednost Stana S2 i parkirnog mjesta P2	738.000,00 kn
Vrijednost troškova radova - potrebno izvesti	-89.700,00 kn
Vrijednost kom. priključaka - potrebno priključiti	-21.300,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA I PARKIRNOG MJESTA	627.000,00 kn

7. MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod kč.br. 4350/4 i to 6. suvlasnički dio: 57/100 etažno vlasništvo (E-4) Stan oznake S2 na 1. katu koji se sastoji od: ulaza površine 5,24 m², WC-a površine 1,54 m², kupaonice površine 4,42 m², dnevnog boravka s blagovaonicom površine 26,10 m², kuhinje površine 5,27 m², sobe 1 površine 9,11 m², garderobe površine 4,84 m², sobe 2 površine 9,69 m², sobe 3 površine 7,35 m², ostave površine 0,91 m², degažmana površine 3,05 m², lođe 1 (2,50 m² x 0,75), lođe 2 (3,15 m² x 0,75), ukupne površine 81,72 m² i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P2 (11,50 m² x 0,20) površine 2,30 m², procjenjujem na iznos:

627.000,00 kn ili 83.517,15 €

1 euro : 7,507440 kn (srednji tečaj HNB na današnji dan)

U Slavonskom Brodu, 23. listopad 2021. god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:
Edvard Blajer, ing. građ.

PRILOZI

8. FOTO DOKUMENTACIJA

zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod kč.br. 4350/4





9. e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 22.10.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 6558

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13502/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4350/4	ULICA DR. ANDRIJE ŠTAMPARA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, ULICA DR. ANDRIJE ŠTAMPARA 12			804	
		UKUPNO:			804	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-12273/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) da je u katastarskom operatu stanju Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Grad Slavonski Brod, Klasa: UP/I-361-03/12-04/704, Ur.broj: 2178//01-10-14-15 od 28.05.2014. i Rješenje o ispravljanju pogreške, Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grad Slavonski Brod, Klasa: UP/I-361-04/16-01/10, Ur.broj: 2178/01-10-16-4 od 30.08.2016.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 57/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan oznake S2 na 1 katu, koji se sastoji od: ulaza površine 5,24 m2, wc-a površine 1,54 m2, kupaonice površine 4,42 m2, dnevnog boravka s blagovaonicom površine 26,10 m2, kuhinje površine 5,27 m2, sobe 1 površine 9,11 m2, garderobe površine 4,84 m2, sobe 2 površine 9,69 m2, sobe 3 površine 7,35 m2, ostave površine 0,91 m2, degažmana površine 3,05 m2, lođe 1 (2,50 m2 x 0,75), lođe 2 (3,15 m2 x 0,75), ukupne površine 81,72 m2, i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P2 (11,50 m2 x 0,20) površine 2,30 m2	
6.10	MRKI GRADNJA D.O.O., U STEČAJU, OIB: 25029020073, ULICA MATIJE GUPCA 22, 35000 SLAVONSKI BROD Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-1026/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU SLAVONSKI BROD, BROJ: ST-413/2016-2 07.03.2016, nad dužnikom Mrki gradnja d.o.o., OIB: 25029020073, Ulica Matije Gupca 22, Slavonski Brod.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 2 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

23.10.2021. 10:33:59

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 6558

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
40. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			
40.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-1029/2008 Zaprimljeno 06.02.2008. broj Z-1029/08 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 61052181/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnovanim založnog prava od 29.siječnja 2008. god. br. Ov-3429/08, uknjižuje se parvo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 4.500.000,00 KN (četirimilijunapetstotisuća kuna), s rokom vraćanja 31.03.2009. g., uvećano za sve kamate utvrđene čl. 3. Ugovora o dugoročnom kreditu br. 61052181/08- za korist:	4.500.000,00 KN	
40.2	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-3005/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE BR. OV-1304/14-2 22.05.2014, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE BR. OV-662/15-2 10.03.2015 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
41. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			
41.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7383/2011 Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-7383/11 Temeljem ugovora o hipoteci na nekretnini od 10. listopada 2011. br. OV-10926/11 ovjerenog po javnom bilježniku Medunić Ruži iz Slavenskog Broda, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 185.800,00 EUR-a (slovima: stoosamdesetpettisućaosamsto eura), po srednjem tečaju EUR-a Hrvatske narodne banke na dan isplate, ostala potraživanja temeljem ovog ugovora i čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10) - za korist: TERRAZZO DOO, OIB: 84467902269, SLAV. BROD, KOŠAREVAC 51	185.800,00 EUR	
42. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			
42.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7384/2011 Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-7384/11 Temeljem ugovora o hipoteci na nekretnini od 11. listopada 2011. br. OV-10998/11 ovjerenog po javnom bilježniku Medunić Ruži iz Slavenskog Broda, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 115.000,00 EUR-a (slovima: stopetnaesttisuća eura), ostala potraživanja temeljem ovog ugovora i čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10) - za korist: ŠOKIĆ STIPE, OIB: 69826895187, LIPIK, ŠKOLSKA 24	115.000,00 EUR	
43. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 6558

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
43.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-8044/2011 Zaprimljeno 08.11.2011. broj Z-8044/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu od 04. studenog 2011. br. Ovr-1586/11-3. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Ivica Perković vl. obrta Intreijer Marko, Gornja Vrba, Gospodarska br. 15 OIB 92815429562 protiv ovršenika Mrki-gradnje d.o.o., Slav. Brod, M. Gupca br. 22 OIB 25029020073 na nekretnine upisane u A.		ZABILJEŽBA OVRHE
44. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			
44.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-8905/2011 Zaprimljeno 12.12.2011. broj Z-8905/11 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Slav. Brodu, br. Ovr-4312/11 od 09. prosinca 2011. godine zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A ovrhovoditelja Ćuk Igora, Slav. Brod, Nas. Marsonia 13, OIB: 59992274044 protiv ovršenika Mrki-Gradnje d.o.o., Slav. Brod, M. Gupca 22, OIB: 25029020073		ZABILJEŽBA
47. Na suvlasnički dio: 6 (57/1000)			
47.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-1926/2019 Prvenstveni red upisa: Z-5881/2014 Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-5881/14 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi od 04. kolovoza 2014. br. Ovr-1153/14. zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A I (jedan) ovrhovoditelja RH, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Slav. Brod, Ispostava Slav. Brod OIB 52634238587 protiv ovršenika Mrki-gradnje d.o.o., Slav. Brod, M. Gupca br. 22 OIB 25029020073.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2021.

10. e-Izvod iz katastarskog plana



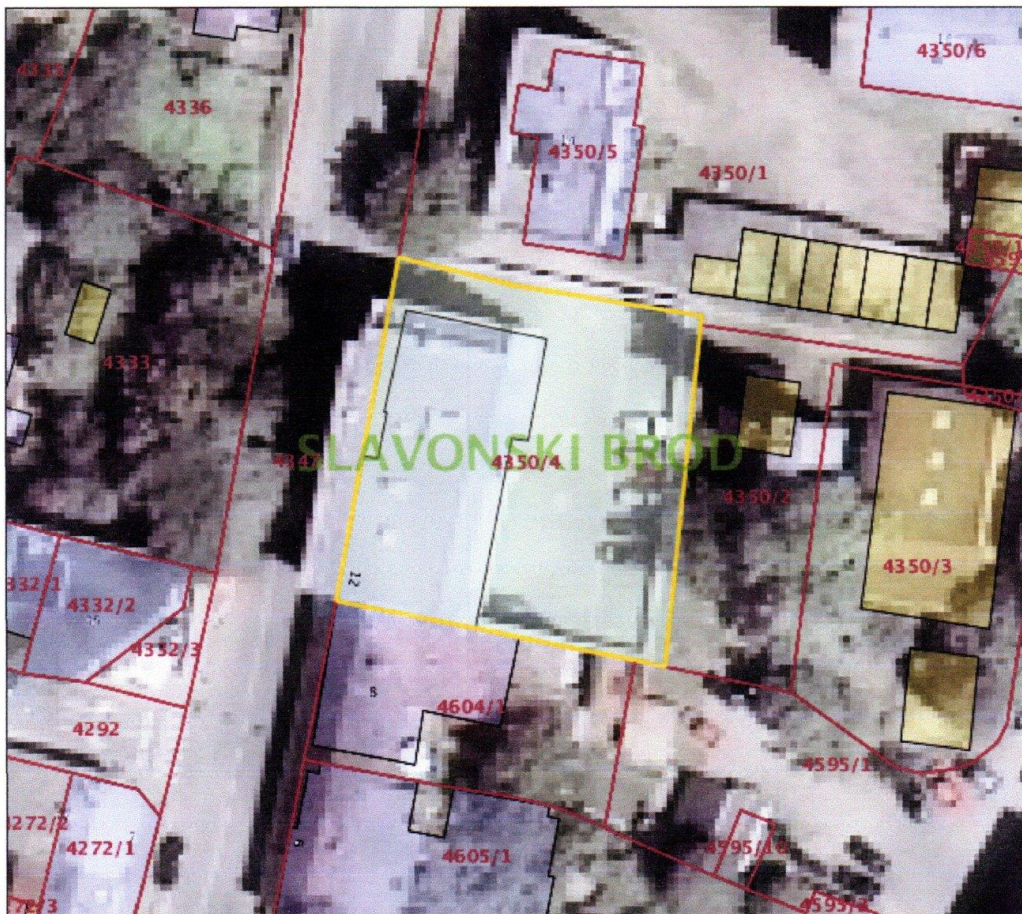
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328758
k.č. br.: 4350/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.10.2021

11. Rješenje o izvedenom stanju i Zahtjev za ispravak rješenja

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

Klasa:UP/I-361-03/12-04/704
Ur.broj:2178/01-10-14-15
Slavonski Brod, 28. svibanj 2014. godine

Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Slavenskog Broda, povodom zahtjeva Mrki Gradnja d.o.o. iz Slavenskog Broda, M.Gupca 22, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine RH, br. 86 /12), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se zahtjevna zgrada, stambeno - poslovne namjene (P+5), poluugrađena, visine sljemena 20,39 m iznad okolnog terena, vanjske tlocrtnne dužine i širine poslovnog prostora 29,90m x 13,40m, izvedenog ravnog krovišta, ukupne bruto građevinske površine stambeno-poslovnog prostora 1.928,59 m², koja se sastoji od prizemlja i pet katova, izgrađene na k.č.br. 4350/4 upisane u zk. ul. br. 6558 k.o. Slav.Brod u Slavonskom Brodu, ulica A.Štampara 10, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja, izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Mario Tomić, dipl. ing. geod.- Geoplan d.o.o. Slavonski Brod, oznake: 49/2014 od 23.02.2014. godine, i arhitektonskom snimku izvedenog stanja izrađenom po ovlaštenom inž. arhitekture Milorad Dokić, dipl.ing.arh. – Ambijent RST d.o.o. Slavonski Brod, oznake: 070813 od kolovoza 2013. godine.

2. Geodetski elaborat izvedenog stanja i snimka izvedenog stanja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.

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

O b r a z l o ž e n j e

Mrki Gradnja d.o.o. iz Slavenskog Broda, M.Gupca 22, podnijelo je je dana 28. 12. 2012. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. geodetsku snimku izvedenog stanja, snimku izvedenog stanja, izjavu ovlaštenog arhitekta da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i zaštiti od požara izrađene od ovlaštenog inženjera arhitekture Milorad Dokić dipl.ing.arh. od kolovoza 2013. godine, izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađene od ovlaštenog inženjera građevinarstva Krunoslav Stanišić mag.ing.aedif. od kolovoza 2013. godine, kao i dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru. Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

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 su predmetne zgrade vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka od 25. rujna 2013. godine i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik br. 2/05, 10/08), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišne knjige, te očevidom održanim dana 25. rujna 2013. godine, utvrđeno je da:

- se predmetna zgrade nalaze unutar obuhvata navedenog plana u zoni S3,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom / odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama / Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Općine / Grada Slavonskog Broda,
- se predmetna zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrade nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade izdano od Upravnog odjela za komunalni sustav i komunalno redarstvo grada Slavonskog Broda, Klasa:UP/I-361-03/13-06/9146, Urbroj:2178/01-09-13-2 od 22. listopada 2013. godine po kojem ukupna naknada za zadržavanje u prostoru navedenih zgrada iznosi 94.986,60 kuna i potvrdu Upravnog odjela za financije i računovodstvo Klasa:401-01/13-01/41, Urbroj:2178/01-08-13-29 od 25. studeni 2013. godine o uplaćenom prvom obroku naknade u iznosu od 4.749,33 kuna utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva temeljem članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađenih 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 jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 25. rujna 2013. godine koji im je dostavljen je javnom objavom na oglasnoj ploči Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Slavenskog Broda od 26.09.2013.-03.10.2013. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 03. listopada 2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno službenom bilješkom sastavljenom dana 09. listopada 2013. godine od strane ovoga upravnog tijela – voditelja postupka.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakunjenje predmetne zgrade, 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., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. 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 RH, 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 i 126/11) 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.

UPRAVNI REFERENT:

Vladimir Gašparović



PROČELNIK:

Damir Klaić, dipl. ing. građ.




DOSTAVITI:

- ① Mrki Gradnja d.o.o., Vrtlarska 14, Slavonski Brod
2. Stranke, oglasna ploča,
3. Odjel inspekcijskog nadzora, PJ u Sl. Brodu,
4. Dosje,
5. Pismohrana

MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Slavonski Brod, Matije Gupca 22
OIB 25029020073
Stečajna upraviteljica
Alma Opačak, odvjetnica

Grad SLAVONSKI BROD
Upravni odjel za graditeljstvo
prostorno uređenje i zaštitu okoliša

Podnositelja zahtjeva: MRKI-GRADNJA d.o.o u stečaju, OIB 25029020073 ,
Kao pravni slijednik MRKI-GRADNJA d.o.o. Slavonski Brod,
Matije Gupca 22 zastupan po stečajnoj upraviteljici
Almi Opačak, odvjetnici

ZAHTJEV ZA ISPRAVAK RJEŠENJA

1./ Rješenjem o izvedenom stanju naslova, od 28. svibnja 2014. godine, Klasa:UP/I-361-03/12-04/704, Urbroj: 2178/01-10-14-15 , ozakonjuje se zahtjevna zgrada stambeno-poslovne namjene (P+5) upisana u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 , vanjske tlocrtne dužine i širine poslovnog prostora 29.90 x 13,40 m, ukupne bruto građevinske površine stambeno-poslovnog prostora 1.928,59 m2.

Kako je prilikom izrade rješenja došlo do očite pogreške u dimenzijama objekta molim naslovno javnopravno tijelo izvršiti ispravak rješenja kako bi isto bilo podobno za upis zgrade u katastarske knjige i zemljišne knjige.

U Slavonskom Brodu, 01. srpanj 2016.

MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju

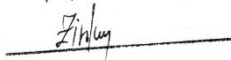
GRAD SLAVONSKI BROD
PISARNICA

MRKI-GRADNJA d.o.o.
GRADITELJSTVO I USLUGE

U STEČAJU
M. Gupca 22, Slavonski Brod

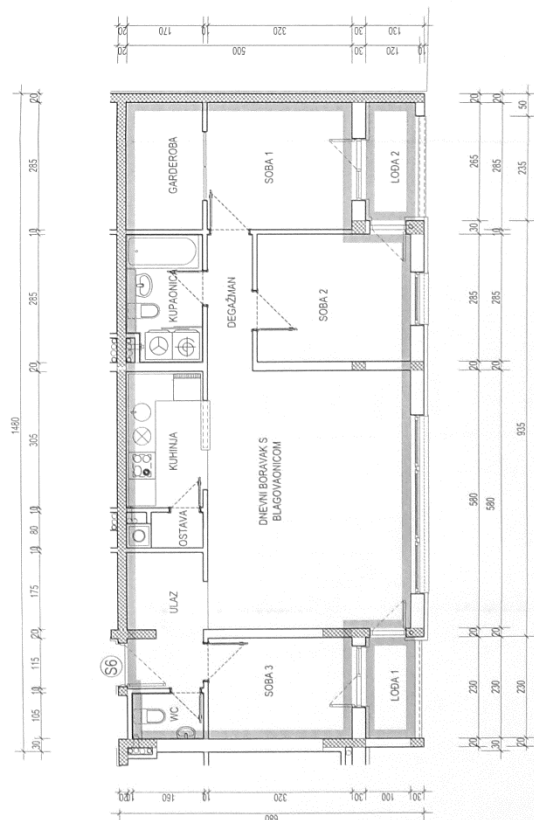
- 1 -07- 2016

potpis službenika:



12. TLOCRTI NEKRETNINA

12.1. TLOCRTI STANA S2



12.2. TLOCRTI PARKIRNIH MJESTA



13. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 100/18, 59/20)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 125/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa
(NN 136/06, 135/10, 14/10, 55/12, 93/17)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 34/18, 36/19, 98/19,
31/20)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00,
129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
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, 108/17, 63/19)

Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Generalnog urbanističkog plana grada Slavenskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske
županije br. 2/05, 10/08 i 1/16)

Odluka o komunalnom doprinosu Općine/Grada