TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail : tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: **POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM**
Franje Vidovića 59 D, 43 240 Čazma
katastarska čestica br. 2439/8, k.o. Čazma (prema izvatku iz zemljišne knjge k.č.br. 1075/8, k.o. Čazma)

BROJ PREDMETA: **06/2021**

NARUČITELJ: **GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju**
Franje Vidovića 59 D, 43 240 Čazma
OIB: 51023706342

IZRADIO: **STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**
DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,
IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR: **DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**

NADNEVAK: **veljača, 2021. godine**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Darko Geček
dipl. ing. građ.
Ivanec, Akademika M. Maleza 18

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41, 42240 IVANEC

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE I 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH 3
SUDSKIH VJEŠTAKA 3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA 9
3. UVOD 10
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU 10
4. LOKACIJA 11
4.1. POLOŽAJ 11
4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) 12
4.3. BUKA I ZAGAĐENJE 12
4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA 12
5. METODOLOGIJA PROCJENE 13
6. PODACI O NEKRETNINAMA 14
6.1. POSLOVNA ZGRADA 14
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI 16
7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 16
7.1.1. UVOD 16
7.1.2. VRIJEDNOST Građevinskog ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA 17
7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 18
7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE 19
7.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA 21
7.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE 21
7.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA 27
7.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU 27
7.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU 27
7.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJU 27
7.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU 27
7.3.5. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA TELEFONSKU MREŽU 28
7.3.6. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA 28
8. REKAPITULACIJA 29
9. ZAKLJUČAK 30
10. FOTODOKUMENTACIJA 31
11. PRILOZI 50

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH SUDSKIH VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
070073070

OIB:
92531350960

TVRTKA:
1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- Poslovanje nekretninama
1	*	- Poslovanje vlastitim nekretninama
1	*	- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
1	*	- Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
1	*	- Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
1	*	- Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
1	*	- Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
1	*	- Kupnja i prodaja robe
1	*	- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
3	*	- Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
3	*	- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
3	*	- Pružanje usluga smještaja
3	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
3	*	- proizvodnja energije
3	*	- prijenos, odnosno transport energije
3	*	- skladištenje energije
3	*	- distribucija energije
3	*	- upravljanje energetskim objektima
3	*	- opskrba energijom
3	*	- trgovina energijom
3	*	- organiziranje tržišta energijom
3	*	- proizvodnja naftnih derivata
3	*	- transport nafte naftovodima
3	*	- transport naftnih derivata produktovodima

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif.
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18
stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

3	*	- poljoprivredna djelatnost
3	*	- integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
3	*	- poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
3	*	- obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji
3	*	- ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
3	*	- proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
3	*	- proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
3	*	- destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
3	*	- proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
3	*	- gospodarenje šumama
3	*	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala
3	*	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
3	*	- djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
3	*	- izrada procjene opasnosti
3	*	- osposobljavanje za rad na siguran način
3	*	- ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu
3	*	- provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
3	*	- pružanje usluga u trgovini
3	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
3	*	- upravljanje slobodnim zonama
3	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
3	*	- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
3	*	- ostale turističke usluge
3	*	- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
3	*	- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
3	*	- sportska priprema
3	*	- sportska rekreacija
3	*	- sportska poduka
3	*	- organiziranje sportskog natjecanja
3	*	- vođenje sportskih natjecanja
3	*	- upravljanje i održavanje sportskom građevinom
3	*	- proizvodnja metala
3	*	- izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
3	*	- izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme
3	*	- izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija
3	*	- izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda
3	*	- rad sa nehrđajućim metalima
3	*	- procjene vrijednosti nekretnina
3	*	- djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06
D004
Stranica: 6 od 8

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - direktor
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002	Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003	Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu	/	30.06.2009	elektronički upis
eu	/	30.06.2010	elektronički upis
eu	/	30.06.2011	elektronički upis
eu	/	03.07.2012	elektronički upis
eu	/	01.07.2013	elektronički upis
eu	/	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06
D004
Stranica: 7 od 8

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	30.06.2015	elektronički upis
eu	/	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba:_____

Nagrada:_____

Republika Hrvatska - JAVNI BILJEŽNIK - Šagi-Belcar Nada - Ivanec

JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

R J E Š E N J E

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije" treba stajati **„broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina"**.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU UREDI PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:
1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Propisi o vlasništvu:

- 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 63/19)

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

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE SA ZEMLJIŠTEM U ČAZMI, ULICA FRANJE VIDOVIĆA 59 D

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: izgrađena zemljišna čestica sa poslovnom zgradom. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Naš pregled nekretnine izvršen je 15. veljače 2021. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Poslovna zgrada nalazi se u Čazmi, Franja Vidovića 59 D, na k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma, upisana u Izvadku iz zemljišne knjige (broj ZK uloška: 2364) pod k.č.br. 1075/8, k.o. Čazma.

Poslovna zgrada je izgrađena 2013. godine. Ulaz u poslovnu zgradu nalazi se na sjevernoj strani građevine. Predmetna poslovna zgrada koristi se za preradu mesa (od divljači) a sastoji se od prizemlja i kata.

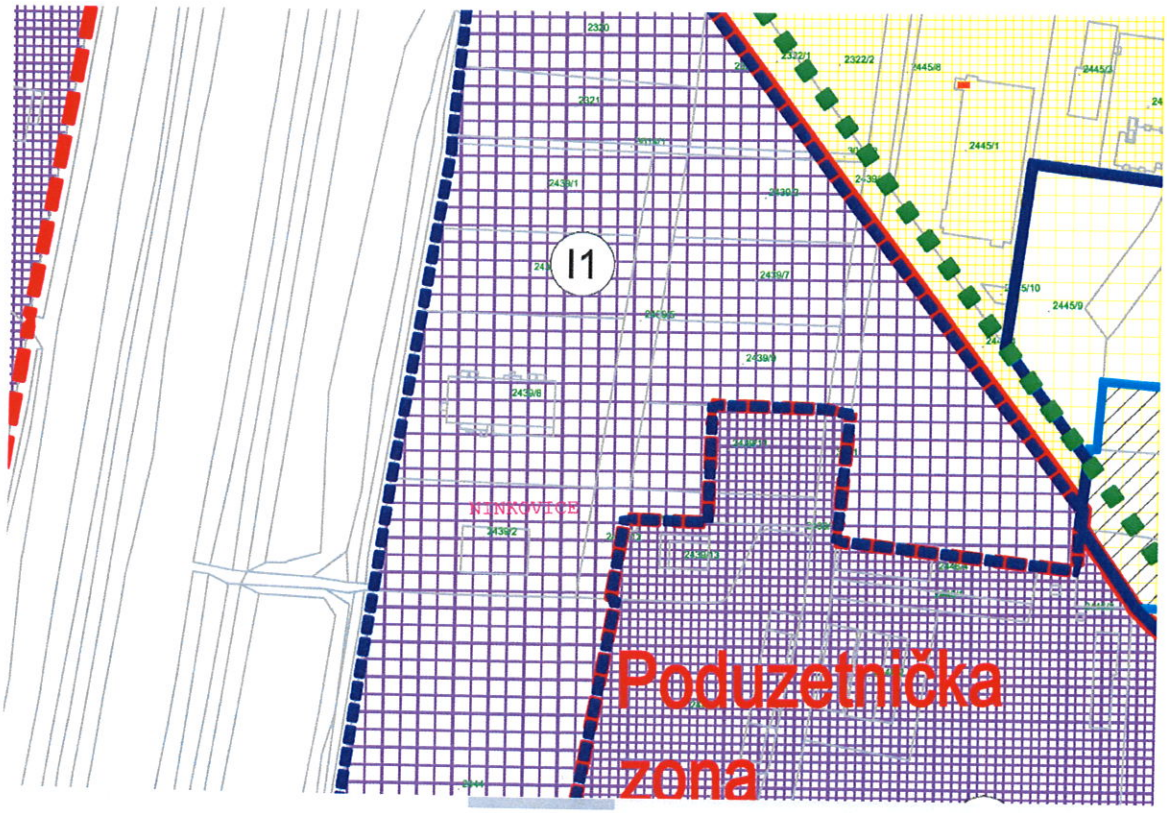
Naručitelj je kao dokaz legalnosti poslovne zgrade dostavio Potvrdu glavnog projekta koja je izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu Bjelovarsko-bilogorske županije, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje, KLASA: 361-03/12-01/39, URBROJ: 2103/1-09-12-7 od 19.04.2012. U Izvadku iz zemljišnih knjiga (br.ZK uložaka: 2364) stoji zabilježba da je za predmetnu poslovu zgradu priložena Uporabna dozvola KLASA: UP/I-36-05/13-01/22, URBROJ: 2103/1-09/1-13-10 od 9.09.2013.godine.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

4. LOKACIJA

4.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČAZME
("Službeni vjesnik" Grada Čazme, broj 02/19.)



- katastarska čestica br. 2439/8 k.o. Čazma nalazi se unutar granica građevinskog područja za izdvojene namjene izvan naselja: gospodarska namjena (I1)- pretežito industrijska (Poduzetnička zonaa Ninkovica), prema Prostornom planu uređenja Grada čazme
("Službeni vjesnik" Grada Čazme, broj 02/19.)



4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, cca 1,3 km od centra Grada Čazme

Udaljenost: 59,3 km od centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 20,0 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – 53,6 km

Parkiranje: riješeno na vlastitoj parceli

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- kanalizacijsku mrežu
- plinsku mrežu
- telekomunikacijsku mrežu

4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli je izgrađena poslovna zgrada koja se nalazi na katastarskoj čestici br. 2439/8 (upisana u Izvadku iz zemljišne knjige pod k.č.br. 1075/8, k.o. Čazma). Katastarska čestica nalazi se u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, u katastarskoj općini Čazma, unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, gospodarske namjene (pretežito industrijske) prema Prostornom planu uređenja Grada Čazme. Teren parcele je ravan. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevine.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

5. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti poslovne zgrade, a poredbena metoda koristit će se u procjeni vrijednosti zemljišta.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće: 16.02.2021.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja = Dan kakvoće

6. PODACI O NEKRETNINAMA

6.1. POSLOVNA ZGRADA

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Franje Vidovića 59 D, Čazma
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgada za preradu mesa
BROJ ETAŽA	Prizemlje i kat
GODINA GRADNJE	2013. godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Fasadni sendvič paneli
KROV	Ravni krov
POKROV	Sendvič lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB stupovi i grede
STROPNA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska
PREGRADNI ZIDOVI	Sendvič paneli
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i obojeni
PODNA OBLOGA	Industrijski pod Epoxy, keramičke pločice, parket
PROZORI	PVC, dvostruko staklo
ZAŠTITA PROZORA	Izvedena
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	Izvedeno
KLIMATIZACIJA	Izvedeno
VLAŽNOST	Nije uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	Nepoznat
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Prizemlja i kata za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m²
2439/8, k.o.Čazma	Poslovna zgrada	1047,94

VRSTA ETAŽE	NETTO POVRŠINA [m²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m²]
PRIZEMLJE	935,99	1,00	935,99
KAT	111,95	1,00	111,95
SVEUKUPNO	**1047,94**		**1047,94**

BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE:
V = 4.416,00 m³

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice Grada Čazme, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova, vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa) te vrijednost vanjskog uređenja (asfaltirane površine i ograde). Vrijednost zemljišta ispod poslovne zgrade biti će izračunata sa ostalim građevinskim zemljištem.

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

7.1.1. UVOD

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takove vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grada Čazme i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica br. 2439/8, k.o. Čazma, upisana u Izvadku iz zemljišne knjige pod k.č.br. 1075/8, k.o. Čazma

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja Grada Čazme, vidljivo je da predmetna parcela pripada izdvojenom građevinskom području izvan naselja, u zoni gospodarske namjene.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13,20/17), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,..). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takove parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.2. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1	1381943	4410430	ZAGREBAČKA	KLOŠTAR IVANIĆ		BEŠLINEC	1666	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.01.2021.	20.000,00 KN	983,00 M²
2	1380838	4408943	ZAGREBAČKA	KLOŠTAR IVANIĆ		CAGINEC	254	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.01.2021.	37.785,00 KN	770,00 M²
15	1296096	4272189	ZAGREBAČKA	KLOŠTAR IVANIĆ		OBREŠKA	572	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.06.2020.	6.000,00 KN	383,00 M²
16	1282901	4272517	BJELOVARSKO-...	ČAZMA		BOSILJEVO	326	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.06.2020.	10.000,00 KN	460,37 M²
17	1309368	4314677	ZAGREBAČKA	DUBRAVA		BREZJE	5/8	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2020.	1.000,00 KN	244,57 M²
30	1260983	4242425	ZAGREBAČKA	DUBRAVA		MARINKOVAC	912	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.11.2019.	13.000,00 KN	608,00 M²
31	1188740	4151190	ZAGREBAČKA	DUBRAVA		MARINKOVAC	305	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.10.2019.	20.000,00 KN	726,00 M²
32	1168153	4122803	ZAGREBAČKA	KLOŠTAR IVANIĆ		KLOŠTAR IVANIĆ	879	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.10.2019.	8.500,00 KN	268,00 M²

7.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
1666	Bešlinec	29.01.2021.	20.000,00	983	građ. zemljište	20,35
326	Bosiljevo	17.06.2020.	10.000,00	460	građ. zemljište	21,72
305	Marinkovac	17.10.2019.	20.000,00	726	građ. zemljište	27,55

7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
29.01.2021.	20,35	113,35	113,35	1,0000000	**20,35**	-12,89
17.06.2020.	21,72	115,90	113,35	0,9779983	**21,24**	-9,05
17.10.2019.	27,55	109,64	113,35	1,0338380	**28,48**	21,94
Prosječna vrijednost:					**23,36**	

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

Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj : GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju
Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina : POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene: 06/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 2439/8 k.o. Čazma	k.č. br. 1666 k.o. Bešlinec	k.č. br. 326 k.o. Bosiljevo	k.č. br. 305 k.o. Marinkovac
Površina [m²]	**6.340,89**	983,00	460,00	726,00
Cijena [kn/m²]		20,35	21,24	28,48
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		20,35	21,24	28,48
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		**0,95**	**0,95**	**0,95**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	20,18	27,06
Datum ponude	2021	2021	2020	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		**1,00**	**1,00**	**0,95**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	20,18	25,70
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	20,18	25,70
Potražnja u odnosu na lokaciju	Čazma	Bešlinec	Bosiljevo	Marinkovac
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	20,18	25,70
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	20,18	25,70
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na ulicu	izravan pristup na ulicu	nema izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		**1,00**	**1,05**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	21,19	25,70
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		19,33	21,19	25,70
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	gospodarska namjena	stambena namjena	stambena namjena	stambena namjena
Prilagodba		**1,05**	**1,05**	**1,05**
Prilagođena ponudbena cijena		20,30	22,25	26,99

Naručitelj : GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju
Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina : POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene: 06/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

[kn/m²]				
Mikrolokacija (0,90-1,10)	izvan naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**0,95** 19,28	**0,95** 21,13	**0,95** 25,64
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	kompletno opremljena lokacija	kompletno opremljena	kompletno opremljena	kompletno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Gospodarska mogućnost korištenja	građevinsko z.	građevinsko z.	građevinsko z.	građevinsko z.
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		**1,00** 19,28	**1,00** 21,13	**1,00** 25,64
Usklađena vrijednost [kn/m²]	**22,02**	**19,28**	**21,13**	**25,64**
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**22,02 kn/m² x 6.340,89 m² = 139.626,49 kn**			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		**5,24%** u redu	**0,50%** u redu	**9,98%** u redu

Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja na promatranoj lokaciji, iznosi 139.626,49 kn.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

7.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE

Troškovi građenja po m² površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2017. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammen, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata) :

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada			Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda	
Grupa troškova 2. razina		%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																
310	Građevna jama			1,8	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0
320	Temeljenje			11,1	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4
330	Vanjski zidovi			33,3	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6
340	Unutarnji zidovi			18,8	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9
350	Stropovi			16,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8
360	Krovovi			12,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7
370	Građevinske ugradnje			0,9	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-
390	Ostale građevinske konstrukcije			4,7	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4
	Ukupno		100,0	76,4	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9
400 Instalacije																
410	Odvodnja, vodovod, plin		15,2	3,9	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9
420	Grijanje		24,1	6,2	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	28,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,8
430	Instalacije za obradu zraka		8,7	2,2	18,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0
440	Jaka struja		31,8	7,6	32,1	9,4	31,2	7,3	30,8	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,7	3,2	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5
460	Transportni uređaji		3,0	0,8	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-
470	Posebna postrojenja za korištenje		1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-
480	Automatika zgrade		2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	8,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-
490	Ostale instalacije		0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-
	Ukupno		100,0	23,6	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1
Hrvatska																
Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a																
			kn		€/kn		€/kn		€/kn		€/kn		€/kn		€/kn	
		o	4500	600	3250	700	4650	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400
		srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433
		u	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460

7.5.16=7.50 kn, I kvartal 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Priremio: Zlatko Hanžek

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtne dispozicije koji omogućavaju smještaj različitih poslovnih djelatnosti unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za POSLOVNU GRAĐEVINU:**

6.500,00 kn/m²

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine

- konstrukcija objekta s pokrovom, čelična konstrukcija
- beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima,
- stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
- krovište čelično, pokrov lim
- pregrade
- opeka debljine 7-12 cm
- fasada
- toplinska (okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
- plastične žbuke
- vrata - izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
- prozori - smrekovo drvo I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i keramika
- tv u ukv instalacije, zvono,portafon i telefonska instalacija
- gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- zaštita od visokog napona sistemom nulovanja
- instalacija grijanja - razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori,kotao na plin

B. svi troškovi u svezi gradnje

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

NAPOMENA : ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 6.500,00 kn/m^2.

Naručitelj : GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju
Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina : POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene: 06/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,94
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		90,00	0,49
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		100,00	17,50
	Tesarski radovi i skela	9,31		0,00	0,00
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		95,00	0,53
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		38,43
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		100,00	1,64
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		100,00	8,44
	Bravarski radovi	2,92		90,00	2,63
	Staklarski radovi	0,34		100,00	0,34
	Podne obloge	2,97		95,00	2,82
	Fasaderski radovi	7,15		95,00	6,79
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		24,96
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		100,00	0,99
	Podovi	1,97		95,00	1,87
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		95,00	1,76
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		90,00	0,26
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		4,88
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		95,00	0,49
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE		4,20		4,17

Naručitelj : GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju
Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina : POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene: 06/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

	UKUPNO:				
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,86
	Instalacija tople vode	0,50		100,00	0,50
	Instalacija kanalizacije	1,37		90,00	1,23
	Sanitarni uređaji	1,64		90,00	1,48
	Protupožarna zaštita	0,14		90,00	0,13
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		4,20
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		90,00	3,57
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		90,00	1,02
	Oprema klime	0,34		90,00	0,31
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		90,00	0,21
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		5,10
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		88,68

POČETNA CIJENA

88,68 % x 6.500,00 = 5.764,20 kn

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1/2
B	1/2
C	1

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 1/2

Poslovna zgrada je izgrađena 2013. godine.

starost građevine G	8,0 g.
održivi vijek korištenja OVK	60,0 g.
faktor korištenja Fk	1,5
relativna starost (G/OVK)	13,33 %
OOVK = 80 % x OVK	48,0 g.
zamjenska starost (OVK-OOVK)	12,0 g.
linearni otpis = 12/60	20,00 %

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE:

Sv = Pn x Kp x UVn x Jc = 1047,94 x 1,00 x 0,80 x 5.764,20 = 4.832.428,60 kn

gdje je:

Pn – neto korisna površina (m^2)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja (kn/m^2)

Vrijednost poslovne zgrade iznosi 4.832.428,60 kn.

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Čazme, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Čazme i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

Tf = (20,35+21,24+28,48) / 3 = 23,36

Tf = 23,36 / 23,21 = 1,01

Sp = Sv x Tf = 4.832.428,60 x 1,01 = 4.880.752,89 kn

Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 4.880.752,89 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nastalih nedostataka i šteta uslijed vlage i mehaničkih oštećenja pa se vrijednost neće umanjivati.

Sp = Sv x Tf = 4.880.752,89 x 1,00 = 4.880.752,89 kn

Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 4.880.752,89 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Poslovna zgrada je legalna na temelju dostavljene dokumentacije od strane naručitelja te upisa u Izvatku iz zemljišnih knjiga. Stoga se vrijednost poslovne zgrade neće umanjivati zbog nedozvoljene gradnje.

Kao dokaz legalnosti predmetne poslovne zgrade naručitelj je uz ovu procjenu priložio Potvrdu glavnog projekta KLASA: 361-03/12-01/39, URBROJ: 2103/1-09-12-7 od 19.04.2012. god. izdane od Upravnog

odjela za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije.

Sp = Sv x 1,00 = 4.880.752,89 x 1,00 = 4.880.752,89 kn

Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 4.880.752,89 kn.

7.2.2. VRIJEDNOST ASFALTIRANE POVRŠINE

Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi 160 kn/m^2.
Površina asfaltirane površine oko poslovnog objekta na k.č.br.2439/8 k.o.Čazma iznosi cca. 2.750,00 m^2.

Sv = 2.750,00 m^2 x 175,00 kn/m^2 = 481.250,00 kn

Vrijednost asfaltirane površine iznosi 481.250,00 kn.

7.2.3. VRIJEDNOST OGRADE

Ograda oko parcela je napravljena kao žičana ograda od panela. Ograda je izvedena oko čestice k.č.br. 2439/8 k.o. Čazma, a duljina ograde iznosi cca. 320 m'.

Cijena ograde za m' je 70,00 kn/m'.

Vrijednost ograde oko parcele:

Sv = 320 m' x 80,00 kn/m' = 25.600,00 kn

Vrijednost ograde iznosi 25.600,00,00 kn.

Rekapitulacija vrijednosti normalnih troškova prikazana je u sljedećoj tabeli:

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

R.b.	Normaln troškovi:	Cijena (kn)
1.	Poslovna zgrada	4.880.752,89
2.	Asfaltirana površina	481.250,00
3.	Ograda	25.600,00
	UKUPNO :	**5.387.602,89**

Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 5.387.602,89 kn.

7.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- kanalizacijsku mrežu
- plinsku mrežu
- telekomunikacijsku mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

7.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Cjena priključka električne energije po 1 kW električne iznosi 1.350,00 kn.

Priključni elektroenergetski vod 40 kW s razvodnim ormarom	54.000,00 kn
UKUPNO:	54.000,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 54.000,00 kn.

7.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod:	4.500,00 kn
Vodomjerno okno, brojilo i fazonski komadi	1.000,00 kn
UKUPNO:	5.500,00 kn

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 5.500,00 kn.

7.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJU

Pristojba za javni opskrbni vod i Priključni vod	3.440,00 kn
UKUPNO:	3.440,00 kn

Vrijednost priključka na kanalizacijsku mrežu iznosi 3.440,00 kn.

7.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU

Priključak na plinsku mrežu	10.000,00 kn
UKUPNO:	10.000,00 kn

Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 10.000,00 kn

7.3.5. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA TELEFONSKU MREŽU

Priključak na telefonsku mrežu	2.500,00 kn
UKUPNO:	2.500,00 kn

Vrijednost priključka na telefonsku mrežu iznosi 2.500,00 kn

7.3.6. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen poslovne zgrade 4.416,00 m³.
Komunalni doprinos za predmetnu građevinu u Gradu Čazmi I. zona iznosi = 21,00 kn/m³ / 2 = 10,50 kn/m³
Vrijednost komunalnog doprinosa umanjuje se za 50% kod izgradnje proizvodno gospodarskih objekata i objekata za poljoprivredno gospodarsku namjenu prema („Službeni vjesnik“ Grada Čazme broj 31.)

$$V = 4.416,00\ m^3 \times 10,50\ kn/m^3 = 46.368,00\ kn$$

Vrijednost komunalnog doprinosa za poslovnu zgradu iznosi 46.368,00 kn.

7.3.7. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.b.	Uzgredni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Elektroenergetska mreža	54.000,00
2.	Vodovodna mreža	5.500,00
3.	Kanalizacijska mreža	3.440,00
4.	Plinska mreža	10.000,00
5.	Telekomunikacijska mreža	2.500,00
6.	Komunalni doprinos	46.368,00
	UKUPNO :	**121.808,00**

Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 121.808,00 kn.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

8. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina sukladno predmetnom ZK izvatku:

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljište	139.626,49
2.	Normalni troškovi	5.387.602,89
3.	Uzgredni troškovi	121.808,00
UKUPNO:		**5.649.037,38**

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina prema ZK izvatku iznosi 5.649.037,38 kn.

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

5.649.000,00 kn

Slovima: petmilijunašestočetrdesetdevettisuća kuna i 00/100

ili

746.696,57 eura

Slovima: sedamstočetrdesetšesttisućašestodevedesetšest eura i 57/100

srednji tečaj HNB na dan 16.02.2021. 1 euro = 7,565322 kn

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA: Iskaz konačne procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele tisućice.

Poslije osiguranja dokaza navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim Podacima.*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, 16. veljače 2021.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Geček, mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307//2020-5
21. prosinca 2020.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Darko Geček
dipl. ing. građ.
Ivanec, Akademika M. Maleza 18

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

10. FOTODOKUMENTACIJA

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT



Slika 1: Sjeverno pročelje



Slika 2: Južno pročelje

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT



Slika 3: Istočno pročelje



Slika 4: Južno pročelje



Slika 5: Ulaz na predmetnu česticu



Slika 6: Pristupni prostor za utovar

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT



Slika 7: Ured - prizemlje



Slika 8: Ured - prizemlje



Slika 9: Sanitarni čvor - prizemlje



Slika 10: Kuhinja i blagovaona – prizemlje

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT



Slika 11: Sanitarni čvor-prizemlje



Slika 12: Garderoba - prizemlje



Slika 13: Manipulacijski hodnik prema komorama - prizemlje



Slika 14: Strojna obrada-prizemlje



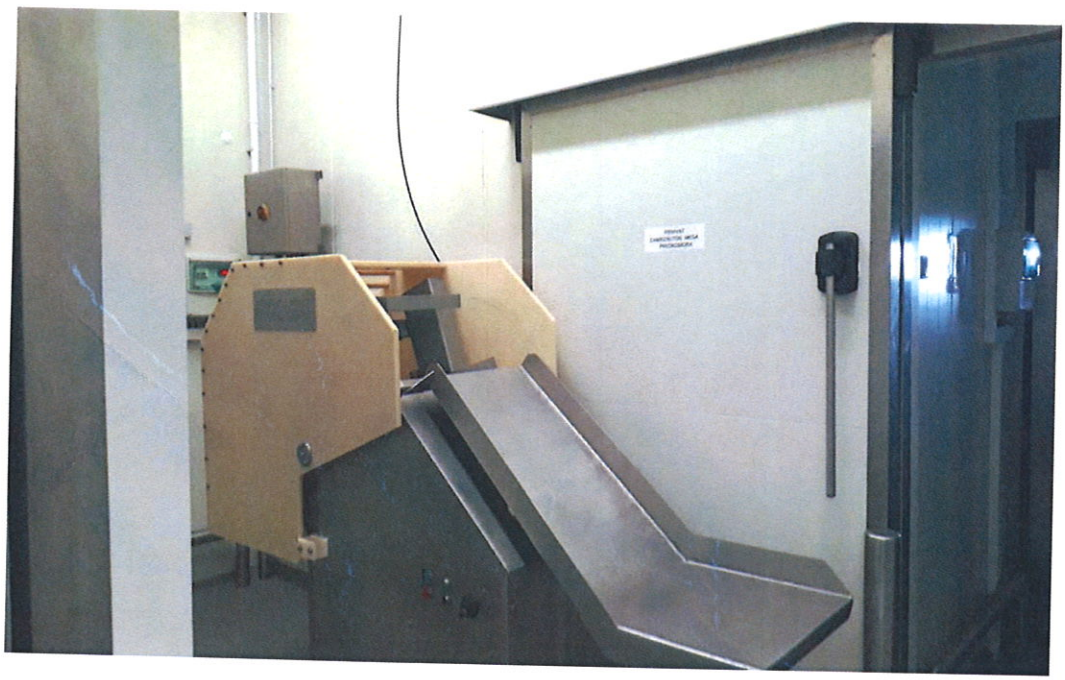
Slika 15: Manipulacijski hodnik - prizemlje



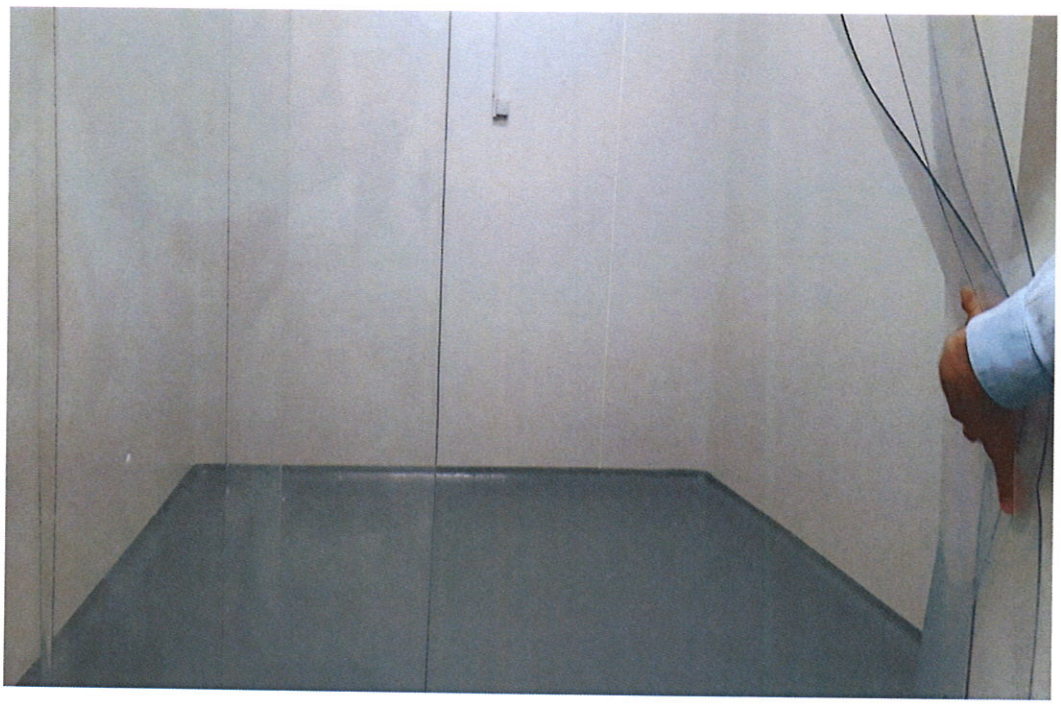
Slika 16: Komora za prihvat svježeg mesa-prizemlje



Slika 17: Komora za prihvat svježeg mesa-prizemlje



Slika 18: Prostor za defrostaciju i rasjecanje – prizemlje



Slika 19: Komora za duboko smrznuto-prizemlje



Slika 20: Rasjekaona-prizemlje



Slika 21: Manipulacijski prostor, rasjekaona – prizemlje



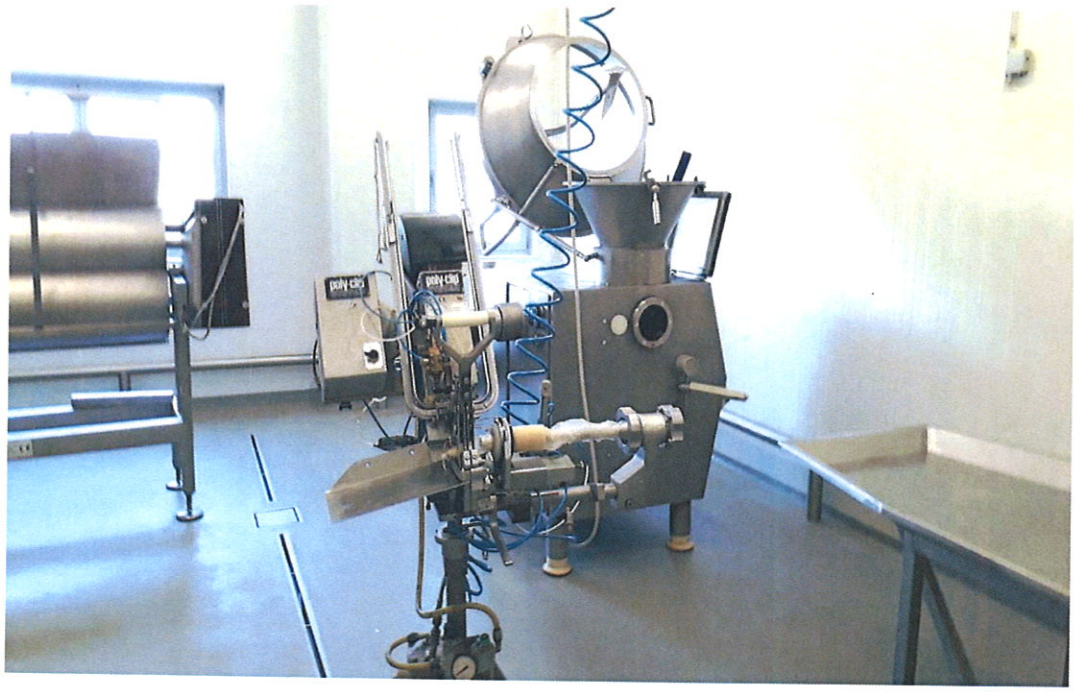
Slika 22: Prostorija za konfiskat-prizemlje



Slika 23: Izlazna rampa-prizemlje



Slika 24: Prostorija za standardizaciju-prizemlje



Slika 25: Strojna obrada-prizemlje



Slika 26: Sanitacijski prostor-prizemlje



Slika 27: Komora za zrenje-I faza-prizemlje



Slika 28: Komora za zrenje-II faza-prizemlje



Slika 29: Prostorija za skladištenje gotovih proizvoda - prizemlje



Slika 30: Prostorija za skladištenje robe – prizemlje



Slika 31: Servisni prostor-komore za zrenje-prizemlje



Slika 32: Stubište za kat



Slika 33: Čajna kuhinja - kat



Slika 34: Sanitarni čvor - kat



Slika 35: Ured - kat



Slika 36: Prostorija za prezentacije - kat

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)
- Izvod iz katastra (neslužbena verzija)
- Potvrda Glavnog projekta

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 14.02.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303780, ČAZMA

Broj ZK uloška: 2364

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7423/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1075/8	**INDUSTRIJSKA ZGRADA BR. 59D GRAĐEVINA ZA PRERADU MESA I DVORIŠTE UL. F. VIDOVIĆA**	1	163		
		INDUSTRIJSKA ZGRADA BR. 59D GRAĐEVINA ZA PRERADU MESA		286		
		DVORIŠTE		1477		
		UKUPNO:	1	163		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.10.2013.g. pod brojem Z-1238/2013	
4.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA 09.09.2013, Upravnog odjela za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje klasa UP/I-36-05/13-01/22 urbroj 2103/1-09/1-13-10 od 09. rujna 2013. godine za industrijsku zgradu, na temelju čl. 268.a Zakona o prostornom uređenju i gradnji.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GASTRAL NATURA D.O.O., OIB: 51023706342, FRANJE VIDOVIĆA 59D, 43240 ČAZMA		
2.2	Zaprimljeno 03.05.2017.g. pod brojem Z-7423/2017	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BROJ 5.ST-254/2017 28.04.2017, otvaranja predstečajnog postupka.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-1448/12 ----- > Z-1023/11.		ZABILJEŽBA
	Na temelju ugovora o prodaji nekretnina od 20. srpnja 2011. godine, potvrde od 22. kolovoza 2011. godine, izvatka iz sudskog registra od 21. rujna 2011. godine i prijedloga od 30. kolovoza 2011. godine, zabilježuje se zabrana prodaje nekretnina prije isteka roka od 5 godina od dana sklapanja ugovora odnosno do 20. 07. 2016. godine, te otuđenja.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 15.02.2021. 09:40:21 Stranica: 1

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 303780, ČAZMA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 2364

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 03.01.2013. broj Z-8/13 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU17118 od 28. prosinca 2012. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Vesni Pučer iz Zagreba, 28. prosinca 2012. godine pod Posl. brojem: OV-22903/12-1, uknjižuje se založno pravo za iznos milijunpetstotisuća eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D. , OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	1.500.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.01.2013. broj Z-95/13 Na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 28/5676 od 16. siječnja 2013. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Vladimiru Marčinku iz Zagreba, 18. siječnja 2013. godine pod posl. br. OV-469/13, uknjižuje se založno pravo na iznos od četristoosamdesetjednutisuću eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 28/5676 od 16. siječnja 2013. godine za korist **HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7**	481.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 02.01.2014.g. pod brojem Z-10/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 23.12.2013, solemniziran po Javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba dana 27. prosinca 2013. godine pod posl. brojem OV-22696/13-1 za iznos od dvjestošezdesettisuća eura uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, RIJEKA**	260.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 02.01.2014.g. pod brojem Z-11/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O JAMSTVU NA PRVI POZIV I SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BR. 25/6675 27.12.2013, solemniziran po Javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba 30. prosinca 2013. godine pod posl. br. OV-22819/13-1, na iznos od 991.836,17 HRK (devetstodevedesetjednatisućaosamstotridesetšestkunasedamnaestlipa) što predstavlja protuvrijednost od stotridesettisuća eura obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 20. prosinca 2013. godine u visini 1 EUR=7,629509 HRK, uvećan za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za Predlagatelja po naplati potraživanja iz solemniziranog Ugovora i Sporazuma, za korist: **HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7**	130.000,00 EUR	

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif.
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18
stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2021.

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif.
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18
stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČAZMA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAZMA, 303780
k.č. br.: 2439/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 15.02.2021

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

Potvrda Glavnog projekta

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO
I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
Odsjek za graditeljstvo i
prostorno uređenje

KLASA:361-03/12-01/39
URBROJ:2103/1-09-12-7
ČAZMA, 19.04.2012.

Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje, povodom zahtjeva **GASTRAL 1980 d.o.o. iz Zagreba**, Ul. Preradovičeva br. 21-23., za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine"br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), i z d a j e

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1.Utvrđuje se da je glavni projekt, zajedničke oznake projekta: Z.O.P.: 02/01/12, od siječnja 2012. godine izrađen po «ViV PROJEKT" d.o.o. Zagreb, za građenje «građevine za preradu mesa (od divljači)», na lokaciji južno od ulice Franje Vidovića u industrijskoj zoni «Ninkovica» u Čazmi, na k.č. br. 1075/8 (po katastru 2439/8) k.o. Čazma upisana u z.k. ul. br. 2364, izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom KLASA:UP/I-350-05/11-01/137, URBROJ:2103/1-09-11-14 od 09.12.2011 godine, izdana po Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Upravni odjel za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Navedeni glavni projekt sastoji se od:

- glavni projekt, -knjga I: izrađen po «ViV PROJEKT" d.o.o. Zagreb,, ZOP: 02/01/12, broj projekta 464/11, od siječnja 2012 godine, glavni projektant Vera Mirić, inž. grad,
- glavni projekt konstrukcije, -knjiga II: izrađen po «Međimurje beton» d.d. Čakovec, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 22/2011, od siječnja 2012. godine, projektant, Igor Prišlić, dipl. inž. građ.,
- glavni projekt vodoopskrbe i odvodnje, -knjiga III: izrađen po «ZONING» d.o.o. zAGREB, ZOP: 02/01/12, broj projekta 002-12/GP, od siječnja 2012 godine, projektant Boško Kajgana, inž. grad,
- glavni elektrotehnički projekt -projekt električnih instalacija jake i slabe struje i gromobrana, -knjiga IV: izrađen po «Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike» Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta 02/12, od veljače 2012 godine, projektant Branko Ostojić, dipl. inž. el,

- glavni projekt strojarskih instalacija, centralnog grijanja, ventilacija, kompenzirani zrak, plinska instalacija, -knjiga V: izrađen po «TRADCON» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta B.P. 21/2012, od veljače 2012. godine, projektant, Boris Milašinčić, dipl. inž. str.,
- glavni strojarski projekt rashladnih sustava, -knjiga VI: izrađen po «FRIGO-ING» d.o.o. Kašina, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 7712, od veljače 2012. godine, projektant, Mirko Špoljarić, dipl. inž. str.,
- glavni projekt prometnica, -knjiga VII: izrađen po «ZONING» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 002-12/GP, od siječnja 2012. godine, projektant, Boško Kajgana, inž. građ.,
- glavni tehnološki projekt, -knjiga VIII: izrađen po «VIV PROJEKT» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 464/11, od siječnja 2012. godine, projektant, Vera Mirić, inž. građ.,
- glavni projekt elaborat zaštite na radu, -knjiga IX: izrađen po «VIV PROJEKT» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 464/11, od siječnja 2012. godine, projektant, Vera Mirić, inž. građ.,
- glavni projekt elaborat zaštite od požara, -knjiga X: izrađen po «Inženjering Belobrajić» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta 903212, od ožujka 2012. godine, projektant, Stela Mlivončić Dolenec, dipl. inž. građ.,
- glavni projekt troškovnik, -knjiga XI: izrađen po «VIV PROJEKT» d.o.o. Zagreb, ZOP: 02/01/12, broj projekta T.D. 464/11, od siječnja 2012. godine, projektant, Vera Mirić, inž. građ.,

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevidom održanom dana 19.03.2012. utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

-tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole, navedene u točci 1. ove potvrde,

-pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti konstrukcija, izrađeno po ovlašteni revident Milovan Skendžić, dipl. ing. građ., izvješće br.04/01/12 od 29.01.2012,

-pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke, izrađeno po ovlašteni revident Dražen Josipović, dipl. ing. arh., broj izvješća B-021/12-R od 12.03.2012,

- geotehnički elaborat u svrhu gradnje «građevine za preradu mesa (od divljači)», izrađen po «BAGODA» d.o.o. Zagreb, elaborat br. GM-01/12 od siječnja 2012 godine, izradio Ljubomir Bakić dipl. inž. građ,

-parcelacijski elaborat potvrđen po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Bjelovar, Ispostava Čazma, Klasa:932-08/11-02/81, Urbroj:541-13-3-01/1-11-02 od 30.12.2011 i po ovom Upravnom odjelu,

-dokaz da investitor ima pravo graditi u obuhvatu zahvata iz točke 1. ove potvrde /gradnja «građevine za preradu mesa (od divljači)»/ u Čazmi, na k.č. br. 1075/8 (po katastru 2439/8) k.o. Čazma, je izvadak iz zemljišne knjige broj: KI-1847/2012 od 04.04.2012.

2.2. Obuhvat zahvata iz točke 1. ove potvrde je u skladu sa Prostornim planom uređenja Grada Čazme ("Službeni vjesnik" br.28/03, 19/06 i 30/11).

2.3. Investitor je dostavio dokaz da je platio vodni doprinos,

-potvrda Hrvatskih voda, VGI „Česma-Glogovnica" Bjelovar, Klasa:UP/I-325-08/12-01/0017301, Urbroj:374-3107-2-12-3 od 16.04.2012 godine.

2.4. Investitor je dostavio dokaz da je podmirio komunalni doprinos, -rješenje Grada Čazme, Klasa:UP/I-361-03/12-01/11, Urbroj:2110-01-04-12-2 od 06.04.2012 godine.

3.Ova potvrda izdaje se investitoru GASTRAL 1980 d.o.o. iz Zagreba, Ul. Preradovičeva br. 21-23., radi građenja građevine iz točke 1. ove potvrde.

4.Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od izdavanja iste.

5.Investitor mora izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora.

6.Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije osam dana prije početka izvođenja radova ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

7.Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja.

8. Građevina iz točke 1. ove potvrde može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.

Upravna pristojba po Tbr. 1. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 20,00 kn ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/2010, 69/2010 i 126/2011) nalijepljena je na zahtjevu i propisno poništena i po Tbr. 63. Zakona, u iznosu od 6814,83 kn uplaćena je u cijelosti.

PROČELNIK:

[redacted], dipl.inž.

Dostaviti:
1. GASTRAL 1980 d.o.o., Zagreb,
Ul. Preradovičeva br. 21-23.,
2. Ministarstvo graditeljstva
i prostornog uređenja,
Uprava za inspekcijske poslove,
PJ Odjel inspekcijskog nadzora, Bjelovar,
3. Oglasna ploča Upravnog odjela, -ovdje,
4. Tijelo graditeljstva-ovdje,
5. A r h i v.-

Na znanje:
1.Ured državne uprave u Bjelovarsko
-bilogorskoj županiji, Služba za gospodarstvo
i imovinsko-pravne poslove,
-Ispostava Čazma.-

Naručitelj :	GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju Franje Vidovića 59 D, 43240 Čazma
Građevina :	POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2439/8, k.o. Čazma
Broj procjene:	06/2021 PROCJEMBENI ELABORAT