

Stečajnom upravitelju: BRANKO VALENTIĆ

OIB: 85378232573

Adresa: Virovitica, F. Rusana 100

Poslovni broj spisa: St-82/2023

I. PRIJAVA TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO
PRAVOSUĐA I UPRAVE

OIB: 72910430276

Adresa / sjedište : ZAGREB, Ulica grada Vukovara 49

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv: Stečajna masa iza GOMCOM GRADITELJSTVO
d.o.o.

OIB: 75189747149

Adresa / sjedište: Virovitica, F. Rusana 100

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

- trošak postupka osiguranja prema rješenju Općinskog suda u Bjelovar posl. broj: Ovr-287/11-2 od 24. ožujka 2011.

Iznos tražbine: **1.202,47 eur / 9.060,00 kn**

Dokaz o postojanju svake pojedine tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
- rješenje Općinskog suda u Bjelovar posl. broj: Ovr-287/11-2 od 24. ožujka 2011.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** za iznos **1.202,47 eur / 9.060,00 kn**.

Naziv ovršne isprave

- rješenje Općinskog suda u Bjelovar posl. broj: Ovr-287/11-2 od 24. ožujka 2011.

II. OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava:

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava):
- kčbr. 1465/1 pašnjak Dornsko s 436 čhv, zk. ul. 2086 k.o. Čazma

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: 1.202,47 eur / 9.060,00 kn

Ako razlučni vjerovnik koji je i osobni vjerovnik dužnika prijavljuje i tražbinu kao stečajni vjerovnik dužan je naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo i iznos do kojega njegova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava – vjerovnik ne raspolaže izlučnim pravom.

Predmet izlučnog prava -

Naznaka postojanja prava iz članka 148. Stečajnog zakona -

Mjesto i datum
U Bjelovaru, 21. travnja 2023.

ZAMJENICA ŽUPANIJSKOG
DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Alica Čretnik Višić



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA**

Ivan Novaković, građ. teh..

Paljevine, kbr. 25

43247 N A R T A

NARUČITELJ: GOMCOM GRADITELJSTVO d. o. o.

u stečaju

Kralja Tomislava, 10B

43240 Č A Z M A

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: Čazma, Kralja Tomislava, kbr. bb

broj zemljišta 1465/1, (broj kat.

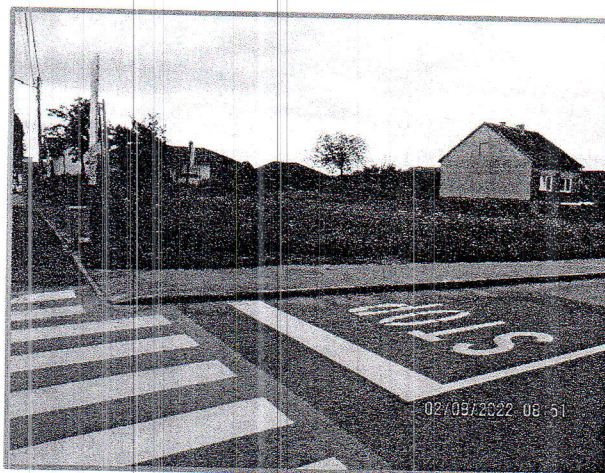
čestice 2560), k. o.: 303780, Čazma

ZADATAK: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: STEČAJNI POSTUPAK

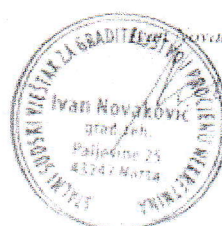
REDNI BROJ ELABORATA: 35/22.

PROCJEMBENI ELABORAT



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	175.000,00 kn	=	23.302,26 €
----------------------------	----------------------	----------	--------------------

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, kolovoz 2022.

1. ZADATAK

Naručitelj: GOMCOM GRADITELJSTVO d. o. o. u stečaju,
Kralja Tomislava, 10B, 43240 Čazma

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
Kralja Tomislava, kbr. bb, 43240 Čazma

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem usmenom zahtjevu. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka, koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

2. 2. DAN OČEVIDA: 02. kolovoza 2022.

2. 3. DAN KAKVOĆE: 02. kolovoza 2022.

2. 4. DAN VREDNOVANJA: 02.kolovoza 2022.

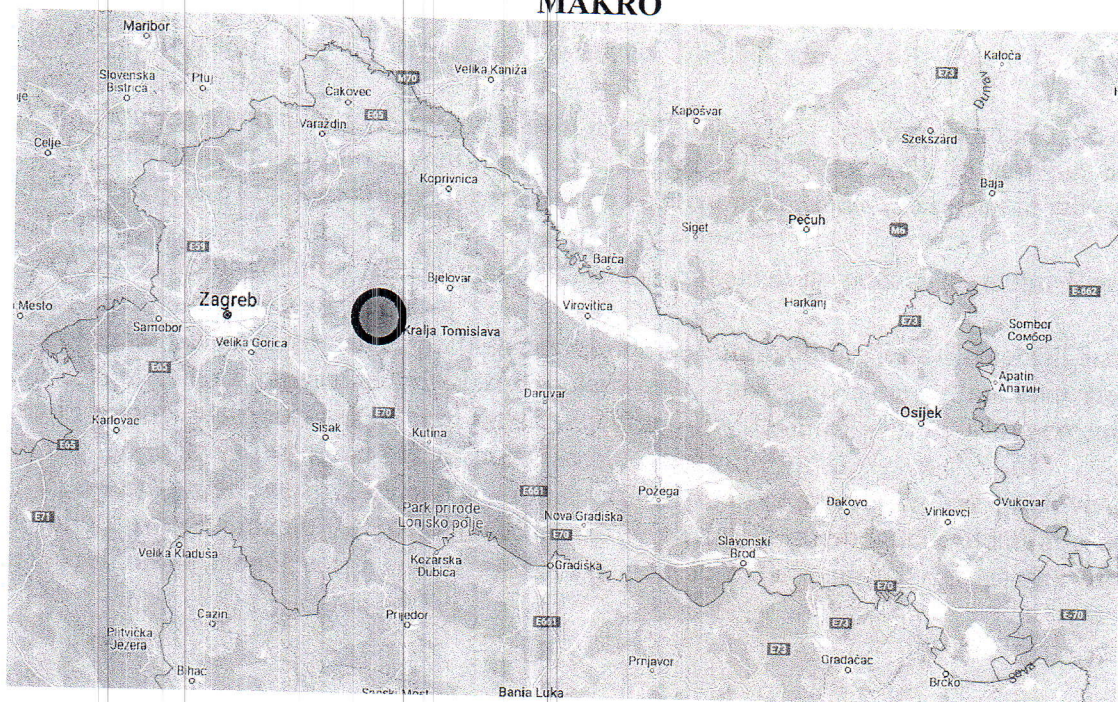
Nekretnine sam pregledao 02. kolovoza 2022. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra

Utvrдио sam da se u naravi radi o građevinskom zemljištu koje se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Čazme.

Nakon obavljenog očevida zaključio sam da se tržišna vrijednost nekretnina može procijeniti općim načinom, prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

3. LOKACIJA

MAKRO



4. 1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Prema Pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta od 2012. je opravdao, te je najmanji broj (10.945), ostvaren 2015. godine. Tijekom slijedeće dvije godine broj se polako povećavao, te je 2017. godine, dostigao 13.505. Ukupna vrijednost prodanih građevinskih zemljišta se od 2012. do 2015. godine blago kolebala a 2016. godine je počela rasti, te je 2017. godine iznosila 3.234,1 milijun kn.

Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, već su gotovo konstantno rasle, (izuzev 2015. godine), te su 2017. godine dosegnule medijalnu vrijednost 278,00 kn/m², u 5-percentilu 8,00 kn/m², a u 95-percentilu 1.631,00 kn/m².

Tržište građevinskog zemljišta Bjelovarsko - bilogorske županije je u grubo pratilo trendove tržišta Republike Hrvatske, s tim da je po broju transakcija među posljednjima, prema veličini građevinskog zemljišta u sredini, a prema kupoprodajnoj cijeni građevinskog zemljišta 2012. – 2017. godina među posljednjim (medijalnu vrijednost 17,00 kn/m², u 5-percentilu 0,00 kn/m², a u 95-percentilu 328,00 kn/m²).

Tržište građevinskog zemljišta Grada Čazme spada u kategoriju od 3 – 10 transakcija, a prema kupoprodajnoj cijeni građevinskog zemljišta od 2,48 kn/m² – 79,00 kn/m².

Za potrebe izrade ovog procjemenog elaborata izvršio sam jednostavnu analizu, te utvrdio da je tijekom 2021. godine na području Grada Čazme izvršeno 10 transakcija građevinskog zemljišta, po prosječnoj cijeni od 20,77 kn/m².

4. 2. KATEGORIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina:

Kategorija: **1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

Zemljišna čestica broj 1435/1, (broj katastarske čestice 2560, k. o.: 303780, Čazma), k. o.: 30380, Čazma, pašnjak Domsko u površini od 436 čhv. Ili 1568 m², je zemljište 1. Kategorije.

4. 4. 1. PREDMET PROCJENE – PODACI O ČESTICI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina po Izvatku iz zemljišne knjige (m ²)
K. O.	zk. ul. broj	z. čest. broj	K. O.	k. čest. broj	Posjedovni list	
Čazma	2086	1465/1	Čazma	2560	1275	1.568,00
UKUPNO:						1.568,00

4. 5. IDENTIFIKACIJA ČESTICE

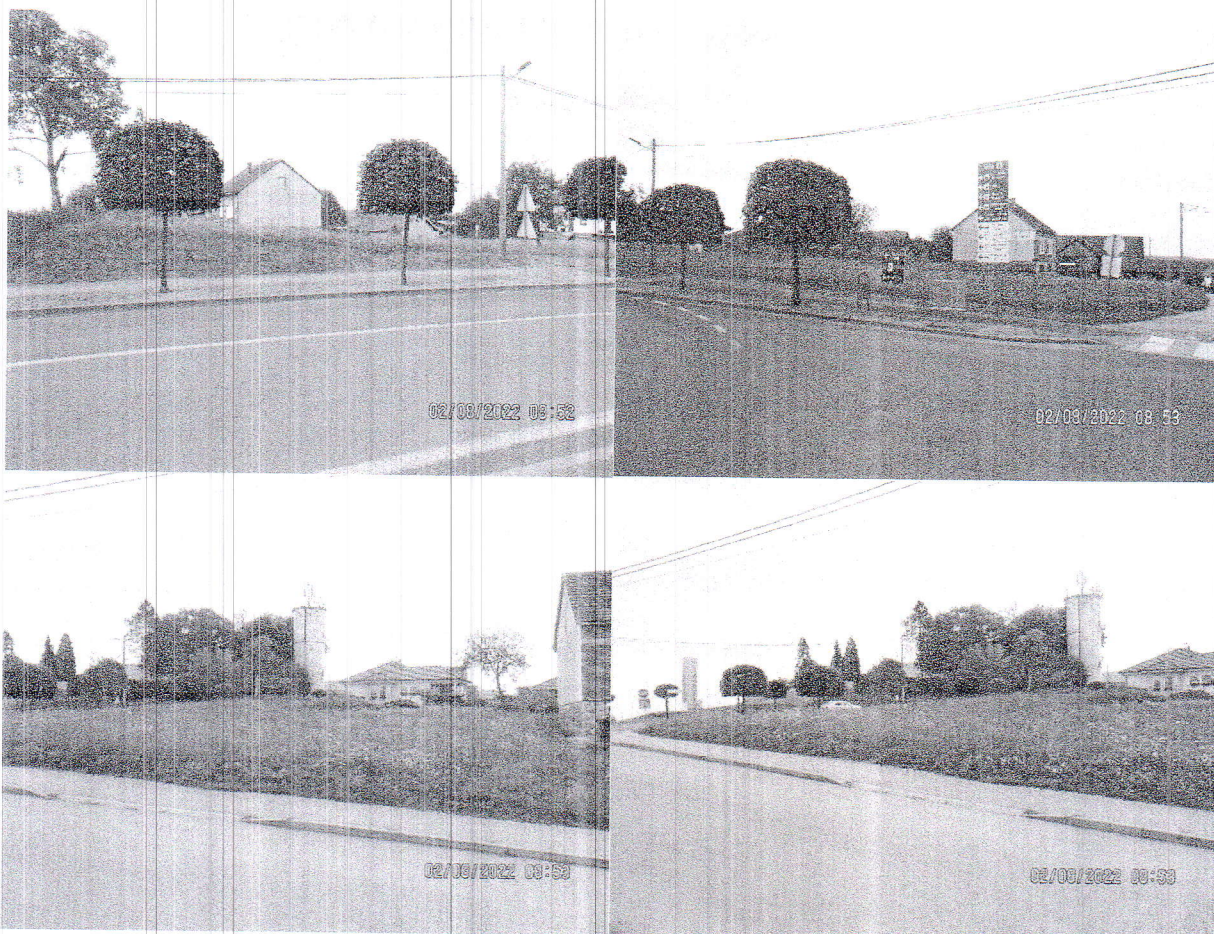
Identifikaciju čestica izvršio sam, na osnovi Izvadaka iz zemljišne knjige, Prijepisa posjedovnog lista, Izvoda iz katastarskog plana te očevida na licu mjesta.

odnosno da su stvarno dovoljno slične (interkvalitativno izjednačenje je manje od 40%, a odstupanje od prosječne vrijednosti od +/- 30%).)

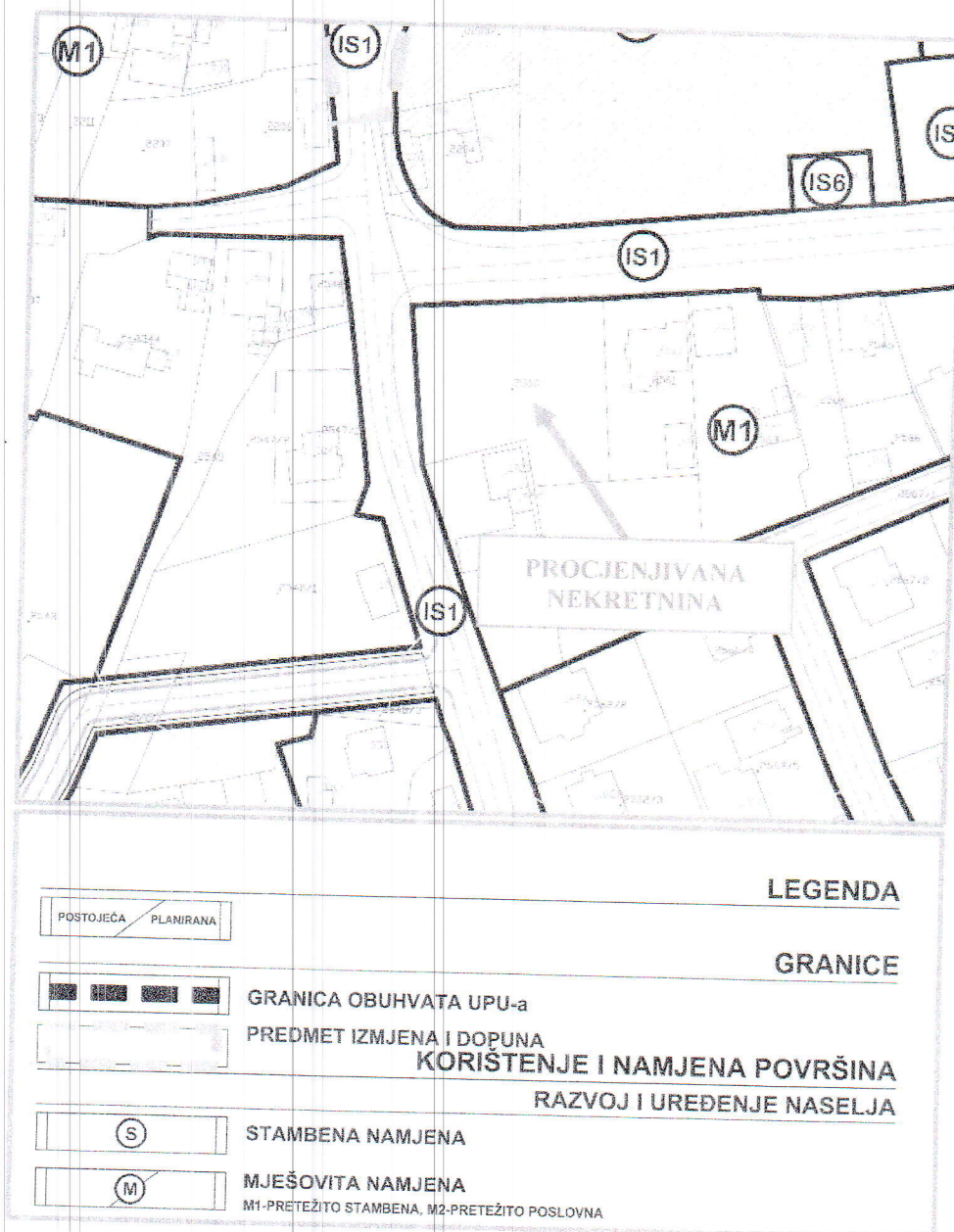
5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

5. 1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Položaj:	Sa jugo – istočne strane raskrižja ulica kralja Tomislava i Livadske ulice
Oblik:	Napravilan, položen sjever - jug
Topografija terena:	Blago nagnutna jugo - zapad
Infrastruktura:	Sva infrastruktura u ulicama
Pristup na JPP:	Da na asfaltiranu cestu
Nefinancijski tereti:	<i>Ima, a što je vidljivo iz Izvadka iz zemljišne knjige</i>
Namjena prostora:	<i>Prema PPU Grada Čazme, mješovita namjena.</i>
Prostorno – planski dok.:	Prostorni plan uređenja Grada Čazme, („Službeni vjesnik“, broj: 28/03., 19/06., 30/11., 18/12., 45/14., 62/18., 2/19.-pročišćeni tekst). <i>Provjerom u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode, Pododsjeku za prostorno uređenje i gradnju u Čazmi, građevinska dozvola nije izdana</i>
Dozvole:	
Stanje:	<u>Neizgrađeno građevinsko zemljište.</u>



6. PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA





Nekretnina se nalazi unutar obuhvata PPU Grada Čazme, a nalazi se na lokaciji u točki I 3. opisanih karakteristika. Analizom digitalnog oblika PPU-a Grada Čazme, („Službeni vjesnik“, broj: 28/03., 19/06., 30/11., 18/12., 45/14., 62/18., 2/19.-pročišćeni tekst), utvrdio sam da je građevinsko zemljište istim planom, planirano za M1 – MJEŠOVITA NAMJENA, PRETEŽITO STAMBENA.

ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Tržišna vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 2086 k. o.: 303780, Čazma i to čest. broj 1465/1, (broj katastarske čestice 2560), pašnjak Domska sa 436 čhv. ili 1568 m² u Čazmi u Ulici kralja Tomislava, kbr. bb, iznosi: 174.612,48 KN ili 23.250,66 €.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	174.612,48 kn	=	23.250,66 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:	175.000,00 kn	=	23.302,26 €

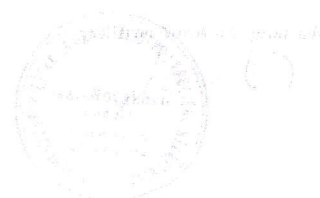
datum		
	€	Kn
02. 08. 2022.	1	7,51

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI: Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, („Narodne novine“, broj: 78/15.),: Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, kolovoz 2022. god.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 20.04.2023. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303780, ČAZMA

Broj ZK uložka: 2086

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1465/1	PAŠNJAK DOMSKO		436		
		UKUPNO:		436		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GOMCOM GRADITELJSTVO D.O.O., ČAZMA, KRALJA TOMISLAVA 10B	
1.2	Zaprimljeno 06.03.2023.g. pod brojem Z-4261/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BROJ ST-82/2023-2 02.03.2023, nad stečajnom masom iza GOMCOM GRADITELJSTVO d.o.o., Virovitica, Ulica Ferde Rusana 100, OIB: 75189747149.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 25.03.2011. broj Z-378/11 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju broj 3 Ovr-287/11-2 od 24. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo za iznos od devetstošesttisućstotridesetdvijekune i osamdesetšest lipa zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na glavnici u iznosu od 801.318,24 kune od dana 24. travnja 2010. godine, pa do isplate po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene zakonske zatezne kamate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, te radi namirenja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 9.060,00 kuna za korist REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	906.132,86 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba određena,		ZABILJEŽBA
2.3	zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju takav učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja bi tu nekretninu kasnije stekla.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2023.