

# 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



TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU

18. 01. 2021

PRIMLJENO

## PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

POSLOVNA GRAĐEVINA SA  
ZEMLJIŠTEM

Kraljevci 13, 31550 Valpovo

katastarske čestice br. 2814/20, 2814/22, 2814/12 i  
2814/13

BROJ PREDMETA:

27/2020

NARUČITELJ:

HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU

Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

OIB: 42513274915

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

kolovoz, 2020. godine



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

2

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	10
3. UVOD .....	11
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	11
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	12
5. LOKACIJA .....	14
5.1. POLOŽAJ .....	14
5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	23
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	23
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	23
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	24
7. PODACI O NEKRETNINAMA .....	25
7.1. POSLOVNA ZGRADA .....	25
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	28
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	28
8.1.1. UVOD .....	28
8.1.2. VRIJEDNOST Građevinskog ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA .....	29
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE .....	30
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	30
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	32
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	34
8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE .....	34
8.2.2. UKUPNA VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA .....	39
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	39
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU .....	39
8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU .....	39
8.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU .....	40
8.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA TELEFONSKU MREŽU .....	40
8.3.5. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA .....	40
9. REKAPITULACIJA .....	41
10. ZAKLJUČAK .....	42
11. PRILOZI .....	43
11.1. FOTO PRILOZI .....	44



3

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

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

4

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

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   |

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

D004  
Stranica: 1 od 8

5

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

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 sportsko-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

Stranica: 6 od 8

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.  
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

stalni sudski vještak  
tel./mob. 091 563 35 74



6

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA**

**FREDMET 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

7  
Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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: \_\_\_\_\_



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

5004  
Stranica: 8 od 8

8

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDsjedNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-542/16-4  
Varaždin, 4. siječnja 2017.g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

**Darko Geček, mag.ing.aedif.** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Darko Geček, mag.ing.aedif. iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, rješenje o imenovanju sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



9

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-622/12-14  
Varaždin,  
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi,

#### RJEŠENJE

**Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18,** imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

*Sutkinja ovlaštena za obavljanje  
poslova sudske uprave:*

*Snježana Hrupek-Šabijan*

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Ak. M. Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, Đ. Arnolda 11
5. u spis

---

DARKO GEČEK, mag. ing. aedif.  
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

---

stalni sudski vještak  
tel./mob. 091 563 35 74

---

10

Naručitelj:	HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo
Broj procjene:	27/2020 PROCJEBENI 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)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

### **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)
- 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)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

11

Naručitelj:	HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo
Broj procjene:	27/2020 PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U

### VALPOVU, KRALJEVCI 13

### 3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: izgrađene zemljišne čestice, k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12 i 2814/13, k.o. Valpovo, ukupne površine 5627 m<sup>2</sup> (prema izvatku iz zemljišne knjige, zk uložak 3509, k.o. Valpovo). 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. Ugrađena oprema i instalacije također su predmet ove procjene.

Naš pregled nekretnine izvršen je 17.06.2020. 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. Površine objekta preuzete su iz Procjembenog elaborata br. 1845/07 od prosinca 2007. godine, izrađenog od Erste nekretnine, ulica grada Vukovara 41, 10 000 Zagreb.

#### 3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Predmetna nekretnina se sastoji od jednog poslovnog objekta, dvorišta, tri oranice. Objekti su upisani u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu kao „Poslovna zgrada i industrijsko dvorište, oranice“, te su ucrtani u priloženoj kopiji katastarskog plana. Izvedeni objekti na terenu, odnosno postojeće stanje veći su od ucrtanih u katastru. Objekti (ulični i dvorišni dio) su izgrađeni u 2004. godine.



12

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020

**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
**– lokacija i položaj nekretnine**

13

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020

**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Lokacija:** Predmetna nekretnina nalazi se u Valpovu, Kraljevci 13, u katastarskoj općini Valpovo. Katastarska čestica k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12 i 2814/13 k.o. Varaždin nalazi se unutar granica gospodarske namjene područja prema Prostornom planu uređenja Općine Valpovo i Generalnom urbanističkom planu Općine Valpovo.



**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina  
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

14

Naručilj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

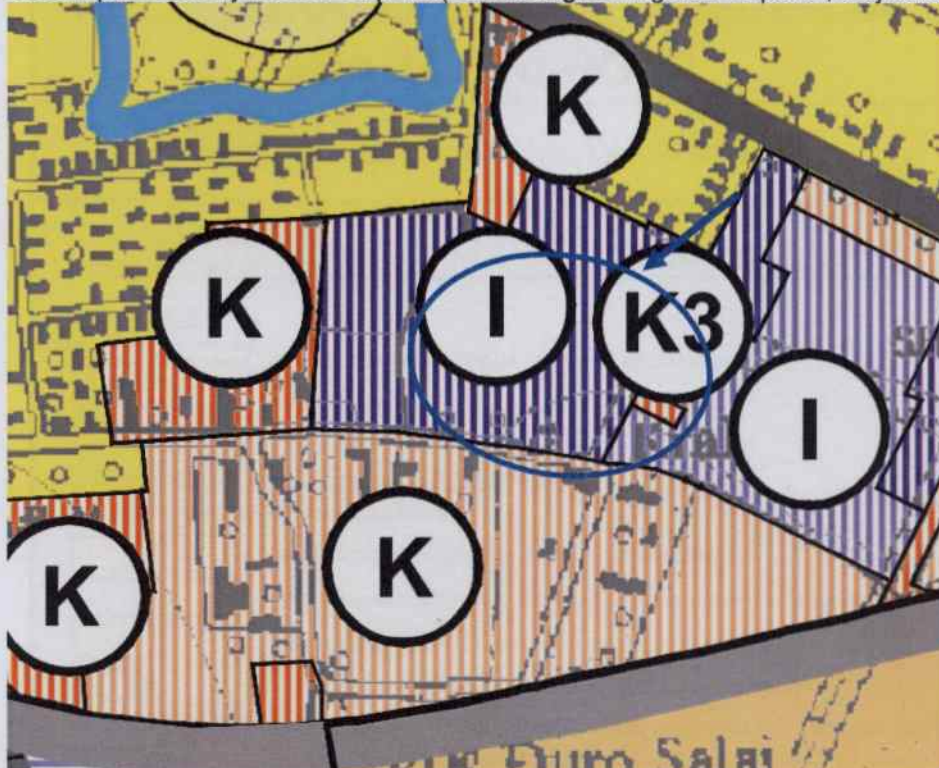
---

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VARAŽDINA

Prostorni plan uređenja Grada Valpovo ("Službeni glasnik grada Valpovo", broj 09/03.)



- predmetna katastarske čestica k.č.br. 2814/22, 2814/20, 2814/13, 2814/12, k.o. Valpovo,  
nalazi se unutar granica gospodarske namjene



15

Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
 Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
 Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
 k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
 Valpovo  
 Broj: 27/2020  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

	<b>OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA</b> <b>GRAD VALPOVO</b>	1.
<b>IV. IZMJENE I DOPUNE</b> <b>PROSTORNOG PLANA UREĐENJA</b> <b>GRADA VALPOVA</b>		
<b>1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #f0f0f0;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #f0f0f0;"></div> </div>	<b>TUMAČ ZNAKOVA</b>	
<b>GRANICE</b>		
<div style="border: 2px solid red; width: 40px; height: 10px;"></div>	GRANICA GRADA VALPOVA (OBUHVAT PPUG-a)	
<div style="border: 2px solid brown; width: 40px; height: 10px;"></div>	GRANICA NASELJA	
<b>PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE</b> <b>RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA</b>		
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: yellow;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #f0f0f0;"></div>	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #fff9c4;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #fff9c4;"></div>	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI I UREĐENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #fff9c4;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #fff9c4;"></div>	IZDVOJENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - NEIZGRADENI I UREĐENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I3</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA ZA PRIMARNU POLJOPRIVREDNU PROIZVODNJU - NEIZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">K</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">K</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2;"></div>	K - POSLOVNA, K3 - KOMUNALNO - SERVISNA
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">K</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #ffe0b2;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - NEIZGRADENI I UREĐENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">R</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #c8e6c9;"></div>	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">+</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #c8e6c9;"></div>	GROBLJE
<b>RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA</b>		
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - IZGRADENI DIO
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I1</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	I1 - pretežno industrijska
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">I</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px; background-color: #d1c4e9;"></div>	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - NEIZGRADENI DIO





17

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

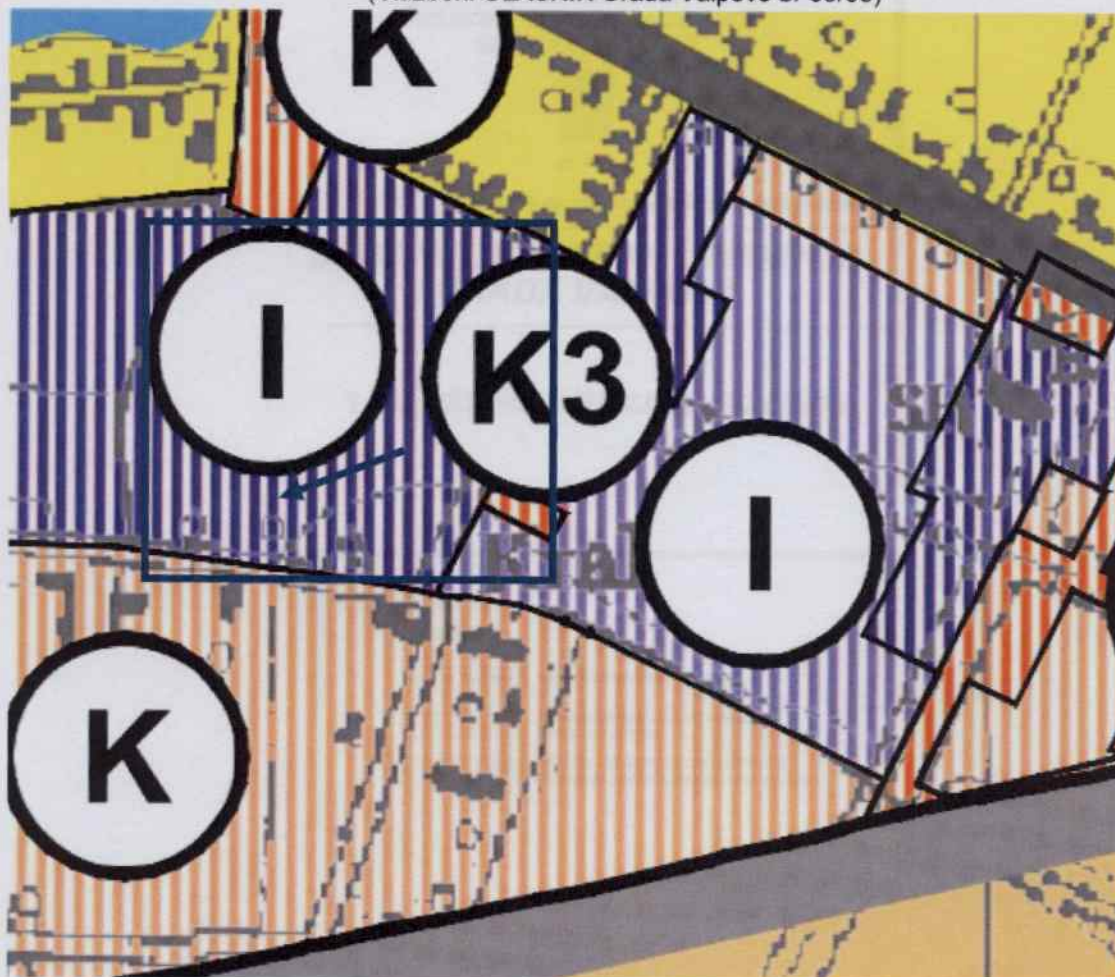
	
<b>OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA</b> <b>GRAD VALPOVO</b>	
Naziv prostornog plana: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE</b> <b>PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VALPOVA</b> - PRIJEDLOG PLANA -	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: .....	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odobio Gradsko vijeće Grada Valpova a) brojem IV. izmjena i dopuna PPUG-a Valpova: "Skupštini gradski" Grada Valpova broj 04/19	Odobio Gradsko vijeće Grada Valpova a) donošenjem IV. izmjena i dopuna PPUG-a Valpova: "Skupštini gradski" Grada Valpova broj 190
Javna rasprava objavljena je: ..... 2020. godine	Javni uvid odoban je: ..... 2020. godine
Početnik odgovornog za provođenje javne rasprave:  <div style="text-align: center;">M.P.</div>	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <div style="text-align: center;">Boro Glavčić, dipl.ing.</div>
Suglasnost na plan: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE	
Prema osobi koja je izradio plan: <div style="text-align: center;">  <b>CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.</b> </div>	
Početnik osobe koja je izradio plan:  <div style="text-align: center;">M.P.</div>	Odgovorna osoba:  <div style="text-align: center;">Tomišlav Gudek, dipl.ing.arch.</div>
Početnik odgovorne nadležnosti Grada Valpova prijedloga IV. izmjena i dopuna PPUG-a Valpova:  <div style="text-align: center;">M.P.</div>	Odgovorna nadležnost Grada Valpova prijedloga plana IV. izmjena i dopuna PPUG-a Valpova:  <div style="text-align: center;">Neda Kamenjak - Kirić, dipl.ing.arch. ovlaštena arhitekta urbanistica</div>
Sudući tim u izradi plana: 1. Tomislav Gudek, dipl.ing.arch. 2. Neda Kamenjak - Kirić, dipl.ing.arch. 3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl.ing.arch. 4. Boro Glavčić, dipl.ing.arch.	Sudući tim u izradi plana: 1. Igor Grubišić, dipl.ing.građ. 2. Barbara Vojtko, dipl.mec. 3. Josip Štefčić, dipl.kar.
Početnik Gradskog vijeća Grada Valpova:  <div style="text-align: center;">M.P.</div>	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Valpova:  <div style="text-align: center;">Dejan Pleskić, grad.</div>
Istečajnost prostornog plana a) izvanrednom odlukom:  <div style="text-align: center;">(ime, prezime, potpis)</div>	Početnik nadležnog tijela:  <div style="text-align: center;">M.P.</div>



18  
Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VALPOVO**

(Službeni GLASNIK Grada Valpovo br 09/03)



- katastarske čestice br. 2814/22, 2814/20, 2814/13, 2814/12 nalazi se unutar granica  
gospodarskog područja - proizvodna izgrađeni dio, (oznaka I) prema Generalnom urbanističkom  
planu Grada Valpovo (Službeni glasnik Grada Valpovo br 09/03)

19  
Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj:  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD VALPOVO**



Izvršitelj:



**CPA** Centar za prostorno uređenje i arhitekturu

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA VALPOVA**

### **1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

#### **GRANICE**



OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA



GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA  
NASELJA VALPOVO



GRANICA IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG  
PODRUČJA ODLAGALIŠTA OTPADA VALPOVO

Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
 Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
 Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
 k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
 Valpovo  
 Broj: 27/2020  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

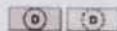
POSUJAVE PLANNING



MJEŠOVITA NAMJENA  
 - PRETEŽNO STAMBENA



MJEŠOVITA NAMJENA  
 - PRETEŽNO POSLOVNA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  
 - D1 - UPRAVNA  
 - D2 - VATROGASCI  
 - D3 - ZDRAVSTVENA  
 - D4 - PREDŠKOLSKA  
 - D5 - ŠKOLSKA  
 - D6 - KULturna  
 - D7 - VJERSKA



GOSPODARSKA NAMJENA  
 - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)



GOSPODARSKA NAMJENA  
 - PROIZVODNA (PRETEŽITO ZANATSKA)










GOSPODARSKA NAMJENA  
 - POSLOVNA





ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
 - R3 - ZATVORENI I OTVORENI BAZENI;  
 TENSKI TERENI



21  
Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNA ŠUMA
	VODNE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	ODLAGALIŠTE OTPADA
	GROBLJE

#### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA

22

Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

Broj: 27/2020

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

<h2 style="margin: 0;">GRAD VALPOVO</h2>	
Naziv prostornog plana:	
<h3 style="margin: 0;">URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA VALPOVA</h3>	
Naziv kartografskog lista:	
<h4 style="margin: 0;">1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</h4>	
Broj kartografskog lista: 1.	Mjerna kartografska skala: 1 : 5 000
Program opsega za uređivanje: stanje u prostoru Grada Valpova: Izdani poslovi: 1:03	Odluka Gradskog vijeća o donošenju urbanističkog plana uređenja grada Valpova: Sažetak: 15A/07
Odluka Gradskog vijeća Grada Valpova o stavljanju Urbanističkog plana uređenja grada Valpova na javni rasprava: od: 25.11.2002.	Javni rasprava: od: 15.12.2002. do: 15.01.2003.
Podat koji odgovara za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Dagica SOPER, a.d.đ.đ.
<p>Suprotnost na plan:</p> <p>- Ured državne uprave u Osijeku-donosiocima: Izdane za pristupno uređenje, zaštita okoliša, prostorno i arhitektonsko-umjetničko planiranje - Izdane za Valpovo, prema članku 26. i 28. Zakona o prostornom uređenju, RH 2014, 66/14, 61/15 i 22/15, (izdane za Valpovo: 2014-01-03-01-010; uredba: 2159-15-03-01-010; datum: 15.12.2002.) na temelju odluke Gradskog vijeća o pristupno uređenje izdane za Valpovo: 2014-01-03-01-010; uredba: 2159-15-01-010; datum: 15.12.2003.)</p> <p>- Ministarstvo kulture, Izdane za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski ured u Osijeku, prema članku 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturne baštine, RH 1999, (izdane za Valpovo: 6124-03-01-010; uredba: 532-10-01-03-010; datum: 26.06.2003.)</p>	
Plasirana osoba koja je izradila plan:	
<b>CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., Zagreb, Odranska 2</b>	
Podat prema osobi koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
M.P.	Ivanec DOLEČKI dipl.inž. arh.
Koordinator plana: - Za Grad Valpovo: - Za CPA d.o.o.:	- Dagica SOPER, a.d.đ.đ. - Nedra KAMENJAK - KURS, dipl.inž. arh.
Svečani list CPA d.o.o. u ovom planu: 1. Nedra KAMENJAK - KURS, dipl.inž. arh. 2. Ivanec DOLEČKI, dipl.inž. arh.	3. Ekipe TADURANDVIĆ, dipl.inž. arh. 4. Ekipe TADURANDVIĆ, dipl.inž. arh.
Podat Gradskog vijeća Grada Valpova:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Valpova:
M.P.	Radislav Jurić
Jednakoost ovog prostornog plana s izdanim poslovima:	Podat nadležnog tijela:
M.P.	M.P.

23

Naručitelj:	HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo
Broj procjene:	27/2020 PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz javno prometnu površinu, u centru grada Valpovo

**Udaljenost:** 287 km od centra grada Zagreba

**Udaljenost od autoputa:** 0,3 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Franjo Tuđman, Velika Gorica – 290,5 km

**Parkiranje:** riješeno na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:** građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- telekomunikacijsku mrežu
- split klima uređaj
- kanalizacijsku mrežu
- grijanje na električnu energiju

## 5.3. 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.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 2814/22, 2814/20, 2814/13, 2814/12, k.o. Valpovo je izgrađene su poslovna zgrada 1 – poslovni objekt (2814/20). Namjena poslovne zgrade je poslovna – u stečaju. Katastarska čestica nalazi se u Osiječko - baranjskoj županiji, u katastarskoj općini Valpovo, unutar granica gospodarskog područja naselja, izgrađeni dio, područje mješovite, pretežno poslovne namjene, oznake I, prema Prostornom planu uređenja Grada Valpova i Generalnom urbanističkom planu Grada Valpovo. Teren parcele je ravan. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevine.



24

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020

**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Izradit će se procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom, te će se izraditi prikaz cijena i stanja na tržištu za poslovne građevine, cijene ćemo prikazati na temelju sustava eNekretnine.

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

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

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja = 24.08.2020.**

25

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 7. PODACI O NEKRETNINAMA

### 7.1. POSLOVNA ZGRADA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Ulica Kraljevci 13, Valpovo
TIP GRAĐEVINE	Poslovni objekt i zemljište
BROJ ETAŽA	Prizemlje + kat
GODINA GRADNJE	2004.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Ožbukano i obojano, klasična fasada
KROV	jednostrešni
POKROV	Lim
LIMARIJA	Izvedena, pocinčana
TEMELJI	Betonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana blok opekom
STROPNA KONSTRUKCIJA	Čelična rešetkasta jednostrešna
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani
OBRADA ZIDOVA	Grubo i fino ožbukani i soboslikani ili obloženi keramičkim pločicama
OBRADA STROPOVA	Grubo i fino ožbukani i soboslikani
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice, beton
PROZORI	PVC dvostruko ostakljenje
ZAŠTITA PROZORA	izvedena
VRATA	PVC, drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena, priključak na javnu mrežu
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena, priključak na javnu mrežu
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena, priključak na EE mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena, priključak na plinsku mrežu
GRIJANJE	Izvedeno, na električnu energiju
KLIMATIZACIJA	Izvedena
VLAŽNOST	Nije uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	Poslovna građevina – u stečaju je stara cca 16 godina. Nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost građevine.

26

**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

#### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovni objekt 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/m <sup>2</sup>
2814/20 k.o. Valpovo	Poslovna zgrada	304,27

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>POSLOVNA ZGRADA - prizemlje</b>			
TRIJEK	3,44	0,50	1,72
PREDPROSTOR I STUBIŠTE	23,40	1,00	23,40
WC	3,44	1,00	3,44
URED	23,75	1,00	23,75
SKLADIŠTE	202,56	1,00	202,56
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>	<b>256,59</b>		<b>254,87</b>
<b>Poslovna zgrada - kat</b>			
PREDPROSTOR	4,81	1,00	4,81
URED	23,75	1,00	23,75
KUHINJA	4,51	1,00	4,51
WC	2,90	1,00	2,90
URED	13,43	1,00	13,43
<b>UKUPNO</b>	<b>49,40</b>		<b>49,40</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>305,99</b>		<b>304,27</b>





28

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8. 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 Grada Valpovo i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka, asfaltiranih površina i komunalnog doprinosa). Vrijednost zemljišta ispod samih građevinskih objekata biti će izračunata sa ostalim građevinskim zemljištem.

### 8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarske čestice br. 2814/20, 2814/22, 2814/13, 2814/12 upisane kao oranice od kojih, ZK ul 3509, z.č.br. 2184/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13, k.o. Valpovo.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana Grada Valpovo i Generalnog urbanističkog plana Grada Valpovo vidljivo je da se katastarska čestica nalazi unutar granica gospodarskog područja naselja, izgrađeni dio, područje mješovite, pretežno poslovne namjene, oznake I.

Za procjenu građevinskog zemljišta iskoristit ćemo cijene iz baze podataka E-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

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.

29  
Naručitelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

OSJEČKO-...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	1594	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	16.07.2020.	3.500,00 KN	781,00 M <sup>2</sup>
OSJEČKO-...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	1960	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	27.05.2020.	50.201,00 KN	520,00 M <sup>2</sup>
OSJEČKO-...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	1199	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	04.05.2020.	35.000,00 KN	439,00 M <sup>2</sup>

Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u pr
OSJEČKO-	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	1199	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	04.05.2020.	35.000,00 KN	439,00 M <sup>2</sup>
OSJEČKO-	VALPOVO	VALPOVO	VALPOVO	1905/44	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	29.04.2020.	71.715,26 KN	683,00 M <sup>2</sup>
OSJEČKO-	VALPOVO	VALPOVO	VALPOVO	1905/43	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	29.03.2020.	120.000,00 KN	596,00 M <sup>2</sup>
OSJEČKO-	VALPOVO	VALPOVO	VALPOVO	1984/2	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	10.03.2020.	100.000,00 KN	125,00 M <sup>2</sup>

ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u pr
625	OSJEČKO-	VALPOVO	VALPOVO	VALPOVO	1905/43	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	04.09.2019.	63.300,00 KN	746,00 M <sup>2</sup>
901	OSJEČKO-	VALPOVO	VALPOVO	VALPOVO	1905/20	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	28.03.2019.	52.500,00 KN	512,00 M <sup>2</sup>
38	OSJEČKO-	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	1199	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	07.10.2018.	32.000,00 KN	440,00 M <sup>2</sup>
09	OSJEČKO-	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	137	GRAĐEVINSKO Z	KP - KUPOPRODA	27.09.2018.	22.000,00 KN	571,00 M <sup>2</sup>

DARKO GEČEK, mag.ing.aedit.  
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleža 18

stalni sudski vještak  
tel./mob. 091 563 35 74



30

Naručitelj:

HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

Građevina:

POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

Broj  
procjene:

27/2020  
PROCJEMBENI ELABORAT


8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
1960	Belišće	27.05.2020.	50.201,00	520,00	građ.zemljište	96,54
1905/44	Belišće	29.04.2020.	71.715,26	683,00	građ.zemljište	105,00
1905/20	Belišće	28.03.2019.	52.500,00	512,00	građ.zemljište	102,54

8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
27.05.2020.	96,54	109,31	109,31	1,0000000	96,54	-7,46
29.04.2020.	105,00	109,31	109,31	1,0000000	105,00	0,65
28.03.2019.	102,54	100,59	109,31	1,0866885	111,43	6,81
Prosječna vrijednost:					104,32	

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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



32

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

#### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo <b>5.627,00</b>	k.č.br. 1960, k.o. Belišće	k.č.br. 1905/44, k.o. Belišće	k.č.br. 1905/20, k.o. Belišće
Površina [m <sup>2</sup> ]		520,00	683,00	512,00
Cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Datum ponude</b>	2020	2019	2018	2018
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		96,54	105,00	102,54
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	Mješovita namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>



33

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Mikrolokacija (0,90-1,10)	Unutar grada	Unutar grada	Unutar grada	Unutar grada
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	kompletno opremljena lokacija	kompletno opremljena lokacija	kompletno opremljena lokacija	kompletno opremljena lokacija
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Gospodarska mogućnost korištenja	Poslovna	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		96,54	105,00	102,54
Usklađena vrijednost [kn/m²]	101,36	96,54	105,00	102,54
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	101,36 x 5.627,00 = 570.352,72 kn/m2			
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%):	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	u redu	u redu	u redu	u redu

**Ukupna cijena zemljišta, k.č.br. 2184/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13, k.o. Valpovo koje se nalazi unutar građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 570.000,00 kn.**

Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

### 8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE

[illegible]

Tažila je izlazna na današnju poslasticu: "Baukasten 2016" (Tehnicki gradnja 2016). Budućnosti informacije izvesti: Deutsche Agency-berlin, Stuttgart. Podaci mogu postati i kao objavljeni a prilikom proučavanja aktivnosti budućnosti a raznim fazama projekta i kao postojeće same programski podnosi a gradivni.

Downloaded At: 11:53 11 September 2009



**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020

**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Jedinična cijena troškova građena za POSLOVNU GRAĐEVINU = 5.800,00 kn/m<sup>2</sup>

**Brutto razvijena površina POSLOVNE GRAĐEVINE (BRP) = 342,88 m<sup>2</sup>**

Troškovi građena za POSLOVNU GRAĐEVINU =  $5.800,00 \text{ kn/m}^2 \times 342,88 \text{ m}^2 = 1.988.704,00 \text{ kn}$

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 27. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2017“



36

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** 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		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		100,00	17,50
	Tesarski radovi i skela	9,31		100,00	9,31
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		47,82
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		100,00	2,92
	Staklarski radovi	0,34		100,00	0,34
	Podne obloge	2,97		100,00	2,97
	Fasaderski radovi	7,15		100,00	7,15
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		25,76
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		100,00	0,99
	Podovi	1,97		100,00	1,97
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		100,00	1,85
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		5,10
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE		4,20		4,20

37

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj procjene:** 27/2020  
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		100,00	1,37
	Sanitarni uređaji	1,64		100,00	1,64
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		4,51
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		100,00	3,97
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		100,00	1,13
	Oprema klime	0,34		100,00	0,34
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		100,00	0,23
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		5,67
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		100,00

**POČETNA CIJENA – IZRAČUN POSLOVNE GRAĐEVINE :**  $100,00 \% \times 5.800,00 = 5.800,00 \text{ kn}$

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1
B	2
C	2

#### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2

Poslovna građevina je izgrađena 2004. godine, te će se kao starost građevine računati 16 godina.

starost građevine G	16 g.
održivi vijek korištenja OVK	80 g.
faktor korištenja Fk	2
relativna starost (G/OVK)	20,00 %
OOVK = 71 % x OVK	56,80 g.
zamjenska starost (OVK-OOVK)	23,20 g.
linearni otpis = 27,20/80	29,00 %

#### TROŠKOVNA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

$Tv = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$Tv = (100\% \times 1.988.704,00 \text{ kn}) \times (1 - 29\%) = 1.411.979,84 \text{ kn}$

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.  
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

stalni sudski vještak  
tel./mob. 091 563 35 74



38

Naručitelj:	HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o. Valpovo
Broj procjene:	27/2020 PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Troškovna vrijednost POSLOVNE GRAĐEVINE iznosi 1.411.979,84 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 Varaždina, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada Varaždina 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:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 1.411.979,84 \times 1,00 = 1.411.979,84 \text{ kn}$$

**Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.411.979,84 kn.**

#### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nedostataka i šteta nastalih uslijed vlage (podrum), te se vrijednost neće umanjiti za.

$$S_p = S_v \times T_f = 1.411.979,84 \times 1,00 = 1.411.979,84 \text{ kn}$$

**Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.411.979,84 kn.**

#### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Poslovna građevina je legalna na temelju priložene dokumentacije od strane naručitelja. Stoga se vrijednost poslovne zgrade neće umanjivati zbog nedozvoljene gradnje.

Za poslovnu zgradu izdana je Građevna dozvola, Klasa: UP/I-361-03/02-01/42, Ur.broj: 2158-15-03-02-3 od 10. svibnja 2002. godine, sve zabilježeno u zemljišnoj knjizi u izvadku.

$$S_p = S_v \times 1,00 = 1.411.979,84 \times 1,00 = 1.411.979,84 \text{ kn}$$

**Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.411.979,84 kn**



39

Naručilelj: HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
Broj: 27/2020  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.2.2. UKUPNA VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA
1.	Poslovna građevina	1.411.979,84 kn
UKUPNO (NORMALNI TROŠKOVI):		1.411.979,84 kn

Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 1.400.000,00 kn.

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

### 8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Poslovna građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- plinsku mrežu
- telekomunikacijsku mrežu
- kanalizaciju
- grijanje na el. energiju

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.

#### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim ormarom – 35kW 52.500,00 kn

UKUPNO: 52.500,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 52.500,00 kn.

#### 8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod: 5.500,00 kn

Vodomjerno okno, brojilo i fazonski komadi 1.000,00 kn

UKUPNO: 6.500,00 kn

40

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020

**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 6.500,00 kn.

### 8.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU

Priključak na plinsku mrežu 20.000,00 kn

UKUPNO: 20.000,00 kn

Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 20.000,00 kn

### 8.3.4. 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

### 8.3.5. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen poslovne građevine je 1.539,78 m<sup>3</sup>.

Komunalni doprinos za I. zonu = 80,00 kn/m<sup>3</sup>

$$V = 1.539,78 \text{ m}^3 \times 22,00 \text{ kn/m}^3 = 33.875,16 \text{ kn}$$

Vrijednost komunalnog doprinosa za poslovnu zgradu iznosi 33.875,16 kn.

Rekapitulacija vrijednosti uzgrednih troškova prikazana je u sljedećoj tabeli:  
TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.b.	Uzgredni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Elektroenergetska mreža	52.500,00
2.	Vodovodna mreža	6.500,00
4.	Plinska mreža	20.000,00
5.	Telekomunikacijska mreža	2.500,00
6.	Komunalni doprinos	33.875,16
UKUPNO :		115.375,16 kn

Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 115.000,00 kn.

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

41

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 9. REKAPITULACIJA

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljište	570.000,00
2.	Normalni troškovi	1.400.000,00
3.	Uzgredni troškovi	115.000,00
UKUPNO:		2.085.000,00 kn

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi 2.085.000,00 kn.

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.



42  
**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10. ZAKLJUČAK

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

2.085.000,00 kn

Slovima: dvamilijunaosamdesetpettisuća kuna i 00/100

ili

277.207,59 eura

Slovima: dvijestosedamdesetsedamtisućadvijestosedam eura i 59/100

srednji tečaj HNB na dan 25.08.2020. 1 euro = 7,521439 kn

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

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 predloženi.
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, kolovoz 2020.

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

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-542/16-4  
04.siječnja 2017.  
Imenovan za stalnog sudskog vještaka  
graditeljske struke



---

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.  
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

---

stalni sudski vještak  
tel./mob: 091 563 35 74

43

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

11. PRILOZI

44

**Naručilj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 11.1. FOTO PRILOZI



Slika 1: Poslovna zgrada - pročelje



Slika 2: Poslovna zgrada - pročelje



45  
**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 3: Poslovna zgrada – pročelje



Slika 4: Poslovna zgrada - pročelje

46

**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

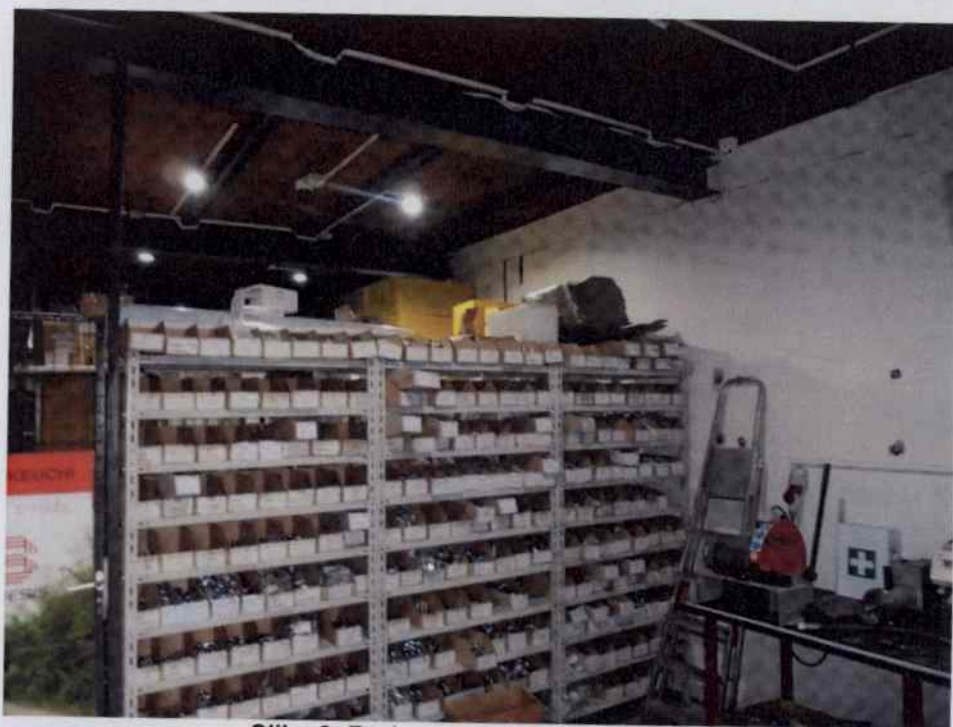
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 5: Poslovna zgrada – vanjski prostor



Slika 6: Poslovna zgrada - unutrašnjost



47

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 7: Poslovna zgrada - unutrašnjost



Slika 8: Poslovna zgrada - unutrašnjost



48

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj  
procjene:** 27/2020  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 9: Poslovna zgrada - pročelje



Slika 10: Poslovna zgrada - unutrašnjost

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 11: Poslovna zgrada – unutrašnjost



Slika 12: Poslovna zgrada - unutrašnjost



**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 13: Poslovna zgrada - unutrašnjost



Slika 14: Poslovna zgrada - unutrašnjost



51  
**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 15: Poslovna zgrada - unutrašnjost



Slika 16: Poslovna zgrada – vanjski prostor

52

**Naručilj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 17: Poslovna zgrada – vanjski prostor



Slika 18: Poslovna zgrada - unutrašnjost



53

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 19: Poslovna zgrada – pročelje



Slika 20: Poslovna zgrada - unutrašnjost



54

**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Slika 21:** Poslovna zgrada – unutrašnjost



**Slika 11.:** Poslovna zgrada - unutrašnjost

55

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Slika 17: Poslovna zgrada 1 - unutrašnjost



Slika 18: Poslovna zgrada – pročelje



Slika 19: Poslovna zgrada - unutrašnjost



56

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 20: Poslovna zgrada – vanjski prostor



Slika 21: Poslovna zgrada – vanjski prostor



57

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 22: Poslovna zgrada - unutrašnjost



Slika 23: Poslovna zgrada – unutrašnjost

58  
**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 24: Poslovna zgrada - unutrašnjost



Slika 25: Poslovna zgrada - unutrašnjost

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Slika 26: Poslovna zgrada – unutrašnjost



Slika 27: Poslovna zgrada - unutrašnjost




60  
**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10.2. POSJEDOVNI LIST

61  
**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
 Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec  
**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
 k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
 Valpovo  
**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**NESLUŽBENA KOPIJA**

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Općinski sud u Osijeku  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO**  
 Sastaje na dan: 09.06.2020. 13:23  
 Katastrska općina: 330973, VALPOVO  
 Broj sudskog dnevnika: Z-6551/2020  
 Aktivna pismo:

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 3509

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnika**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jesto	čvr	m <sup>2</sup>	
1.	2814/20	POSLOVNA ZGRADA I IND. DVORIŠTE KRALJEVCI 13 POSLOVNA ZGRADA KRALJEVCI 13 IND. DVORIŠTE KRALJEVCI 13			2000 283 1717	
2.	2814/22	ORANICA			1410	
		UKUPNO:			3410	

**B**  
**Vlastovnika**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasništvo dio: 1/1 GENESIS D.O.O. OSJEK, OSJEK, ŠANDORA PETEFLJA 204	
2.1	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-1733/14 Temeljem rješenja FINE Regionalni centar Osijek, Nadležnog vijeća OSOI iz Osijeka od 03. rujna 2014. g. i čl. 53 Zakona o financijama poslovanju i predstavljanju napodbi, zabilježuje se otvaranje postupka predstavljanja napodbi na nekretnostima vlasnika - društva Genesis d.o.o. Osijek, Šandora Petečija 204 (OGB: 73027143261) u A.	
1.2	Zaprimljeno 01.06.2017. g. pod brojem Z-12961/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU NA BROJ: 6 ST-149-17-3 01.06.2017. zabilježuje se otvaranje predstavljanja postupka na nekretnostima u A.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 13.05.2020. g. pod brojem Z-6551/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. 6 ST-147/2020-2 08.05.2020	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnika**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Zemljišnoknjižni izvradak (datum i vrijeme izrade) 09.06.2020. 09:49:51 Stranica: 1

62

**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 330913, VALPOVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3509

C  
Tereftovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Priznajmo: 19. lipnja 2008. g. Z-1341/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES 603/08-1 od 16. lipnja 2008. g. soleniziranoj kod prvog biljeznika Lidijske Parke iz Oujaka dana 17. lipnja 2008. g. pod br. OV-1569/2008, naknadno se zajednička hipoteka na nekretnosti u A. za iznos od 500.000,00 EUR u protivrijednosti kupa, utvrdno za ugovorne kamate, kamate kazničke gubitke, ugovorne kamate za naknadu u slučaju odnosa nekretnosti iznos kamata utvrdno bude te naknade i troškove prinudne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	500.000,00 EUR	SPORNI ULOŽAK
1.2	Priznajmo: 23. lipnja 2008. g. Z-1349/08 Na temelju rješenja Općinskog suda u Oujaku od 19. lipnja 2008. g. br. Z-7401/08, zabijaju se da je glavni uložak upisan u s.k.n. 14887 k.o. Oujak.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.01.2010. broj Z-1455/10 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zaslužnjem založnog prava na nekretnost od 13. siječnja 2010. g. soleniziranoj kod prvog biljeznika Pavlović Valtera od 18. siječnja 2010. pod OV-1029/2010 i čl. 16 i 130 st. 1 ZZZK u iznosu od 500.000,00 kn, utvrdno za ugovorne kamate, naknadne kamate, i sve troškove, kamate i ostale vrste optužbe u čl. 1 Sporazuma za korist: <b>PK D.O.O. ŠAKLJEVO, OIB: 97930503403, ŠAKLJEVO, INDUSTRIJSKA ZONA R. 27</b>	500.000,00 KHR	SPORNI ULOŽAK
2.2	Zabijaju se da je glavni uložak upisan u s.k.n. 3561 ko Valpovo		
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3112/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zaslužnjem založnog prava (hipoteka) na nekretnosti od 06. prosinca 2013. g. soleniziranoj kod prvog biljeznika Dragica Dumančić iz Oujaka dana 10. prosinca 2013. g. pod br. OV-6650/13, naknadno se zajednička hipoteka na nekretnosti u A. za iznos u knu iz protivrijednosti od EUR 282.804,56 utvrdno za ugovorne kamate, naknadne kamate, te provizije, naknade i troškove prinudne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 13057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	282.804,56 EUR	SPORNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 24.12.2013. broj Z-3111/13 Temeljem rješenja općinskog suda u Oujaku od 12. prosinca 2013. g. pod Z-11059/13 zabijaju se da je glavni uložak upisan u s.k.n. 14887 ko Oujak.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3113/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zaslužnjem založnog prava (hipoteka) na nekretnosti od 06. prosinca 2013. g. soleniziranoj kod prvog biljeznika Dragica Dumančić iz Oujaka dana 10. prosinca 2013. g. pod br. OV-6649/13, naknadno se zajednička hipoteka na nekretnosti u A. za iznos u knu iz protivrijednosti od EUR 12.222,16 utvrdno za ugovorne kamate, naknadne kamate, te provizije, naknade i troškove prinudne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 13057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	12.222,16 EUR	
4.2	Zaprimljeno 24.12.2013. broj Z-3112/13 Temeljem rješenja općinskog suda u Oujaku od 12. prosinca 2013. g. pod Z-11059/13 zabijaju se da je glavni uložak upisan u s.k.n. 14887 ko Oujak.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 28.04.2016. g. pod brojem Z-10710/2016  ZAKLJUČAK OVRHA, ZAKLJUČAK BR. 65 OVR-1480/2016 28.04.2016. na nekretnosti u A. vlasništvo ovlaštenika Gasević d.o.o., Oujak, 5. Povelja 204, po prijedlogu ovlaštenika Erste Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3/a		

Zaprimljeno: 28.04.2016. (datum i vrijeme izdavanja)

18.04.2020. 09:40:11

Stranica: 2



63

**Naručilatelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.06.2020.

*(Faint, illegible text and tables, likely a scanned document or form)*

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja)

30.06.2020. 09:48:51

Stranica: 3

64

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj** 27/2020  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
Svanje na dan: 09.06.2020. 23:28

Katastarska općina: 330973, VALPOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6551/2020  
Aktivna plovba:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3561

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnika PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (knt. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m2	
1.	2814/12	ORANICA			2217	
2.	2814/13	ORANICA			1800	
		UKUPNO:			2217	

#### B Vlastovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GENESIS D.O.O., OSJEK, ŠANDORA PETEFLJA 204	
2.1	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-1733/14 Temeljem rješenja FINE Regionalni centar Osijek, Nagodbenog vijeca OS01 iz Osijeka od 03. rujna 2014. g. i čl. 53 Zakona o financijama poslovanja i predstajevoj nagodbi, zabilježuje se otvaranje postupka predstajevoj nagodbi na nekretnostima vlasnika - društva Genesis d.o.o. Osijek, Šandora Peteflja 204 (OIB: 73027143261) u A.	
1.2	Zaprimljeno 05.06.2017. g. pod brojem Z-12981/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU NA BROJ: 6 ST-149/17-3 01.06.2017. zabilježuje se otvaranje predstajevoj postupka na nekretnostima u A.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 13.05.2020. g. pod brojem Z-6551/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. 6 ST-147/2020-2 08.05.2020	na 1 (1.1)

#### C Teretovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 19. lipnja 2008. g. Z-1341/08 Na temelju Ugovora o otvorenim imenima zadužnjava i otvorenju br. E5 605/08-1 od 16. lipnja 2008. g. soleniziranoj kod javnog bilježnika Lidije Perić iz Osijeka dana 17. lipnja 2008. g. pod br. OS-15697/2008, ukupnije se zajednička hipoteka na nekretnostima u A za iznos od 500.000,00 EUR u protivvrijednosti kama, unovano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, ugovorne kamate za naknadu u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prinudne naplate bilo kakve ili izvanredne prirode, za korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	500.000,00 EUR	SPORNO IZ OČIGLEDNO

Zaprimljeno: 10.06.2020. 09:51:01

10.06.2020. 09:51:01

Stranica: 1

65

**Naručitelj:** HIDRAULIČNI SISTEMI d.o.o. U STEČAJU  
Gospodarska ulica 1, 42202 Trnovec

**Građevina:** POSLOVNA GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM  
k.č.br. 2814/20, 2814/22, 2814/12, 2814/13 k.o.  
Valpovo

**Broj  
procjene:** 27/2020  
PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 330973, VALPOVO

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3561

## C Teretovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primaljeno: 23. lipnja 2006.g. Z-1369/06 Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 19. lipnja 2006.g. br. Z-7405/06, zabilježuje se da je glavni uložak upisan u k.č. ul. 14887 k.o. Osijek.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-168/10 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zamjenom založnog prava na nekretnost od 18. siječnja 2010.g. sačinjen kod javnog bilježnika Puškorac Valbora od 18. siječnja 2010. pod OV-1029/2010 i čl. 16 i 130 st.1 ZZZK u iznosu od 300.000,00 kn, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, i sve troškove, kamate i ostale troškove opisane u čl. 1 Sporazuma za korist: <b>PK D.O.O. ŠKRLEVO, OIB: 07930503403, ŠKRLEVO, INDUSTRIJSKA ZONA R-27</b>	300.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zabilježuje se da je sporedni uložak upisan u skladu 3309 ko Valpovo		
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3112/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zamjenom založnog prava (hipoteka) na nekretnosti od 06. prosinca 2013.g. sačinjen kod javnog bilježnika Dragica Dumančić iz Osijeka dana 10. prosinca 2013.g. pod br. OV-9650/13, ukupitaje se zajednička hipoteka na nekretnosti u A, za iznos u knuškoj protivvrijednosti od EUR 282.804,56 uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	282.804,56 EUR	SPOROĐNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 24.12.2013. broj Z-3211/13 Temeljem rješenja općinskog suda u Osijeku od 12. prosinca 2013.g. pod Z-11059/13 zabilježuje se da je glavni uložak upisan u sklopu 14887 ko Osijek.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3113/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zamjenom založnog prava (hipoteka) na nekretnosti od 06. prosinca 2013.g. sačinjen kod javnog bilježnika Dragica Dumančić iz Osijeka dana 10. prosinca 2013.g. pod br. OV-9649/13, ukupitaje se zajednička hipoteka na nekretnosti u A, za iznos u knuškoj protivvrijednosti od EUR 12.222,16 uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	12.222,16 EUR	SPOROĐNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 24.12.2013. broj Z-3212/13 Temeljem rješenja općinskog suda u Osijeku od 12. prosinca 2013.g. pod Z-11058/13 zabilježuje se da je glavni uložak upisan u sklopu 14887 ko Osijek.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 28.04.2016.g. pod brojem Z-10710/2016  <b>ZAKLJUČAK BR. 65 OVE-1480/2016 28.04.2016. na nekretnosti u A, vlasništvo ovjerenika Gansau d.o.o., Osijek, 5. Petafija 204, po prijedlogu izvršitelja Erste &amp; Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3/a.</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.06.2020.



PROJEKAT ZA OGRADU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE U PROMETU

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

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

