



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
tel/fax: 031/303-188
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni prostor - Trgovina

ADRESA	Našička 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan
NARUČITELJ	RADIOTON D.O.O., OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	44.800,00 € 333.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	20.10.2019.

m p

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-87/2017-4.
Osijek, 31. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 88/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-832/12-4. od 30. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
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)
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)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13) i
Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	RADIOTON D.O.O., OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99		
lokacija:	Našička 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE		
	vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - Trgovina	
	datum pregleda nekretnine:	04.10.2019.	
	dan kakvoće:	20.10.2019.	
	dan vrednovanja:	20.10.2019.	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,44 kn

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora.

Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, 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.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.

Fotodokumentacija

Izvadak iz katastra

Izvadak iz posjedovnog lista

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Zoljan	katastarska čestica:	803
zk izvadak broj:	520	opis nekretnine:	poslovna zgrada, dvorište i oranica
broj poduloška:			

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti	
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige teret postoji kulturno dobro		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije: Zoljan je naselje u Hrvatskoj, regiji Slavoniji u Osječko-baranjskoj županiji i pripada gradu Našicama. Nalazi se uz državnu cestu D53 (Našice– Slavonski Brod) i željezničku prugu Našice - Čaglin - Pleternica, te na približno 130 metara nadmorske visine (dio sela uz navedenu cestu) i na sjevernim obroncima Krndije. Predmetna nekretnina nalazi se u središtu naselja na sjevernoj strani državne ceste D53. U blizini se nalaze pretežito nekretnine slične katnosti stambene namjene.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)

Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska	Grad	Našice	Zoljan	733

opis nekretnine: Predmetna nekretnina u naravi je poslovni prostor - trgovina (Prizemlje + Tavan) sa pripadajućim zemljištem. Zemljište je ukupne površine 3120 m². Prema prostornom planu nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Pristup nekretnini je sa južne strane sa asfaltirane prometnice.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NAŠICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZOLJAN, 31/7531
k.č. br.: 803

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 11.10.2019





OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima	električna energija:	ima
kanalizacija:	ima	plin:	ima

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	djelomično	održavanje:	osnovno
ostalo:	betonirane i asfaltirane parkirne površine		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz zk izvatka i posjedovnog lista.		
opis	m ²	koef.	ukupno (m ²):
803	3120,00	1,00	3120,00
ukupno površina zemljišta (m ²)			3120,00

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina		Trgovina	
godina procjene:	2019			
godina izgradnje:	1970		katnost:	P
rekonstrukcija:	2010		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	štukatura		
nosiva konstrukcija:	puna opeka			krovište i pokrov:	koso	drveno	crijep

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano		obrada zidova:	obojani	ker.ploč.	
obrada podova:	ker.ploč.	beton		obrada stropova:	spušteni	konstrukcija	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	obično		
vanjska stolarija:	metalna			zaštita od sunca:	zavjese		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	gradski			električna energija:	ima		
kanalizacija:	gradska			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	plinsko	peći	
dodatne instalacije:	klima			energetski certifikat:	nema priložen		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka i izmjerom na licu mjesta.

rekapitulacija površina i volumena:

NP (m²):	107,57	BP (m²):	129,08
KP (m²):	107,57	BV (m³):	371,11

Trgovina

opis	NP (m ²)	koef.	KP (m ²)	koef.	BP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
trgovina	62,50	1,00	62,50	1,20	75,00	3,00	225,00
poslovođa	4,66	1,00	4,66	1,20	5,59	3,00	16,78
ostava	11,31	1,00	11,31	1,20	13,57	3,00	40,72
wc	2,19	1,00	2,19	1,20	2,63	3,00	7,88
skladište	26,91	1,00	26,91	1,20	32,29	2,50	80,73

ukupno	107,57		107,57		129,08		371,11
---------------	---------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m ²	jedinična cijena (JC) €/m ²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
107,57	800,00	86.056,00

POREDBENA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta		Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja (dozvoljena izgrađenost)	Kategorija zemljišta
20.10.2019.	Našice - građevinsko	Našička 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		3.120,00	G,Z	50%	1.
redni broj			1		2		3	
usporedna nekretnina			Našice, građevinsko		Našice, građevinsko		Našice, građevinsko	
datum oglašavanja (ugovora)			23.05.2019.		05.04.2019.		03.01.2019.	
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m2			6,32		6,32		5,69	
površina parcele m2			638,00		638,00		638,00	
namjena			PZ		PZ		PZ	
mjera korištenja			50%		50%		50%	
kategorija zemljišta			1.		1.		1.	
projekcija traženih u postignute cijene								
odnos traženih i postignutih cijena			1,00		1,00		1,00	
projekcija postignute cijene €/m2			6,32		6,32		5,69	
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnina - DZS)								
bazni indeks na dan oglašavanja A			102,2		102,2		100,6	
bazni indeks na dan vrednovanja B					102,2			
korekcijski faktor B/A			1,00		1,00		1,02	
međuvremenski izjednačena cijena €/m2			6,32		6,32		5,78	
Interkvalitativno izjednačenje								
mikrolokacija			izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno	1,30
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00
koeficijent povoljnosti Kp			1,15		1,15		1,15	
faktori korekcije Fk			1,00		1,00		1,00	
predmetna nekretnina			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp	Fk
			1,00	1,30	1,30	1,00	1,15	1,10
statistička obrada								
Kp i Fk			1,15		1,15		1,15	
međuvremen. i interkvalitativ. izjednačena cijena €/m2			5,50		5,50		5,03	
prosječna cijena €/m2					5,34			
odstupanje od prosjeka %			2,92		2,92		-5,85	
predmetna nekretnina Kp i Fk					1,27			
cijena predmetne nekretnine €/m2					6,75			
predmetna nekretnina			površina parcele m2		procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €	
Našička 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3.120,00		6,75		21.074,48	

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110241
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4046154
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	23.05.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1088425
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4018601
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	05.04.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1028472
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3948237
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	27.000,00
Datum ugovora	03.01.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

TROŠKOVNA METODA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

predmetna nekretnina		površina m2	procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €
Nišićka 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan	Poslovni prostor - Trgovina	107,57	416,46		44.798,75
Ukupno nova vrijednost NV (€)				61.919,59	
Ukupno sadašnja vrijednost NV (€)				44.798,75	
priključci (€)					
električna energija	vodovod	kanalizacija	plin		telefon
1500,00	1500,00	1500,00	1500,00		100,00
priključci ukupno (€)				6.100,00	
procjena vrijednosti nekretnine					
vrsta prostora	Trgovina		nova jedinična cijena građenja (€/m² KP)		400,00
starost građevine (n)	49		vjerojatni vijek trajanja (N)		70
korektivni koeficijent	0,8		umanjenje ($u_1=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N$) (%)		47,60
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	160,00	40,00	47,60	76,16	83,84
obrtnički radovi	40,00	10,00	50,00	20,00	20,00
završni radovi	40,00	10,00	50,00	20,00	20,00
instalacije	40,00	10,00	50,00	20,00	20,00
grijanje	40,00	10,00	50,00	20,00	20,00
ukupno	320,00	80,00		156,16	163,84
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
pomoćne građevine	0,00		0,00	0,00	0,00
projekti	3,00		100,00	3,00	0,00
razno	0,00		0,00	0,00	0,00
ukupno	3,00			3,00	0,00
		NV (€)		SV (€)	
građevina		34.422,40		17.624,27	
ostalo		322,71		0,00	
građenje		34.745,11		17.624,27	

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,44 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA		površina m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
Našička 67, Zoljan k.č.br. 803, k.o. Zoljan	Poslovni prostor - Trgovina	107,57	416,46	44.798,75
ZAOKRUŽENO			44.800,00 €	

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	44.800,00 €
	333.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 20.10.2019.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dakovu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 10.10.2019. 23:55

Katastarska općina: 317551, ZOLJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6518/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 520

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	803	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ORANICA NAŠIČKA			3120	
		POSLOVNA ZGRADA NAŠIČKA			104	
		DVORIŠTE NAŠIČKA			871	
		ORANICA NAŠIČKA			2145	
		UKUPNO:			3120	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-2254/09 Na temelju pravomoćnog rješenja RH Ministarstva kulture - Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku od 09. ožujka 2009., Klasa: UP-I-612-08/09-05/0156, Urbroj: 532-04-09/1-09-01 i čl. 11. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu nekretnine upisane u A I (kčbr. 802) do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže do 31.03.2015.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
RADIO TON D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99		
2.1	Zaprimljeno 30.08.2013. broj Z-1975/13 Na temelju rješenja Financijske agencije, Zagreb. Nagodbenog vijeća: ZG 07, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, od 27. kolovoza 2013. godine, klasa: UP-I/110/07/13-01/4750, ur.br. 04-06-13-4750-22 i čl. 51. st. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe, na nekretninama upisanim u A.	
2.2	Zaprimljeno 18.02.2019.g. pod brojem Z-1274/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 13 ST-1656/16-16 14.02.2019	na 2 (1.1), 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-6518/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 5 ST-1656/16-45 10.09.2019, prodaje nekretnina stečajnog dužnika.	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-697/10</p> <p>Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu s valutom klauzulom i ugovora o založnom pravu, solemniziranog po javnom bilježniku iz Našice od 23.03.2010., broj OV-2343/10, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A u iznosu od 103.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom po promjenljivoj - godišnjoj kamatnoj stopi 7,30% u trenutku sklapanja Ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednako redovnoj kamati, kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d., koja na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi 17,00% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeća do dana namirenja tražbine, koje se kamate, naknade i troškovi utvrđuju, obračunavaju i plaćaju sukladno općim aktima Zagrebačke banke d.d. važećim za vrijeme postojanja tražbine po Ugovoru o kreditu, za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</p>	103.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk. ul. 966 k.o. Našice, a sporedne u zk. ul. 561, 520 k.o. Zoljan, 4513 k.o. Našice		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2009. broj Z-3334/09</p> <p>Na temelju čl. 21 Zakona o izvlaštenju i prijedloga Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, ispostava Našice od 16. prosinca 2009. godine, klasa: UP/I-943-04/09-01/194, 195... sve do 202, urbroj: 2158-14-03/1-09/02, zabilježuje se postupak nepotpunog izvlaštenja nekretnine upisane u A (kubr. 802), osnivanjem prava stvarne služnosti radi izgradnje magistralnog plinovoda.</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 05.05.2011. broj Z-1074/11</p> <p>Na temelju ugovora o založnom pravu od 26. travnja 2011., solemniziranog po javnom bilježniku iz Našice od 3. 05.2011., broj OV- 3453/11., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, u iznosu od 1.149.000,00 EUR plativo u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</p>	1.149.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
7.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u ul. 5040 k.o. Našice, a sporedne hipoteke u ul. 966, 4513, 4043 k.o. Našice, 520 k.o. Zoljan,		
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 19.05.2011. broj Z-1199/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 17. veljače 2011.g. solemniziranog po javnom bilježniku Borisu Godžirovu iz Našice pod brojem: OV-2871/11-1, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine za najviši okvirni iznos glavne tražbine od 9.187.956,79 kn (slovima: devet milijuna sto osamdeset sedam tisuća devetsto pedeset šest kuna i sedamdeset devet lipa) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, poreze i troškove sve u visini i uz uvjete utvrđene u postojećim i budućim kupoprodajnim ugovorima, ugovorima o robnom zajmu te drugim pravnim poslovima koji će između predlagatelja osiguranja i dužnika kao ugovornih strana biti ugovoreni i koji će uvjeti biti utvrđeni posebnim ugovorima, za korist:</p> <p>GORENJE ZAGREB D.O.O., OIB: 17323115409, SLAVONSKA AVENIJA 26/4, ZAGREB</p>	9.187.956,79 KN	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	<p>Zaprimljeno 19.05.2011. broj Z-1199/11</p> <p>Zabilježuje se da je glavni uložak zajedničke hipoteke zk.ul.broj 4043 k.o. Našice.</p>		
9.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 07.10.2011. broj Z-2350/11 Na temelju pravomoćnog rješenja Službe za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Našice u Uredu državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji od 06.06.2011., Klasa: UP/I-943-04/11-01/38, Urbroj: 2158-14-03/01-11/02 i kopije katastarskog plana s ucrtanom trasom plinovoda i pojaskom služnosti (koja se nalazi u zbirci isprava pod brojem: Z-952/10), na nekretninama u A uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje i održavanja cjevovoda magistralnog plinovoda Slobodnica - Donji Mihaljac DN 800/75 u površini služnosti od 176 m ² za korist: PLINACRO D.O.O., OIB: 69401829750, ZAGREB, SAVSKA CESTA 88 A		
10.			
10.1	Zaprimljeno 21.02.2014. broj Z-393/14 Na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19.02.2014., br. OV-1054/14, uknjižuje se pravo zakupa na nekretninama u A i to na određeno vrijeme od 10 godina s početkom zakupa od dana ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta, za korist: BOSO D.O.O., OIB: 91958721295, VINKOVCI, H.D. GENSCHERA 22/B		
11.			
11.1	Zaprimljeno 18.06.2015. broj Z-1336/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Našicama broj Ovr-3136/15-2 od 15. lipnja 2015. g. predbilježuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.374.005,39 kn (1.218.355,87 kuna glavnica + 155.649,52 kune na ime zateznih kamata) zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troška ovog postupka u iznosu od 13.740,00 kn, za korist: RII - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487	1.374.005,39 KN	PREDBILJEŽBA na 11.2
11.2	Zaprimljeno 20.08.2015. broj Z-1711/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Našicama od 15. lipnja 2015. g. broj Ovr-3136/15-2 i potvrde Općinskog suda u Osijeku Stalna služba u Našicama od 18. kolovoza 2015. g. broj Ovr-3136/15-4 zabilježuje se opravdanje predbilježbe prava zalogu upisane radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 1.374.005,39 kn (1.218.355,87 kuna glavnica + 155.649,52 kn na ime zateznih kamata) za korist: RH - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487		
11.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, a na temelju čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-23478/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U NAŠICAMA, BROJ: 59 OVR-3852/16-2 18.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 8.308,00 kn s pripadajućim kamatama FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	8.308,00 KN	
12.2	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-23478/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297 st. 2. Ovršnog zakona)		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.10.2019. 23:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZOLJAN (Mbr. 317551)

Posjedovni list: 634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADIOTON D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, B. RADIĆA 99, 31500 NAŠICE (VLASNIK)	11576767556

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 režim	Primjedba
		803	NAŠIČKA	3120	39		
			DVORIŠTE	871			
			POSIL. ZGRADA	104			
			ORANICA	2145			
Ukupna površina katastarskih čestica				3120			

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