

HRV-ING, vl. Hrvoje Šleder

Hrvoje Šleder, Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Našice, Ivana Mažuranića 8

OIB: 09175604638

Telefon: 098 98 161 09, Mail: hrvoje.sleder@gmail.com

E L A B O R A T broj 0604-1-2022 O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE U ULICI KRALJA ZVONIMIRA**

Lokacija: **ULICA KRALJA ZVONIMIRA 26, NASELJE MOSTOGRADNJA,
SLAVONSKI ŠAMAC**

Vlasnik: **MIA STIL DOO, SLAVONSKI ŠAMAC, ZVONIMIROVA BR. 4**

Naručitelj: **ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221
VELIKA KOPANICA**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

2.090.000,00 kn odnosno **277.188,33 Eur**

Izradio:
Hrvoje Šleder, ing.građ.

U Našicama, 06. travnja 2022.

SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK/PREDMET
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE
5. TEHNIČKI OPIS I GEOMETRIJSKE VELIČINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. MIŠLJENJE
9. FOTO DOKUMENTACIJA
10. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
11. IZVADAK IZ BZP-a
12. POSJEDOVNI LIST
13. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU i OSTALA DOKUMENTACIJA

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-560/2021-3.
Osijek, 10. studenoga 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Hrvoja Šledera iz Našica, I. Mažuranića 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

I. HRVOJE ŠLEDER, inženjer građevinarstva iz Našica, I. Mažuranića 8, OIB: 09175604638, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 20. studenoga 2021.

Obrazloženje

1. Hrvoje Šleder iz Našica, I. Mažuranića 8, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 19. studenoga 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-248/2016-7. od 20. studenoga 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

3. S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

4. Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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



DOSTAVITI:

1. Hrvoje Šteder
Našice, I. Mažuranića 8
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju

4. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 78/2015
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 105/2015
6. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/2015

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

7. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
9. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
10. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
11. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

12. Zakona 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, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
13. 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)
14. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

15. Registar prostornih planova Osječko-baranjske županije
16. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

3. ZADATAK/PREDMET

Predmet: Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Slavonskom Šamcu upisane u z.k.ul.br. 508, k.o. Šamac Slavonski, k.č.br. 342/1 u naravi gospodarske zgrade i dvorište u Ulici kralja Zvonimira. Ukupna površina čestice je 13 900 m².

Dana 01. travnja 2022. godine u 16:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio dostatne podatke i izvršio potrebna mjerenja za izradu ovog elaborata, te sam utvrdio slijedeće stanje, te dajem svoje mišljenje i nalaz.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi realizacije kredita.

4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Makrolokacija



Mikrolokacija

IDENTIFIKACIJA:

Adresa: Ulica kralja Zvonimira 26, Slavonski Šamac (naselje Mostogradnja)

Katastarska općina: Šamac Slavonski

Broj z.k. uloška: 508

K.č.br.: 342/1

Površina katastarske čestice: 13 900 m²

Dan vrednovanja: **06.04. 2022.**

Dan očevida: **01.04. 2022.**

Dan kakvoće: **06.04.2022.**

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. U procijenjenom iznosu JE sadržan PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 MIA STIL DOO, SLAVONSKI ŠAMAC, ZVONIMIROVA BR. 4	

OPIS ZATEČENOG STANJA: Nekretnina, gospodarske zgrade i dvorište ukupne površine čestice 13 900 m² je parcela nepravilnog oblika. Na predmetnoj parceli sagrađeno je više gospodarskih zgrada 1. Zahtjevna zgrada – proizvodne namjene, 2. Manje zahtjevna zgrada – nadstrešnica, te zgrada „B“ koja je predviđena za uklanjanje zbog dotrajalosti i nije predmet procjene. Detaljan smještaj građevina na parceli vidljiv je u prilogu 1. Pristup parceli, odnosno građevinama je omogućen sa jugozapadne strane parcele, a prilaz je sa javne prometne površine. Parkirališni prostor i manipulativne površine se nalaze na parceli. Na Zahtjevnoj zgradi nije u potpunosti završena fasada. Zgrada se sastoji od dva proizvodna pogona, dva spremišta, 3 uredske prostorije, te pomoćnih prostorija. Od infrastrukture postoji priključak na javnu elektro mrežu i vodovodnu mrežu, a odvodnja je u septičku jamu. Manje zahtjevna zgrada – nadstrešnica je izvedena na drvenim stupovima i otvorena je sa dvije strane. Unutar zgrade nema provedenih instalacija. Parcela je ograđena i relativno zapuštena i neodržavana.



Prilog 1.

5. TEHNIČKI OPIS, GEOMETRIJSKE VELIČINE I TLOCRTI

TEHNIČKI OPIS - 1. ZAHTJEVNA ZGRADA – PROIZVODNE NAMJENE

Namjena:	Proizvodna
Godina izgradnje:	1968.
Katnost:	Pr
Pristup:	Preko javne prometne površine
Konstrukcija:	
Temelji i nadtemelji:	Armirani beton
Nosivi zidovi:	Opeka + vertikalni i horizontalni ab stupovi i grede
Međukatna / stropna konstrukcija:	Drvene grede oslonjene na podrožnice i nazidnice
Pregradni zidovi:	Opeka
Krovište:	Dvostrešno krovište
Pokrov:	Profilirani lim
Limarija:	Vertikalni i horizontalni oluci, opšavi
Hidroizolacije:	Ispod temeljne ploče
Pročelje:	Djelomično završena fasada
Unutarnja obrada	
Zidova i stropova:	Žbukano i bojano, keramika
Obrada podova:	Beton, odnosno prilagođeni namjeni
Stolarija:	
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Bravarija, PVC, drvena
Priključci i instalacije:	
Vodovod:	Izvedene instalacije i priključene na javnu mrežu
Kanalizacija:	Izvedena i priključena na septičku jamu
Elektro instalacije:	Izvedene i priključene na javnu mrežu
Plin:	Nema
Grijanje:	Kotlovnica na kruta goriva
Telefon:	Nema
Klima uređaj:	Nema
Sanitarije:	Ugrađene i izvedene

TEHNIČKI OPIS - 2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – NADSTREŠNICA

Namjena:	Proizvodna u funkciji zgrade 1.
Godina izgradnje:	1968.
Katnost:	Pr
Pristup:	Preko javne prometne površine
Konstrukcija:	
Temelji i nadtemelji:	Armirani beton
Nosivi zidovi:	Drveni stupovi i betonski blok
Međukatna / stropna konstrukcija:	Drvene grede
Pregradni zidovi:	Nema
Krovište:	Dvostrešno krovište
Pokrov:	Salonit ploča
Limarija:	Nema

Hidroizolacije:	Nepoznato
Pročelje:	Djelomično završena fasada
Unutarnja obrada	
Zidova i stropova:	Ne obrađeno
Obrada podova:	Beton
Stolarija:	
Unutarnja stolarija:	Nema
Vanjska stolarija:	Nema
Priključci i instalacije:	
Vodovod:	Nema
Kanalizacija:	Nema
Elektro instalacije:	Nema
Plin:	Nema
Grijanje:	Nema
Telefon:	Nema
Klima uređaj:	Nema
Sanitarije:	Nema

GEOMETRIJSKE VELIČINE

1. ZAHTJEVNA ZGRADA - PROIZVODNE NAMJENE		
DIO ZGRADE	NKP POVRŠINA (m2)	BRP POVRŠINA (m2)
PRIZEMLJE	859,44	928,87
UKUPNO:	859,44	928,87

	BRUTO VOLUMEN
BRUTO VOLUMEN	(m3)
1. ZAHTJEVNA ZGRADA - PROIZVODNE NAMJENE	5.293,12
Ukupno:	5.293,12

Izvor: Arhitektonski snimak izvedenog stanja

2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - NADSTREŠNICA		
DIO ZGRADE	NKP POVRŠINA (m2)	BRP POVRŠINA (m2)
NADSTREŠNICA	295,24	303,92
UKUPNO:	295,24	303,92

	BRUTO VOLUMEN
BRUTO VOLUMEN	(m3)
NADSTREŠNICA	303,92
Ukupno:	303,92

Izvor: Arhitektonski snimak izvedenog stanja

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a Makroekonomska kretanja i prognoze, br 11:

Povoljna epidemiološka situacija tijekom trećeg tromjesečja ove godine i znatno manje restriktivne mjere za suzbijanje pandemije u odnosu na konkurentne zemlje pridonijele su iznimno dobrim gospodarskim ostvarenjima. Tekuća su kretanja pozitivno iznenadila, posebice kada je riječ o izvozu usluga i osobnoj potrošnji. Tako se realni gospodarski rast intenzivirao na tromjesečnoj razini te se realni BDP u odnosu na treće tromjesečje 2020. povećao za 15,8%. Dostupni podaci za listopad upućuju da bi se u četvrtom tromjesečju realan rast mogao nastaviti, iako nešto slabijim intenzitetom nego u trećem tromjesečju. Stoga se očekuje da će realni BDP, nakon snažne kontrakcije u 2020., u 2021. porasti za čak 10,8% i time nadmašiti pretkriznu razinu. Takva bi kretanja trebala rezultirati i zatvaranjem negativnog jaza domaćeg proizvoda. Kada je riječ o pojedinim sastavnicama, glavni bi pokretač gospodarskog rasta u 2021. godini trebala biti inozemna potražnja, no i ostale bi komponente potražnje trebale snažno pridonijeti rastu. Budući da bi rast ukupnog izvoza mogao znatno nadmašiti rast uvoza, ocjenjuje se da je neto inozemna potražnja dala izražen pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu. U 2022. očekuje se razmjerno visok gospodarski rast (4,1%), pri čemu usporavanje rasta djelomice odražava bazni učinak. Negativni rizici vezani uz daljnji tijek pandemije bit će prisutni i u nastavku projekcijskog razdoblja, pa se ocjenjuje da su rizici uz gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. inflacija potrošačkih cijena (IPC) mogla bi se ubrzati na 2,4%, a očekuje se zadržavanje na toj prosječnoj razini i u 2022. godini. Porast inflacije u 2021. uglavnom je rezultat ubrzanja rasta cijena energije, a manjim dijelom i IPC-a bez hrane i energije, u uvjetima oporavka potražnje i poremećaja na strani ponude. Prognozira se da će povećanje doprinosa cijena hrane i IPC-a bez hrane i energije u 2022. godini poništiti manji doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. Mogao bi se primjetno povećati u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma, a takvi bi se trendovi mogli nastaviti i u 2022. godini. U skladu s tim očekuje se neto odljev kapitala na financijskom računu platne bilance i nastavak poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti tijekom projekcijskog horizonta. HNB je tijekom druge

polovine 2021. nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku, uglavnom otkupljujući devizne priljeve od Ministarstva financija, koji su u prvom redu vezani uz sredstva povučena iz fondova EU-a. Znatni otkupi deviza od države tijekom 2021. najviše su pridonijeli zamjetnom rastu slobodnih novčanih sredstava banaka, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja, pri čemu su pojedine kamatne stope pale na dosad najnižu razinu. Kreditiranje stanovništva nastavilo je jačati, čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg ubrzanja rasta stambenih kredita, a rast se plasmana poduzećima na godišnjoj razini usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna u 2021. bi mogao biti ostvaren manjak proračuna opće države u iznosu od 4,5% BDP-a, a prijedlogom proračuna za 2022. predviđen je manjak od 2,6% BDP-a. Nakon jednokratnog povećanja u 2020. očekuje se da će udio duga opće države biti ponovno na silaznoj putanji.

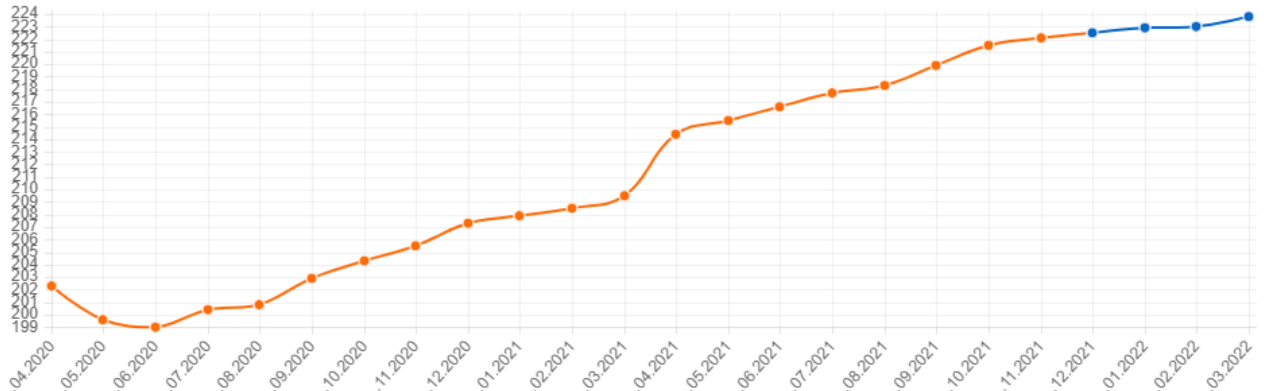
TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije svezajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi

od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti troškovnom metodom za određivanje vrijednosti nekretnina

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

1. Vrijednost zemljišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)
4. Vrijednost priključaka (P)
5. Sadašnja vrijednost građevina (Svg)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom. vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina

kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete. Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnoga doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	4,00 kn	2,40 kn	0,80 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovodi	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	6,55 kn	3,95 kn	1,30 kn

PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke. Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto korisnu površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatku o etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se računa prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) * Tf \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine

1. ZAHTJEVNA ZGRADA – PROIZVODNE NAMJENE:

Brutto korisna površina (BRP) – iz projektne dokumentacije	928,87 m ²
Obujam građevine (OG) – iz projektne dokumentacije	5.293,12 m ³
Komunalni doprinos (Kd) Općina Slavonski Šamac	3,00 kn/m ³
Vodni doprinos (Vd)	5,63 kn/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC) (Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske)	3.500,00 kn/m ²

2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – NADSTREŠNICA:

Brutto korisna površina (BRP) – iz projektne dokumentacije	303,92 m ²
Obujam građevine (OG) – iz projektne dokumentacije	303,92 m ³
Komunalni doprinos (Kd) Općina Slavonski Šamac	3,00 kn/m ³
Vodni doprinos (Vd)	5,63 kn/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	1.500,00 kn/m ²

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz) – poredbena metoda

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Kategorije zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Prema svemu gore navedenom zemljište koje je predmet ove Procjene je I kategorije.

Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora sa područja Općine Velika Kopanica i Sikirevci jer na području Općine Slavonski Šamac nema dovoljan broj kupoprodajnih Ugovora za građevinska zemljišta. Izvor: **eNekretnine**

K.č.br. 342/1, k.o. Šamac Slavonski – građevinsko zemljište

Usporedba 1 – Velika Kopanica

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516249
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4578934
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2021
Površina u prometu	1.608,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.454,30
Datum ugovora	12.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA KOPANICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA

Usporedba 2 - Sikirevci

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1197705
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4163371
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	611,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Datum ugovora	10.10.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SIKIREVCI - GRAĐEVINSKO CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Usporedba 3 - Sikirevci

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1361282
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4371566
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2020
Površina u prometu	571,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.050,00
Datum ugovora	06.11.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SIKIREVCI - GRAĐEVINSKO CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina - HNB

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

Izračun vrijednosti objekta preko indeksa cijena nekretnina

R.br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena kn/m ² (uključivo PDV)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 06.04.2022. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1.	Velika Kopanica	Velika Kopanica	1.608,00	75,76	12.06.2021.	122,17	122,62	1,0036834	76,04
2.	Sikirevci	Sikirevci	611,00	71,60	10.10.2019.	109,64	122,62	1,1183874	80,08
3.	Sikirevci	Sikirevci	571,00	65,78	06.11.2020.	119,45	122,62	1,0265383	67,53

Procjena vrijednosti nekretnine – građevinsko zemljište

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
OSNOVNI ULAZNI PODATCI				
Prodajna cijena		121.817,88	43.750,00	37.562,50
Površina/neto korisna površina	13900	1608	611	571
Cijena po m2 (uključivo PDV)		75,76	71,60	65,78
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		121.817,88	43.750,00	37.562,50
Prilagođena prodajna cijena po m2		75,76	71,60	65,78
Datum transakcije		12.06.2021.	10.10.2019.	06.11.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,118387450	1,026538301
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Masnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Izgradivost (kig)	1	1	1	1
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Veličina (m2)	13900	1608,00	611,00	571,00
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	osrednja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		60,83	64,06	54,02
Indikator vrijednosti po m2 (Kn)	59,64	60,83	64,06	54,02
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
VRIJEDNOST NEKRETNINE	828.984,38 kn			

TROŠKOVNA METODA - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI - 1. ZAHTJEVNA ZGRADA – PROIZVODNE NAMJENE

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd)

Jedinična cijena komunalnog doprinosa (Kn/m3)	Obujam građevine - OB (m3)	Komunalni doprinos (Kd)
3	5.293,12	15.879,36 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd)

Jedinična cijena vodnog doprinosa (Kn/m3)	Obujam građevine - OB (m3)	Vodni doprinos (Vd)
5,63	5.293,12	29.800,27 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P)

Jedinična cijena priključaka (Kn/m2)	Neto korisna površina (NKP) - m2	Prikljucci (P)
50	928,87	46.443,50 kn

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - 1. ZAHTJEVNA ZGRADA – PROIZVODNE NAMJENE

Bruto korisna površina (BRP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m2	Nova građevinska vrijednost (NGV)
928,87	3.500,00 kn	3.251.045,00 kn

Umanjenje jedinične cijene (JC) zbog nedovršenosti zgrade

Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m1	Umanjenje	Umanjena jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m1
3.500,00 kn	1,00	3.500,00 kn

Neto korisna površina (NKP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m2	Umanjena građevinska vrijednost (NGV)
928,87	3.500,00 kn	3.251.045,00 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U): NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

FK Matrica		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija velika potražnja za vrstom zgrade • 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	vrlo dobra lokacija redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjen
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija još postoji potražnja za vrstom zgrade • 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 zgrade • 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	loša lokacija jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije		4	4	4
Odabrani faktor korištenja zgrade (Fk)		4		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G)	god.	54
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	6
Faktor korištenja odabran iz FK Matrice	FK	4
Relativna starost (G/OVK)	%	90
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) prilog 10	30	18
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		42
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	70
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NGV x Linearni otpis)		975.313,50 kn

TROŠKOVNA METODA - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI - 2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – NADSTREŠNICA

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd)

Jedinična cijena komunalnog doprinosa (Kn/m ³)	Obujam građevine - OB (m ³)	Komunalni doprinos (Kd)
2	303,92	607,84 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd)

Jedinična cijena vodnog doprinosa (Kn/m ³)	Obujam građevine - OB (m ³)	Vodni doprinos (Vd)
5,63	303,92	1.711,07 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P)

Jedinična cijena priključaka (Kn/m ²)	Neto korisna površina (NKP) - m ²	Priključci (P)
0	303,92	0,00 kn

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - 2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA – NADSTREŠNICA

Bruto korisna površina (BRP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m ²	Nova građevinska vrijednost (NGV)
303,92	1.500,00 kn	455.880,00 kn

Umanjenje jedinične cijene (JC) zbog nedovršenosti zgrade

Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m ¹	Umanjenje	Umanjena jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m ¹
1.500,00 kn	1,00	1.500,00 kn

Neto korisna površina (NKP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m ²	Umanjena građevinska vrijednost (NGV)
303,92	1.500,00 kn	455.880,00 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U): NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija velika potražnja za vrstom zgrade nema/nema ponude	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno 	
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjen 	
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno 	
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno 	
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno 	
Odabir klasifikacije		4	5	5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)		5		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G)	god.	54
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	6
Faktor korištenja odabran iz FK Matrice	FK	5
Relativna starost (G/OVK)	%	90
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) prilog 10	20	12
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		48
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	80
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NGV x Linearni otpis)		91.176,00 kn

Troškovna vrijednost uređenja manipulativnih površina

Manipulativne površine	Jedinica mjere i količina	Jedinična cijena	Umanjenje	Vrijednost
Betonirane površine	1600 m ²	150 kn/m ²	65,00%	84.000,00 kn
Sadašnja vrijednost				84.000,00 kn

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

BR.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	IZNOS
1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (CZ)	828.984,38
2.	1. ZAHTJEVNA ZGRADA - PROIZVODNE NAMJENE	975.313,50
3.	2. MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - NADSTREŠNICA	91.176,00
4.	MANIPULATIVNE POVRŠINE	84.000,00
5.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	105.771,52
UKUPNO:		2.085.245,39

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta na području Brodsko-posavske županije, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (Tv):

$$T_v = 2.085.245,39 \text{ kn} \times 1,00 = \boxed{2.085.245,39 \text{ kn}}$$

8. MIŠLJENJE

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul.br. 508, k.o. Šamac Slavonski, k.č.br. 342/1 u naravi gospodarske zgrade i dvorište u Ulici kralja Zvonimira. Ukupna površina čestice je 13 900 m² iznosi:

(Zaokruženo temeljem članka 68. st. 5. Pravilnika)

2.090.000,00 kn odnosno **277.188,33 €**

srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan 06. travnja 2022. godine iznosi 7,54 kn = 1,00 €

Napomena: U procijenjenom iznosu JE sadržan PDV. Obavezni porezi u prometu nekretninama nisu uključeni u procijenjenu vrijednost. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za porez na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procjena je izrađena uvidom u dostupnu mi dokumentaciju. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.

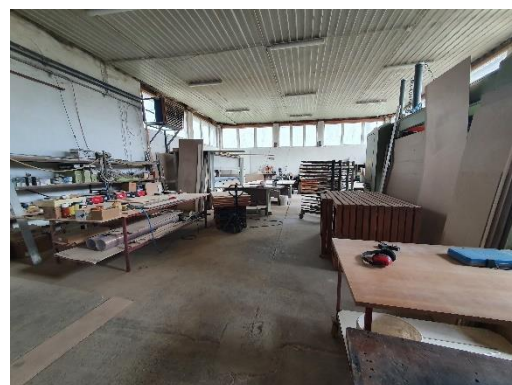
Potvrđujem da kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Našicama, 06. travnja 2022. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Hrvoje Šleder, ing.građ.

9. FOTO DOKUMENTACIJA

1. Zahtjevna zgrada – poslovne namjene







2. Manje zahtjevna zgrada – nadstrešnica



„B“ zgrada starija od 15.02.1968. – predviđena za uklanjanje



Okoliš i manipulativne površine



10. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.htm>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI ŠAMAC, 328863
k.č. br.: 342/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 06.04.2022

11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 27.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328863, ŠAMAC SLAVONSKI

Broj ZK uložka: 508

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8534/2012
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	342/1	GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE U ULICI KRALJA ZVONIMIRA			13900	
		UKUPNO:			13900	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 MIA STIL DOO, SLAVONSKI ŠAMAC, ZVONIMIROVA BR. 4	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 07.12.2012. broj Z-8534/12 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama s Ugovorom od 6. prosinca 2012. g. br. Ov-10365/12 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug od 2.000.000,00 KN (dvamilijuna kuna) zajedno sa svim kamatama, naknadama te drugim odredbama iz Ugovora i Sporazuma - za korist: SBERBANK D.D. - U SANACIJI, OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB	2.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2022.

12. POSJEDOVNI LIST

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI ŠAMAC (Mbr. 328863)

Posjedovni list: 638


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MIA STIL D.O.O., ZVONIMIROVA 4, SLAVONSKI ŠAMAC (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

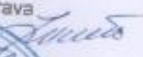
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		342/1	ZVONIMIROVA	13900	6		
			GOSPOD.ZGR.I DVOR.	13900			
Ukupna površina katastarskih čestica				13900			

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


13. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU i OSTALA DOKUMENTACIJA



Ovo rješenje je pravomoćno
dana 20. 11. 2017.

Ovjerava


REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO
I PROSTORNO UREĐENJE



KLASA: UP/I-361-03/13-03/9938
URBROJ: 2178/1-15-17-13/MJ
Slavonski Brod, 23. 10. 2017. godine

Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje u Brodsko-posavskoj županiji, povodom zahtjeva MIA STIL d.o.o. (OIB: 07276576323) iz Slavonskog Šamca, Kralja Zvonimira 4, za donošenje Rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13 i 65/17), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuju se:
 - dovršeni rekonstruirani dograđeni dio zgrade izgrađene prije 15.02.1968. godine, dvostrešnih krovova, vanjske visine od najniže kote terena do sljemena krova 6,77 m, vanjske tlocrtno dužine i širine 35,07 m x 10,72 m + 15,89 m x 5,08 m + 4,84 m x 3,19 m, koji se sastoji od dograđenog dijela prizemlja u kojem se nalaze proizvodni prostor, spremišta, haustor, wc-i, predprostor i hodnik, proizvodne namjene, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije dovršena slobodnostojeća zahtjevna zgrada proizvodne namjene, dvostrešnih krovova, te ukupno GBP-a 928,87 m², koja se sastoji od prizemlja, u kojoj se nalaze dva proizvodna pogona – izrada drvene galanterije, kotlovnica, spremišta, haustor, wc-i, predprostor, hodnik, ostava i uredske prostorije,
 - dovršena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada proizvodne namjene, dvostrešnog krova, vanjske visine od najniže kote terena do sljemena krova 4,15 m, te GBP-a 303,92 m², koja se sastoji od prizemlja, u kojoj se nalazi nadstrešnica u službi proizvodne hale,izgrađene na k.č.br. 342/1 upisana u zk.ul.br. 508 k.o. Šamac Slavonski u Slavonskom Šamcu, Mostogradnja 26 prikazane na: geodetskoj snimci izvedenog stanja, oznaka: UP: 221/12 od 07.12.2012. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Zdravku Valjetiću, dipl.ing.kult.teh., „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE“ iz Slav. Broda, E. Kvaternika 43 i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj T.D.: 09-13-1a od svibnja 2017. godine izrađenoj po ovlaštenoj arhitektici Danici Crnogorac, dipl.ing.arh.; „CONSTRUCTO“ d.o.o. iz Slav. Broda, F. Bulića 47a.
- Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga Rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Krunoslav Stanišić, mag.ing.aedif., „K.S.-GRADNJA“ d.o.o. iz Poljanaca, Poljanci 69, dao je izjavu, broj 31/17 od 24.05.2017. godine, da ta zgrada ispunjava bitne zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Geodetski snimak i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja, te izjava iz točke 2. istoga, sastavni su dijelovi ovoga Rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Odjela.

1

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

Obrazloženje

MIA STIL d.o.o. iz Slavonskog Šamca, Kralja Zvonimira 4, podnio je dana 22.06.2013. godine zahtjev za donošenje Rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga Rješenja.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja i geodetskog snimka navedenih u točki 1. izreke ovoga Rješenja, izjavu iz točke 2. izreke ovoga Rješenja, te Uvjerenje Područnog ureda za katastar Slav. Brod, KLASA: 935-08/12-02/680, URBROJ: 541-21-1-3-12-2 od 19.10.2012. 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. godine, utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na njoj, 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 Slavonski Šamac („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“, broj 05/2007 i 22/2015), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja, izvadak iz zemljišne knjige i posjedovni list za zemljište na kojem su izgrađene predmetne građevine, te očevidom održanim dana 18.07.2017. godine, utvrđeno je da:

- su predmetne građevine unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja Slavonski Šamac,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetne građevine ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetne zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili slični sklop,
- je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga Rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi Općine Slavonski Šamac, Jedinštveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-01/17-01/18, Urbroj: 2178/09-04-01-17-4 od 25. rujna 2017. godine i potvrdu od 11. listopada 2017. godine koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je plaćen prvi obrok naknade 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 s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 13.07.2017. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga Upravnog tijela od 14.07.2017. godine do 21.07.2017. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 21.07.2017. godine, ali se pozivu nisu odazvale, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 21.07.2017. godine od strane ovoga Upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina, postupilo se 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. stavak 1., 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga Rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga Rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) 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 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo Rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu 35,00 kuna.



VIŠI REFERENT

Magdalena Blatančić, bacc.ing.aedif.

DOSTAVITI:

1. MIA STIL d.o.o., Slavonski Šamac, Kralja Zvonimira 4,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Spis, ovdje,
4. Pismohrana.

NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija,
2. Općina Slavonski Šamac,
3. Hrvatske vode VGI za mali sliv, Brodska Posavina.



constructo

www.constructo.hr
info@constructo.hr
035 625 625

Ovjerava projekta:

Ova snimka sastavni je dio

RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

NAZIV I ADRESA PROJEKTANTSKE TVRTKE :

CONSTRUCTO d.o.o.

Frane Bulića 47a, Slavonski Brod

e-mail: info@constructo.hr

OIB: 44765197135

KLASA: UP/I-361-03/13-03/9938

URBROJ: 2178/1-15-17-13/MJ

DATUM: 23.10.2017. godine

Ovjerava:



ISKAZ POVIŠANJA I PROMIJENANE VEŠTAČNE ZAKLJUČKE

ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

NAZIV I ADRESA PODNOSITELJA ZAHTJEVA :

MIA STIL d.o.o.

Zvonimirova 4, Slavonski Šamac

OIB : 07276576323

NAZIV/NAMJENA ZGRADE :

ZAHTJEVNA ZGRADA - PROIZVODNA

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA-NADSTREŠNICA

LOKACIJA ZGRADE :

k.č. 342/1 k.o. ŠAMAC SLAVONSKI

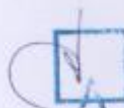
Ul. kralja Zvonimira, Slavonski Šamac

BROJ TEHNIČKOG DNEVNIKA :

09-13-1a

MJESTO I DATUM IZRADE :

Slavonski Brod, svibanj, 2017.



DANIČA CRNOGORAC

dipl.ing.arh.

OVLASŢENA ARHITEKTICA

A 4041

OVLASŢENI ARHITEKT :

Danica CRNOGORAC, dipl.ing.arh.

DIREKTOR :

Valentin STJEPANOVIĆ, građ.teh.



A. Šemeš 11 / HR / 35000 Slavonski Brod / tel. 035 625 625 / mob. 091 625 6257 / fax. 035 625 6258 / www.constructo.hr / info@constructo.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

KLASA: 935-08/12-02/680
URBROJ: 541-21-1-3-12-2
Slavonski Brod, 19.10.2012.

Područni ured za katastar Slavonski Brod povodom zahtjeva MIA STIL D.O.O. iz ZVONIMIROVA 4, SLAVONSKI ŠAMAC OIB: 07276576323 na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", br.16/07) i čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), izdaje:

UVJERENJE

Da su na k.č. broj 342/1 k.o. Slavonski Šamac građevine označene slovima A i B evidentirane u katastarskom operatu prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površine označenih građevina izračunate su iz podataka skice izmjere br: 1 i 2 izrađene 1963.god.

Tlocrtna površina građevine označene slovom A iznosi 461 m².
Tlocrtna površina građevine označene slovom B iznosi 323 m².

Ostale građevine koje su prikazane na k.č. 342/1 evidentirane su u katastarskom operatu iz podataka skice izmjere br: 278 izrađene 1990.god.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i presloka HOK-e.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina izgrađena prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema Tbr. 1, 4, 55 i 56 Zakona o upravnim pristojbama (NN 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) u iznosu od 105,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (NN br.148/08, 75/09) naplaćeni su u iznosu od 85,00 kuna.

Priloga:3



odgovorna osoba: Darko Lojen



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
Slavonski Brod

Katastarska općina: Slavonski Samac
Br. lista kat. plana: 6



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 2880



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

U Slavonskom Brodu, 19.10.2012

Imator: Đurko Losen



Čuvajava
[Handwritten signature]