

*Naručitelj : HRASTOVČANKA doo
43280 Garešnica, Hrastovac, Trg Ante Starčevića 1*

Oznaka : 51/23

Datum : 01.08.2023.

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
na k.č.br. 166 k.o. Hrastovac***

Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE**
- A. **UVOD**
 - A. 1. *Zadatak*
 - A. 2. *Status procjenitelja i sukob interesa*
- B. **SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**
- C. **LOKACIJA**
- D. **OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**
- E. **PROCJENA**
 - E. 1. *Dan kakvoće*
 - E. 2. *Stanje nekretnine prema rezultatima očevida*
 - E. 3. *Prostorno-planska dokumentacija*
 - E. 4. *Geometrijski podaci*
 - E. 5. *Metoda procjene*
 - E. 6. *Izračun vrijednosti nekretnina*
 - E. 6.1. *Izračun vrijednosti zemljišta*
 - E. 6.2. *Izračun vrijednosti objekata*
- F. **MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**
- G. **PRILOZI**
 - G. 1. *Fotografije*
 - G. 2. *Dokumentacija*
 - G. 3. *Popis primjenjenih propisa*



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-1220/97
Bjelovar, 17. prosinca 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

ŽELJKO PETROVIĆ, dipl. ing. građevinarstva rođ. 17. ožujka 1959. godine u Pakracu, Republika Hrvatska s prebivalištem u Daruvaru, Radićeva 17,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Željko Petrović, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Fakultet građevinskih znanosti, Sveučilište u Zagrebu, Građevinski instituta što je utvrđeno uvidom u diplomu od 5. srpnja 1984. godine,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Željko Petrović je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA

Goran Milaković

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : HRASTOVČANKA doo
Nekretnina : Poslovni objekt
Lokacija : Hrastovac, Trg Ante Starčevića 1

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni objekt
Lokacija : Hrastovac, Trg Ante Starčevića 1
Naručitelj: HRASTOVČANKA doo
Korisnik procjene: HRASTOVČANKA doo
Dan kakvoće: 01.08.2023.
Dan vrednovanja: 01.08.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Kupoprodaja
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Garešnica
Katastr.općina : Hrastovac

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA			OPIS
z.k.ul.	k.č.br.	površina (čhv)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)	
654	166	1199	HRASTOVČANKA doo Hrastovac	247	166	4313	industrijska hala i dvorište
	ukupno	1199			ukupno	4313	

Teret: Nema, u skladu sa upisom u ZK
Legalitet: Izdana građevinska dozvola za proizvodnu halu i rješenje o izvedenom stanju za dogradnju skladišta i garaže
Parcela ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat nije prezentiran
Godina gradnje : 1990.
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Alternativna upotreba: Moguća, uz znatna ulaganja

C. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u prigradskom naselju grada Garešnice, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od Garešnice je 5 km, a od Bjelovara 49 km.

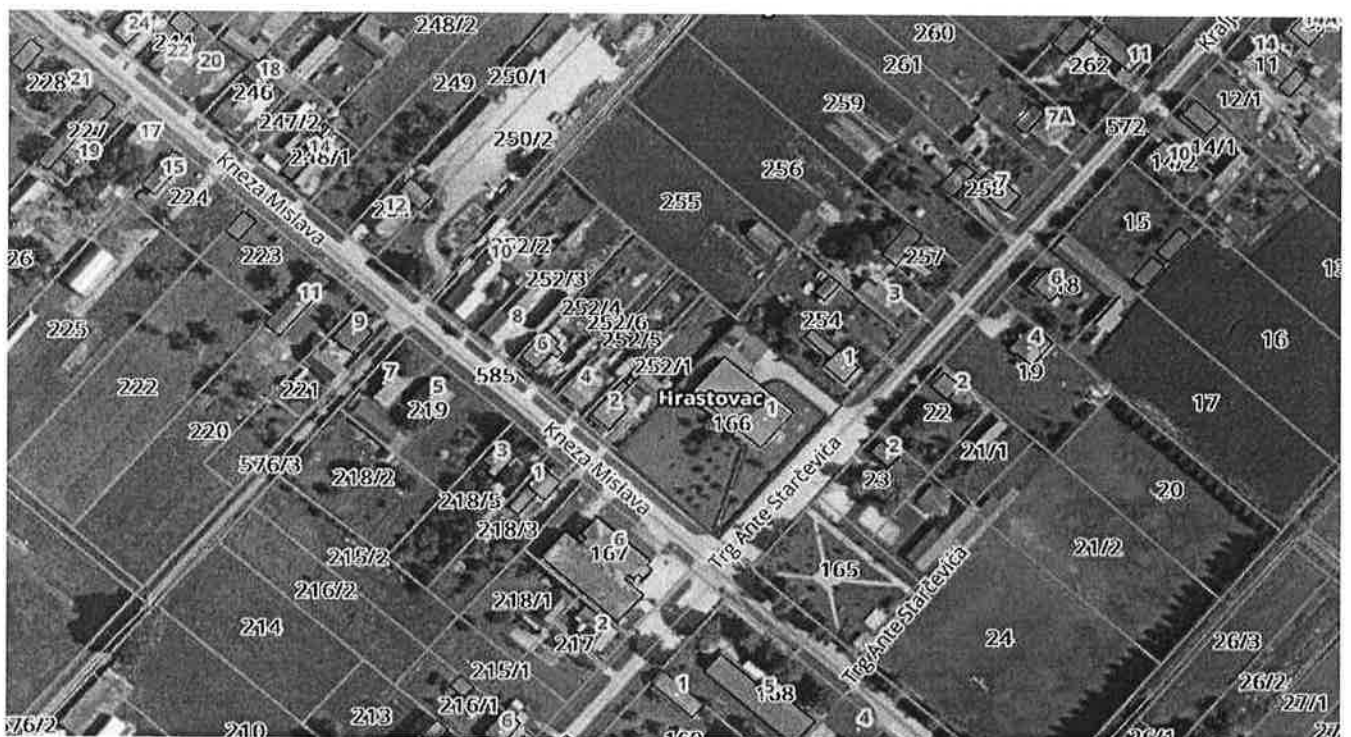
Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Objekt se nalazi na lokaciji Trg Ante Starčevića 1. U neposrednoj blizini se nalaze se stambeni i poslovni objekti slične katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa istočne strane neposredno sa JPP.

Objekt je samostojeća dvokatnica s dograđenim prizemnim skladištem, prosječno održavana, bez oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost nekretnine.

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak potražnje, osobito u Zagrebu i primorskim dijelovima.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 01.08.2023.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

2.1. Priključci

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

2.2. Objekti

Godina izgradnje	1990.godine
Katnost	prizemlje + 1.kat + 2.kat
Temelji	masivni trakasti temelji
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena

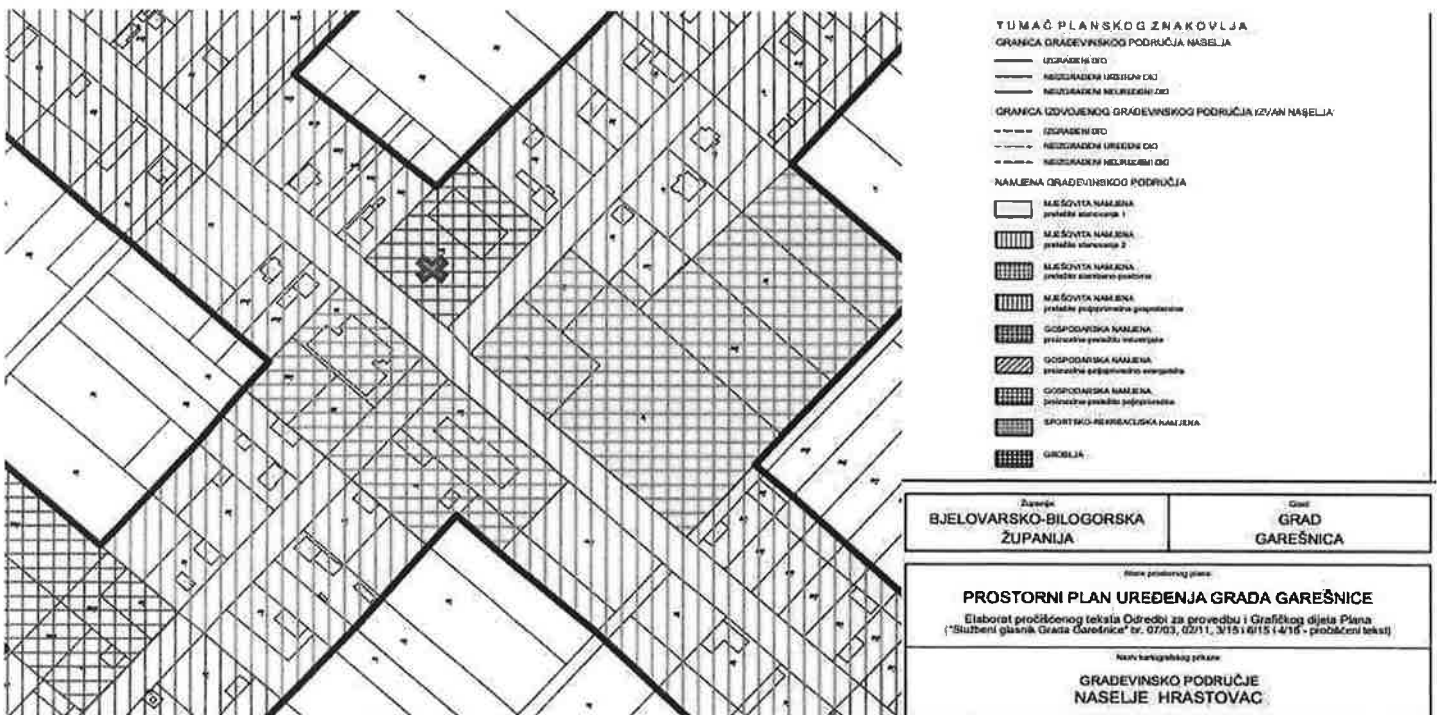
Nosiva konstrukcija	armiranobetonska sa ispunom od blok opeke
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	čelična konstrukcija + profilirani lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i oličeno
Vanjska stolarija	aluminijaska sa izo staklom, drvena i bravarska s običnim staklom, kopilit
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada zidova	žbuka + poludisperzivna boja, keramičke pločice
Obrada podova	keramika, kamen, industrijski pod, tepison
Unutarnja stolarija	drvena tipska
Instalacije	elektroinstalacije, vodovod, kanalizacija, plin, telekom
Grijanje	centralno plinsko
Ventilacija	prirodna
Klima	ugrađena
Stanje:	prosječno
Utrživost	vjerojatna u srednjem periodu
Napomena:	-

2.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata koji bi mogli biti obuhvaćeni procjenom.

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja grada Garešnice, ova lokacija nalazi se unutar građevinskog područja naselja Hrastovac, u zoni gospodarske namjene.



4. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema glavnom projektu i snimci izvedenog stanja.

Netto korisna površina (NKP):

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
POSLOVNA ZGRADA - PRIZEMLJE (proizvodni prostor)				
ulaz	3,80	0,50	1,90	
porta	8,90	0,50	4,45	
stubišni prostor	12,60	0,50	6,30	
hall	38,20	0,50	19,10	
garderoba ž.	34,66	0,50	17,33	
sanitarni čvor	12,20	0,50	6,10	
spremište	18,53	0,50	9,27	
spremište	12,60	0,50	6,30	
kotlovnica	34,66	0,50	17,33	
garderoba m.	7,60	0,50	3,80	
lift kabina	8,00	0,50	4,00	
skladištar	14,62	0,50	7,31	
proizvodna hala	460,60	0,50	230,30	
pretovarna rampa	10,35	0,50	5,18	
UKUPNO:	677,32		338,66	3,25
POSLOVNA ZGRADA - 1.KAT (proizvodni prostor)				
hall i stubište	32,82	0,50	16,41	
kontrolna kabina	8,90	0,50	4,45	
sanitarni čvor	12,20	0,50	6,10	
radionica	17,10	0,50	8,55	
soba za odmor	17,20	0,50	8,60	
pakiranje	106,14	0,50	53,07	
lift kabina	8,00	0,50	4,00	
šivaona	476,30	0,50	238,15	
UKUPNO:	678,66		339,33	3,00
POSLOVNA ZGRADA - 2.KAT (uredski prostor)				
hall	13,25	1,00	13,25	
stubišni prostor	12,60	1,00	12,60	
sanitarni čvor	12,20	1,00	12,20	
ured	8,90	1,00	8,90	
ured	17,17	1,00	17,17	
ured	17,11	1,00	17,11	
spremište	7,70	1,00	7,70	
kuhinja	18,53	1,00	18,53	
polivalentna sala	91,40	1,00	91,40	
UKUPNO:	198,86		198,86	3,00
DOGRAĐENI SKLADIŠNI PROSTOR I GARAŽA				
skladište repromaterijala	119,40	0,50	59,70	
garaža	178,83	0,60	107,30	
spremište	23,12	0,50	11,56	
spremište	43,22	0,50	21,61	
UKUPNO:	364,57		200,17	3,03-4,48
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:	1.919,41		1.077,02	

Napomena : koeficijent preuzet iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Brutto građevinska površina (BGP) : NKP x 1,20 = 2303,29 m²

Brutto volumen (BV) : BGP x 3,30 m = 7600,86 m³

5. METODA PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - 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, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt specifične namjene, te je kao metoda procjene vrijednosti zgrade odabrana **TROŠKOVNA METODA**.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. USPOREDNE NEKRETNINE

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

<https://nekretnine.mqipu.hr>

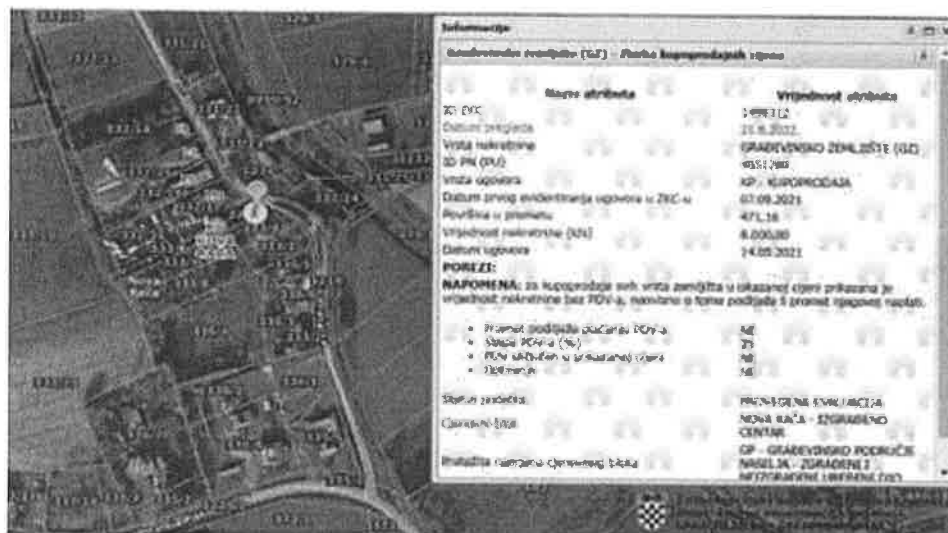
Usporedna nekretnina 1 :

Informacije	
Građevinski zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZKC	1416021
Datum pregleda	24.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID (M) (PU)	4453091
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2022.
Površina u prometu	602,00
Vrijednost nekretnine (NZ)	7.000,00
Datum ugovora	23.03.2023.
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u katastarskoj čestici prikazuje se vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome zašto je ili promet njegovoj namjeni.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Ostipanje	NE
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA
Čestovni blok	KONČANJA - IZGRADENO 1
Pratilača namjena čestovnog bloka	OP - IZGRADENO OD GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Usporedna nekretnina 2 :

Informacije	
Građevinski zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZKC	1899681
Datum pregleda	12.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID (M) (PU)	4972120
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.04.2023.
Površina u prometu	403,00
Vrijednost nekretnine (NZ)	2.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	16.11.2022.
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u katastarskoj čestici prikazuje se vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome zašto je ili promet njegovoj namjeni.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Ostipanje	NE
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA
Čestovni blok	VELIKI BROJANAC - GRAĐEVINSKO 2
Pratilača namjena čestovnog bloka	OP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedna nekretnina 3 :



6.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Osnovni blok	kaf.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskonsitvosti	Kategorija zemljišta
01.08.2023.	Hrastovac	kč 166	Građevinsko zemljište	4.313	GP	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Površina m ²	Namjena	Koeficijent iskonsitvosti	Kategorija zemljišta
1	Končanica	ožu.21	13,81	507	GP	1,2	I
2	Veliki Grđevac	stu.22	18,70	403	GP	1,2	I
3	Nova Rača	svi.21	16,98	471	GP	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	ožu.21	13,81	115,71	154,22	1,33	18,40
2	Veliki Grđevac	stu.22	18,70	146,19		1,05	19,72
3	Nova Rača	svi.21	16,98	122,17		1,26	21,43

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Osnovni blok	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	I.	100,00%	I	100,00%	1,00	18,40
2	Veliki Grđevac	I,	100,00%			1,00	19,72
3	Nova Rača	I.	100,00%			1,00	21,43

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Površina m ²	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Končanica	507	18,40	1,2	1,2	1,00	18,40
2	Veliki Grđevac	403	19,72	1,2		1,00	19,72
3	Nova Rača	471	21,43	1,2		1,00	21,43

Redni broj transakcije	Osnovni blok: Hrastovac	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Končanica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Veliki Grđevac	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Nova Rača	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Končanica	18,40	1,00	18,40	7,31%	1,45	2,11
2	Veliki Grđevac	19,72	1,00	19,72	0,65%	0,13	0,02
3	Nova Rača	21,43	1,00	21,43	7,96%	1,58	2,50

suma 59,56

prosjeak 19,85

standardno odstupanje 1,24

6,25%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

2,48

4,62

1,54

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Osnovni blok Hrastovac	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (kn/m ²)
1	Končanica	18,40	7,31%	zadovoljava!	33,3%	6,13	19,85
2	Veliki Grđevac	19,72	0,65%		33,3%	6,57	
3	Nova Rača	21,43	7,96%		33,3%	7,14	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
19,85	1	0	0	0	0	0	19,85
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

19,85 kn/m²

Površina zemljišta :

4.313 m²

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

85.625 kn

6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM

Polazni podatak za prosječan trošak građenja po m² bruto površine preuzima se iz tablice "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdane od Hrvatske komora arhitekata u ožujku 2023.godine :

- skladišne zgrade : ukupni trošak građenja = 2.905 - 7.854 kn/m² (bez PDV)

Za predmetni objekt usvaja se donja granica vrijednosti troška građenja, zbog niskog standarda gradnje.

Grupa troškova	% troškova	dovršenost	% izvedeno
Zgrada - građevinska konstrukcija	85,4		80,8
građevna jama	2,6	1,0	2,6
temeljenje	19,0	1,0	19,0
vanjski zidovi	27,4	1,0	27,4
untarnji zidovi	4,9	1,0	4,9
stropovi	1,8	1,0	1,8
krovovi	25,1	1,0	25,1
građevinske ugradnje	1,4	0,0	0,0
ostale građevinske konstrukcije	3,2	0,0	0,0
Instalacije	14,6		13,0
odvodnja, vodovod, plin	3,2	1,0	3,2
grijanje	2,6	1,0	2,6
instalacije za obradu zraka	0,4	0,0	0,0
jaka struja	7,2	1,0	7,2
telekomunikacije i informatika	0,7	0,0	0,0
transportni uređaji	0,0	0,0	0,0
posebna postrojenja	0,4	0,0	0,0
automatika zgrade	0,1	0,0	0,0
ostale instalacije	0,0	-	-
UKUPNO	100,0		93,8

TROŠAK GRAĐENJA PO m² : $2.905 \text{ kn/m}^2 \times 0,938 = 2.724,89 \text{ kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i tržišnog položaja objekta provodi se postupkom propisanim u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), preko "FK MATRICE" :
(prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.)

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije 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 jedva smanjeno
3	Uporabivost 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	Uporabivost 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	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva 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

Umanjenje vrijednosti provodi se primjenom koeficijenta iz tablica prema navedenom Pravilniku, na način da se za svaki tip objekta određuje održivi vijek korištenja (OVK) i izračunava ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) i zamjenska starost (Gz) kao razlika (OVK-OOVK), a koeficijent za umanjene vrijednosti dobiva se iz odnosa Gz/OVK.

Nakon izračuna troškovne vrijednosti nekretnine, provodi se postupak prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj.

Prilagodba troškovne vrijednosti tržišnoj za period dok nadležno tijelo ne objavi kriterije i koeficijente za prilagodbu, primjenjuje se tako da se koeficijent za prilagodbu računa s vrijednošću 1,00..

1.1. TROŠKOVI GRADNJE

Normalni troškovi gradnje :	2.303,29	m ²	x	2.724,89	kn/m ²	=	6.276.217 kn
-----------------------------	----------	----------------	---	----------	-------------------	---	---------------------

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2023			
Godina izgradnje / prosječna starost		1990			
Starost zgrade G		33			FK Matrica
OVK		50		A	
Relativna starost Rs=G/OVK		0,66	66%	B	3,5
Faktor korištenja FK		4,5		C	2
OOVK	26%	13			
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		37			
Umanjenje Gz/OVK		0,74	74%		4.644.401 kn
Troškovna vrijednost građevine					
1.631.817 kn					

1.2. DOPRINOSI

	kn/m ³		V (m ³)	
Komunalni doprinos	4,50	Garešnica 3.zona, proizv.objekt	7.600,86	34.204 kn
Vodni doprinos	0,90	RH zona B, proizv.namjena		6.841 kn
DOPRINOSI UKUPNO				41.045 kn

1.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

NOVA VRIJEDNOST x 2,5% =	6.276.217	x	0,025	=	156.905 kn
STRUČNE I OSTALE USLUGE UKUPNO					156.905 kn

1.4. VANJSKO UREĐENJE

Troškovi sadržani u cijeni građenja	
Vanjsko uređenje ukupno	0 kn
PRIVREMENA VRIJEDNOST (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4)	
1.829.767 kn	

2. PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost kn	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta	
1.829.767	1	1	1	1	1	1	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST = troškovna vrijednost x koeficijent prilagodbe =							1.829.767 kn

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na lokaciji Hrastovac, Ante Starčevića 1, iznosi (prema tečaju konverzije ... 1 EUR = 7,53450 kn) :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	kn	EUR
građevinsko zemljište	85.625,25	11.364,42
poslovni objekt	1.829.766,94	242.851,81
UKUPNO	1.915.392,19	254.216,23
ZAOKRUŽENO	1.915.000,00	254.000,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 01.08.2023.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

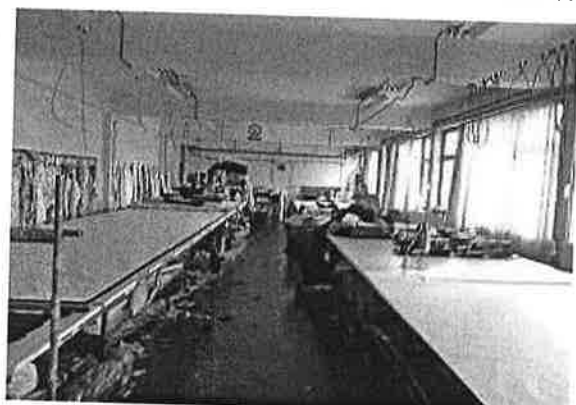
FEBUS
društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju, trgovinu i usluge
DARUVAR, Radčićeva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



OBJEKT IZVANA



PROSTOR U PRIZEMLJU



PROSTOR NA 1.KATU



PROSTOR NA 2.KATU

2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bješevaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GAREŠNICA
Stanje na dan: 11.08.2023. 09:57

Katastarska općina: 309699, HRASTOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6735/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 654

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	166	INDUSTRIJSKA HALA, DVORIŠTE I ORANICA		1199		
		UKUPNO:		1199		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 HRASTOVČANKA D.O.O., OIB: 05484853676, HRASTOVAC, TRG ANTE STARČEVIĆA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišna knjige na datum 11.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
GAREŠNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.08.2023. 09:57

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRASTOVAC (Mbr. 309699)

Posjedovni list: 247

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HRASTOVČANKA D.O.O., TRG ANTE STARČEVIĆA 1, HRASTOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	05484853676

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
		21/2	POTKUĆNICA	3879	3		
			ORANICA	3879			
		166	TRG ANTE STARČEVIĆA	4313	3		
			LIVADA	2281			
			INDSTR. DV.	1190			
			INDSTR. OBJ.	842			
		167	TRG ANTE STARČEVIĆA	2115	3		
			DVORIŠTE	500			
			LIVADA	593			
			UGOSTIT. OBJ.	369			
			POSLOVNI OBJ.	653			
Ukupna površina katastarskih čestica				10307			

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

PROJEKTI BIRO "PAKRAC"
PODUZEĆE ZA INŽENJERING I
PROSTORNO PLANIRANJE
P A K R A C

INVESTITOR: ČULJAT DRAGOMIR
OBJEKT: PROIZVODNA HALA
MJESTO: HRASTOVAC

Br. teh. dnevnika: 48/89.

Ova investicijska tehnološka dokumentacija sastavlja se
dio ODOBRENJE ZA PROJEKTOVANJE IZVEDENJE IZVEDENJE
od 28.07.1989 g.

Ovjerava:

GLAVNI PROJEKT

ARHITEKTONSKO - GRADEVINSKI DIO

NA OSNOVU ČLANA 34. I 35. ZAKONA O IZVEDENJU
OBJEKATA (N.N. SKH " br 54/86) IZVEDENJE JE KONSTRUKCIJSKI
POKRETNOSTI I DE U POČETKU STABILNOSTI I PROJEKTOVANJE
TRENDI PROJEKTOVANJE STABILNOSTI I PROJEKTOVANJE
FIZIKALNI SUPOSTAVI OBJEKTA.

VIROVITICA, VIII 1989

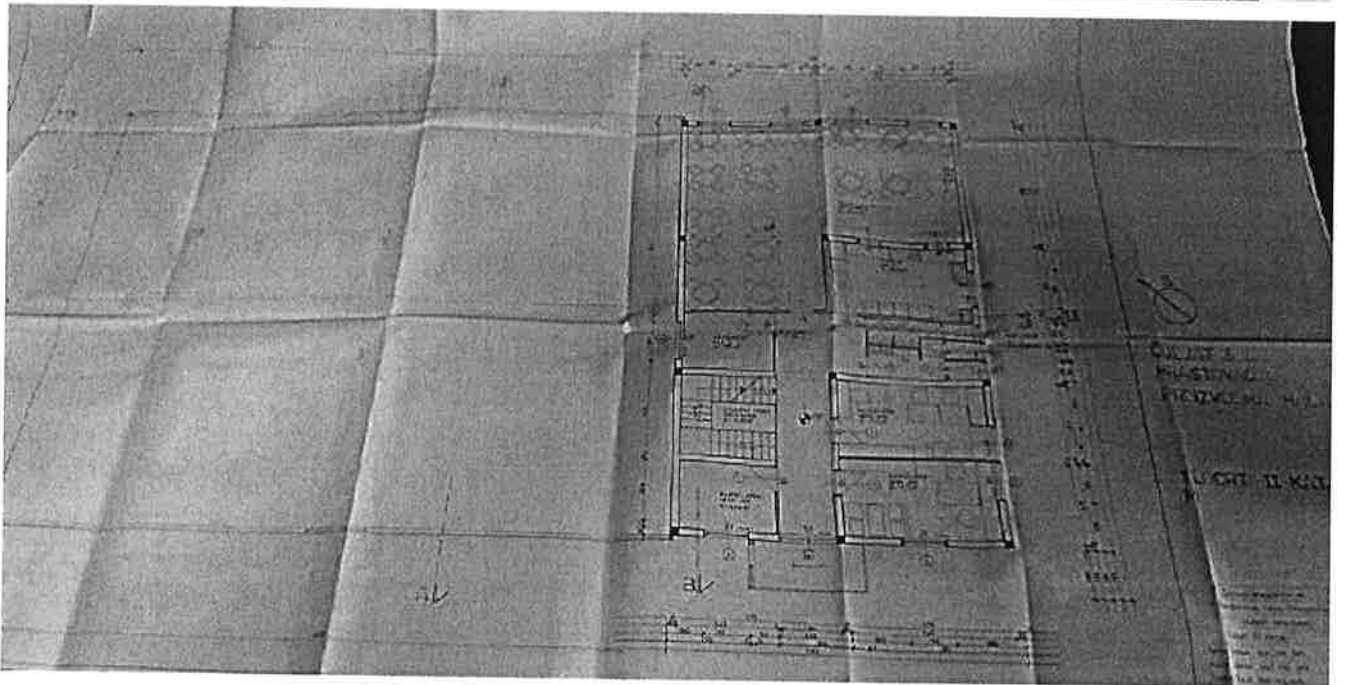
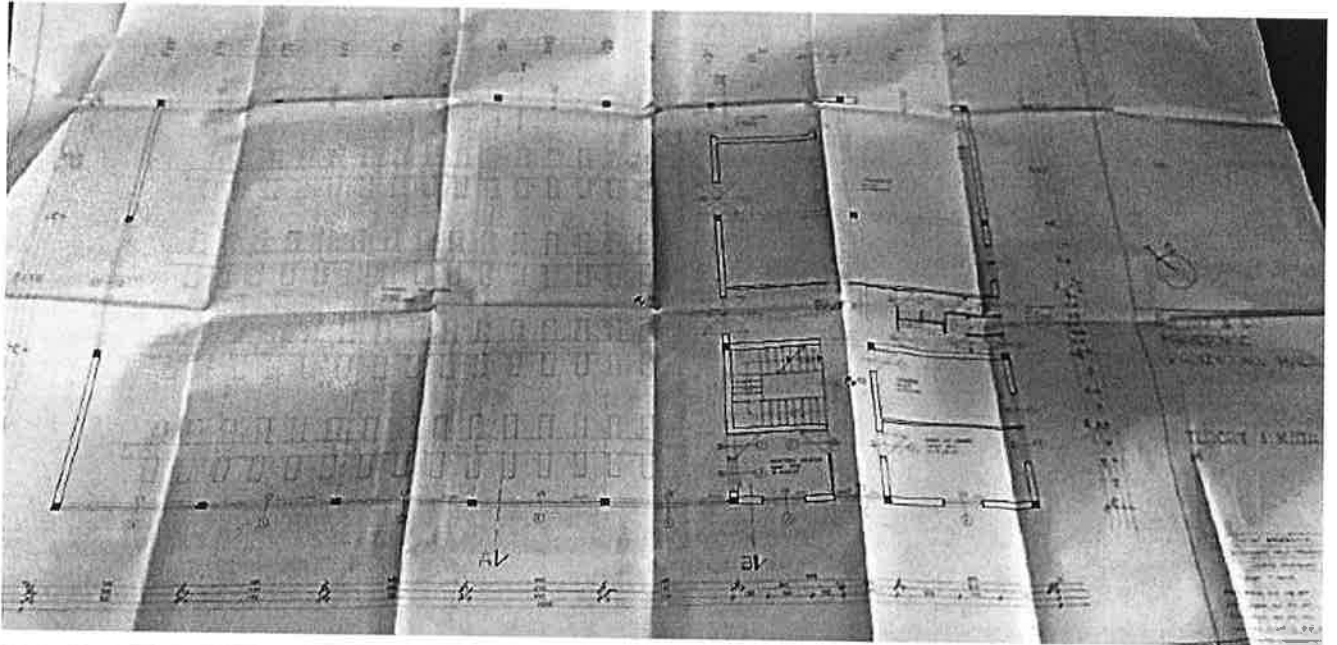
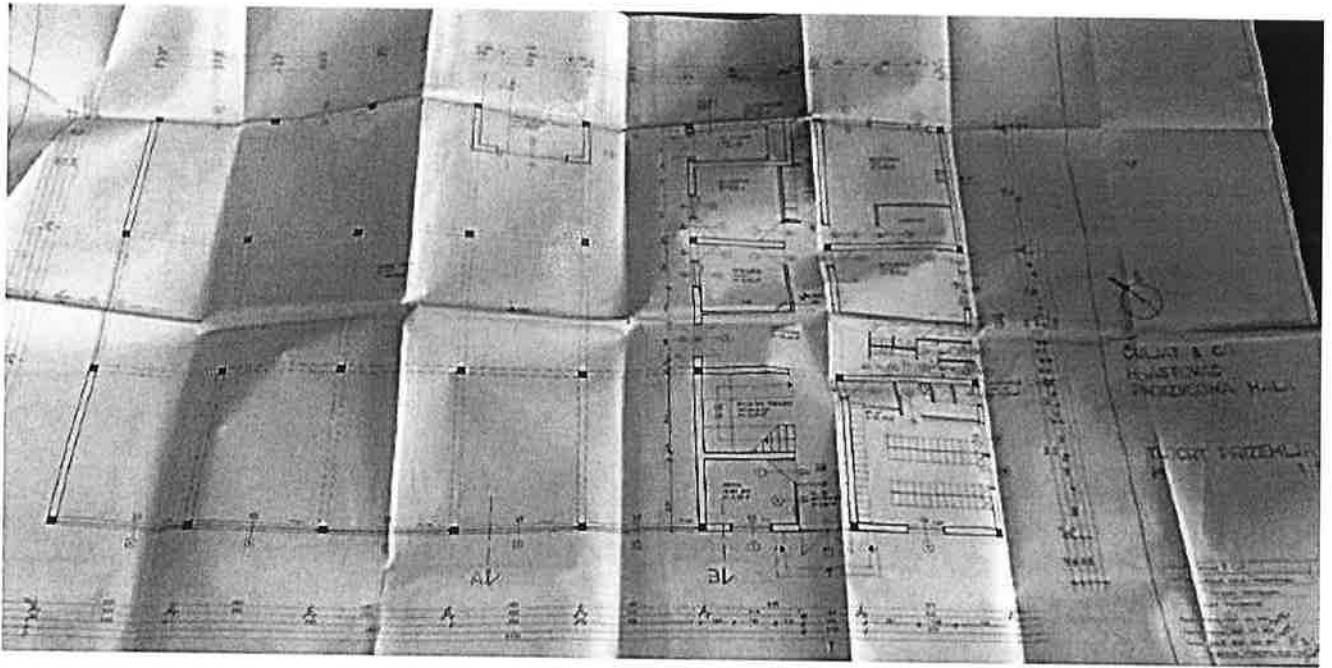


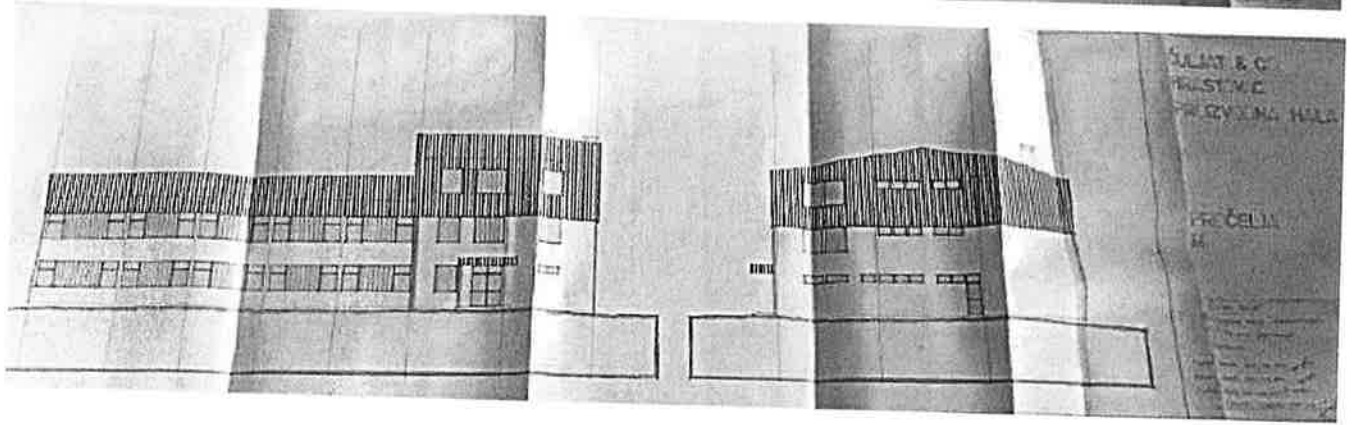
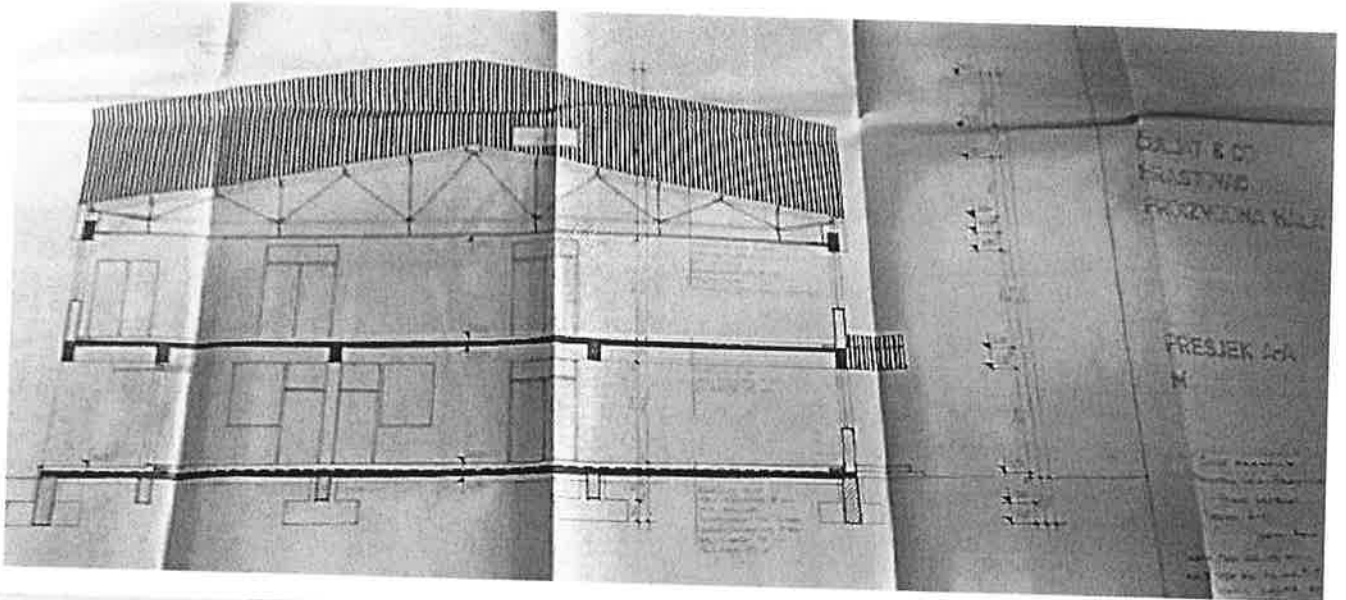
VODITELJ PROJEKTA:
Aron Varga, dipl.ing.arch.

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Aron Varga, dipl.ing.arch.

STATIČAR:
Veljko Bosanac, dipl.ing.grad.

DIREKTOR:
Vicković, dipl.ing.





Socijalistička Republika Hrvatska
OPĆINA G A R E Š N I C A

Općinski komitet za privredu

KLASA: UP/I-561-03/89-01/59

URBROJ: 2123-04-01-89-2

Garešnica, 28. rujna 1989. godine

POTVRBUJE SE DA JE OVO
RJEŠENJE POSTALO
KONAČNO I PRAVOMOĆNO
DANA 12. 10. 1989. GODINE.
GRADNINA SLUŽBENA ODDJEL



Komitet za privredu općine Garešnica, rješava, na zahtjev Čuljat Dragomira iz Hrastovca 88, u predmetu izdavanja građevinske dozvole za građenje proizvodne hale za potrebe tekstilne industrije u Hrastovcu nakon provedenog postupka temeljem člana 29. Zakona o izgradnji objekata (NN SRM br. 54/86 - prečišćani tekst), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I ODOBRAVA SE Čuljat Dragomiru iz Hrastovca 88, građenje proizvodne hale za potrebe tekstilne industrije u Hrastovcu na kčbr. 166 k.o. Hrastovac.

II Sastavni dio ove građevinske dozvole je tehnička dokumentacija izrađena po PB "Pakrac" iz Pakraca, br. tehničkog dnevnika 49/89 a ista se sastoji od:

- glavni projekt arhitektonsko-građevinski dio,
- glavni projekt vodovoda i kanalizacije
- glavni elektro projekt - dopuna
- glavni projekt elektro instalacije jake i slabe struje i gromobrana
- projekt centralnog grijanja,
- glavni građevinski projekt ceste,
- plan armature i
- izvještaj o kontroli tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, računске točnosti proračuna stabilnosti i proračuna fizikalnih ovojstava objekta izrađen po VTC "Projekt" od kolovoza 1989. godine.

III Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se sa radovima ne započne u roku od dvije godine od dana izdavanja.

O b r a z l o ž e n j e

Čuljat Dragomir iz Hrastovca 88, podnio je zahtjev ovom Komitetu kojim traži izdavanje građevinske dozvole za građenje proizvodne hale za potrebe tekstilne industrije u Hrastovcu.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio sljedeće:

1. tri primjerka tehničke dokumentacije date u točki II dispozitiva ove građevinske dozvole
2. rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti od 15.09. 1989. godine izdano po "Elektri" Križ JUR Lipik
3. sanitarnu suglasnost na tehničku dokumentaciju br. 540-01/89-01/29 od 23.09.1989. izdano po sanitarnoj inspekciji općine Garešnica
4. vodoprivrednu suglasnost na tehničku dokumentaciju br. 03/4-614/89 od 15.09.1989. izdanu po VHO "Zagreb", OOUR "Vodoprivreda Daruvar" Daruvar

- 5. rješenje Uprave za poljoprivredno zemljište i imovinsko-pravne poslove općine Hraštica br. UP/I-320-21/89-01/29 od 12.05.1989. o odobranju plaćanja promjene namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko,
- 6. dokaz o pravu služnosti - korištenja kčbr. 166 k.o. Hrastovo na kojoj se parceli objekt gradi

Prema naprijed navedenom investitor je ispunio uvjete za dobivanje građevinske dozvole predviđene Zakonom o izgradnji objekata te je zahtjevu udovoljeno i riješeno kao u dispozitivu ove građevinske dozvole.

Protiv ove građevinske dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku 15 dana od dana dostave. Žalba se podnosi Re-publičkom komitetu za građevinarstvo, urbanizam, stambene i komu-nalne poslove i zaštitu čovjekove okoline putem ovog Komiteta a taksira se sa 2.700.000 dinara administrativne takse.

Na ovu građevinsku dozvolu naplaćena jetaksa po Tbr. 1. i 27. Općinske odluke o administrativnim taksama u iznosu od 49.800.000 dinara koja je uplaćena putem općuplatnice.

D o s t a v i t i:

- 1. Ouljat Dragomir, Hrastovo 88.
- 2. Evidencija ovdje
- 3. A r h i v

PREDSJEDNIK
Mlada Višek



REPUBLIKA HRVATSKA
 BJELOVARSKO - BILOGORSKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
 PROMET, PROSTORNO UREĐENJE I
 KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 ISPOSTAVA GAREŠNICA



POTVRĐUJE SE DA JE OVO
 RJEŠENJE POSTALO
 IZVRŠNO/PRAVOMOCNO
 DANA 06.02.2016. GOD.
 OVLAŠTENA SLUŽBENA OSOBA



Klasir: UP/Io-361-06/13-02/6483
 Ur.broj:2103/01-09/4-16-8
 Garešnica, 05. siječanj 2016.

Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu, Ispostava Garešnica, rješavajući u predmetu podnesak Hrastovčanke d.o.o. (OIB: 05484853676 iz Hrastovca, Trg Ante Starčevića 1, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („N.n. RH“, br. 86/12) donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se :

- dovršeni dograđeni dio zahtjevne zgrade – proizvodne namjene, višestrešnog krovišta, etažnosti prizemlje, visine od konačno uređenog terena do vijenca krovišta 4,15m te ukupne visine od konačno uređenog terena do sjemena krovišta 7,43m, razvedenog tlocrtnog oblika unutar maksimalnih gabarita 36,30x16,70m, dograđeni dio u kojem se nalazi proizvodni prostor (garaža, skladište repromaterijala, spremišta) izgrađen bez akta za građenje, bruto građevinske površine 395,09m² i tlocrtne površine 395,09m²

izgrađen na građevnoj čestici kat.čest.br. 166 u k.o. Hrastovac, u naselju Hrastovac, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja izrađenom od strane ureda ovlaštenog inženjera geodezije Damir Mlinarić (Geo 355) iz Hercegovca, Moslavačka 150, pod oznakom 163/15 od 10.08.2015. godine i u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenom od strane tvrtke PROART-ING d.o.o. iz Velike Trnovitice, Velika Trnovitica 106, pod oznakom TD 302/14 od rujna 2014. godine, po ovlaštenju Durka Husak, ing.građ. (A 2163)

2. Za zahtjevu proizvodnu zgradu iz točke 1. Izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Marica Prohaska, ing.građ. (G1764) iz Velike Trnovitice, dala je izjavu od rujna 2014. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti

3. Geodetski snimak izvedenog stanja i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.

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

5. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja može se potpuno rabiti u dijelu u kojemu je dovršena, može se evidentirati u katastarski operat i upisati u zemljišnu knjigu nadležnog općinskog suda te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom

znacima. Ova zgrada se smatra u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

O b r a z l o ž e n j e

Hrastovčanka d.o.o. iz Hrastovca, Trg Ante Starčevića 1, zahtjevom zaprimljenim u ovoj službi 17.06.2013. godine zatražila je od strane iste izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovana je priložila dokumente propisane Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama i to:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja izrađenom od strane uredu ovlaštenog inženjera geodezije Damir Mlinarić (Geo 355) iz Hercegovca, Moslavačka 150, pod oznakom 163/15 od 10.08.2015. godine
- tri primjerka snimke izvedenog stanja izrađenom od strane tvrtke PROART-ING d.o.o. iz Velike Trnovitice, Velika Trnovitica 106, pod oznakom TD 302/14 od rujna 2014. godine, po ovlaštenju Darka Husak, ing. građ. (A 2163)

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:500 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena zabilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Garešnica („Službeni glasnik“ broj 2/11), geodetsku snimku izvedenog stanja navedenim u točki 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom održanim dana 17. rujna 2015. godine utvrđeno je:

- da se predmetna građevina nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to u okviru izgrađenog građevinskog područja naselja Mali Pašijan, uertanog na kartografskom prikazu 4.1 u mjerilu 1:5000 grafičkog priloga Prostornog plana uređenja Grada Garešnica, po namjeni površina uređenij na istom kartografskom prikazu nalaze se u zoni gospodarske namjene – pretežito proizvodna, industrijska i u skladu su sa odredbama navedenog Plana,
- da predmetna zgrada nema etažnost veću od najviše dopuštene, definirane odredbom članka 52. provedbenih odredbi navedenog Plana,
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. ZPNIZ-a na kojemu se ne mogu ozakoniti izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na susjednu građevnu česticu,
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili slična građevina,

Klasa: UP/Io-361-06/13-02/6483

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s česticom podnositelja žaljeva za legalizaciju i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 01. rujna 2015. godine,

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 08. rujna 2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opuncenoćenika, a to je utvrđeno službenom zabilježkom sastavljenom dana 08. rujna 2015. godine od strane ovog upravnog tijela.

Tijekom postupka ovoj službi je dostavljena Potvrda Klasa: UP/I-36108/15-01/283 Urbroj: 2123/01-03/3-15-3 od 16. prosinca 2015. godine, izdana od strane Grada Garešnica, Upravnog odjela za gospodarstvo i opće poslove, kao dokaz da je investitor regulirao naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina, postupljeno je prema odredbi članka 23. Zakona o postupanju s nezakonito izrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreka ovoga rješenja.

Upravna pristojba na imo izdavanje ovog rješenja propisana odredbom Tar. broja 1. i Tar. broja 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj: 8/96, 131/97, 110/04, 129/06, 117/07, 69/10, 19/13) i 40/14 u iznosu od 70,00 kn, naplaćena je u državnim bilježima i na podnesku je propisno poništena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ul. Republike Austrija 10, u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalbu se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje.

DOSTAVITI:

1. Hrustovčanka d.o.o.
Hrustovac, Trg Ante Starčevića 1
2. Oglasna ploča na 8 dana
3. Pismohrana
Po pravomoćnosti:
4. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Građevinska inspekcija, Pj Bjelovar
5. Grad Garešnica, Lokalna uprava
6. Hrvatske vođe, Daruvar, Josipa Jelačića 20

VODITELJ ISPOSTAVE:
Dantir Pleho dipl.ing.građ.

Dantir Pleho

*Općina 05. 09. 2016
Jelenc*

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,*
- * *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),*
- * *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,*
- * *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- * *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),*
- * *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),*
- * *Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),*
- * *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)*
- * *Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)*
- * *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)*
- * *Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)*
- * *Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,*
- * *Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),*
- * *Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,*
- * *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),*
- * *važee odluke u vezi komunalnog opremanja građ.zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,*
- * *podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),*
- * *podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),*
- * *Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),*
- * *European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)*
- * *bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,*
- * *važee građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,*
- * *Norma HRN ISO 9836:2011,*
- * *Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunal.doprinosa, (NN 15/19),*
- * *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),*
- * *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)*
- * *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)*
- * *Indeks cijena stambenih nekretnina – MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,*
- * *priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.*

