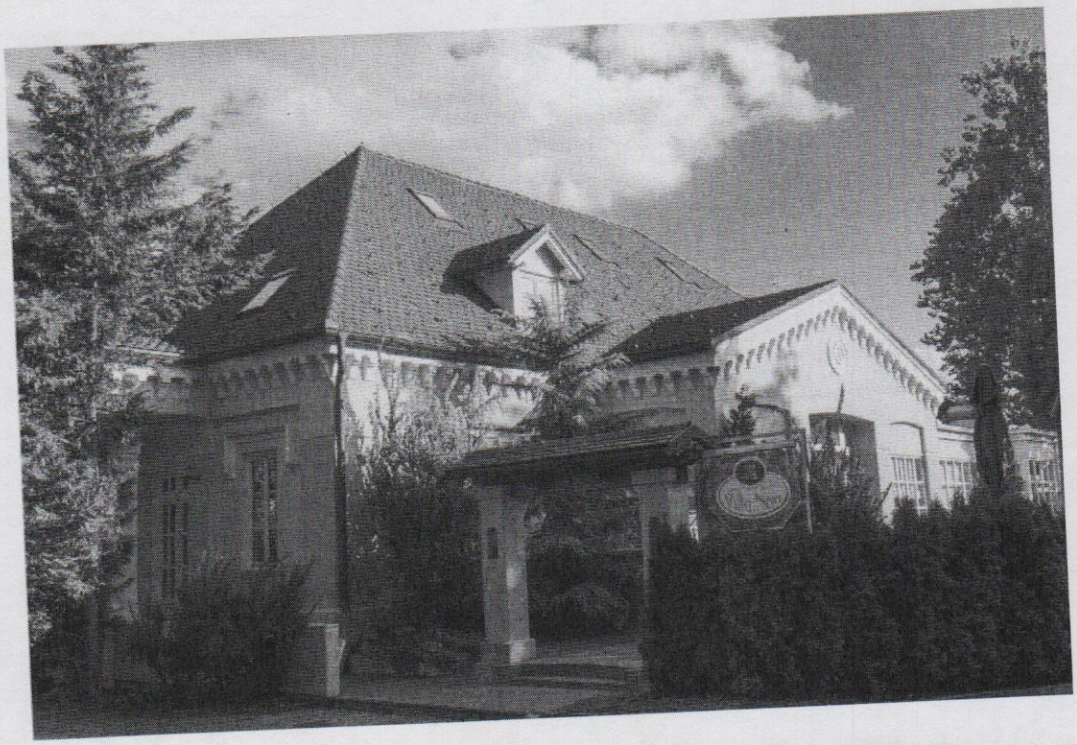
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

P R O C J E N A
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: Zgrada hotela i zemljište – VILA NOA KRIŽ d.o.o., Križ, Trg Sv. Križa 8



Naručitelj procjene: VILA NOA KRIŽ d.o.o. u stečaju, Križ, Trg Sv. Križa 8

Zagreb, ožujak 2020 / svibanj 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

I z r a d i o :

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO PROCJENU NEKRETNINA
Tihomir Borić
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 783/2020
Zagreb, 8. siječnja 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

R J E Š E NJ E

Tihomir Borić, dipl. ing. grad., (OIB 74123011310), iz Zagreba, Gračec 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU - 13

S U D A C
Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2017-03-27 13:27:26

Stranica: 1 od 1

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
* - kupnja i prodaja robe
* - pružanje usluga u trgovini
* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* - zastupanje inozemnih tvrtki
* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* - promidžba (reklama i propaganda)
* - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

REPUBLIKA HRVATSKA 13 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od 17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C
Tina Jakupak

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

PRIMIJENJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Samobora
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, VILA NOA KRIŽ d.o.o. iz Križa, Trg Sv. Križa 8 potrebno je izraditi elaborat procjene vrijednosti nekretnina i to zgrade hotela sa zemljištem koja se nalazi u mjestu Križ, Trg Sv. Križa 8, a izgrađena je na z.k.č.br. 575/2 k.o. Križ te je upisana u z.k.ul.br. 5 k.o. Križ (Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad), dok je u katastru evidentirana kao kat.čest.br. 575/2 k.o. Križ i upisana je u posjedovnom listu br. 1055 k.o. Križ.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišna vrijednosti nekretnina (TV) u trenutku procjenjivanja u ožujku 2020. / svibnju 2021. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	10.05.2021.
Datum procjene kvalitete	10.05.2021.
Datum procjene vrijednosti	15.05.2021.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled objekata izvana kao i pregled okruženja objekata uz fotografsko snimanje. Obavljena je izmjera neto korisnih površina korištenjem laserskog mjerača Leica Disto.
Nazočni pri očevidu	Naručitelj procjene, vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru) -	917 m2		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	917 m2		
vrsta građevine	Poslovna zgrada - hotel	starost / god. izgradnje	dovršenost
		1920.	100 %
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
NKP (ukupno)	1.443,63 m2		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Upitna		
Zona gradnje	Javna i društvena namjena oznake D3-zdravstvena		
Plansko prostorna dokumentacija	Urbanistički plan uređenja naselja Krapinske Toplice i Klokovec		
Tip okolnih objekata	Zgrade individualnog i kolektivnog stanovanja, poslovne zgrade, zgrade zdravstvene namjene		
Dodatni atributi	Mirno okruženje		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Utrživa nekretnina		
Namjena procjene	za potrebe naručitelja		

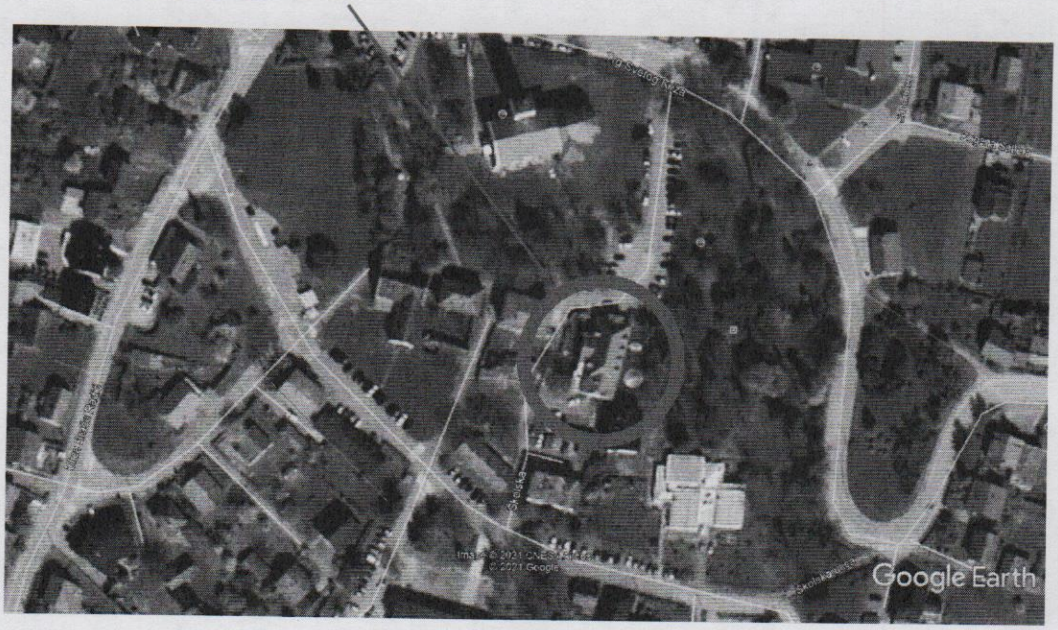
3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA NEKRETNINA:



Lokacija zgrade

Mikro lokacija zgrada i zemljišta



Predmetna poslovna zgrada - hotel čija se vrijednost procjenjuje nalaze se na Trgu Sv. Križa u samom središtu mjesta Križ koje je i središte istoimene općine, a nalazi se cca 40 km jugoistočno od Zagreba te pripada rubnom dijelu Zagrebačke županije.
Neposredno okruženje zgrade hotela čine zgrade kolektivnog i individualnog stanovanja s pratećim gospodarskim sadržajima karakterističnim za urbano okruženje.
Lokaciju karakterizira dobra povezanost prometnom infrastrukturom s ostalim ruralnim i urbanim središtima u bližem i daljem okruženju, te dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca.
Zgrada je opremljena svim komunalnim instalacijama i spojena na gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Križ (Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad)
z.k.ul.br.:	**5**
z.k.čest.br.:	575/2
opis nekretnine:	ZGRADA I DVOR U MJESTU površine 917 m2
Vlasnik nekretnine:	Vila Noa Križ d.o.o., Križ, Trg Sv. Križa 8 u cijelosti 1/1

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Križ
Posjedovni list br.:	**1055**
Kat.čest.br.:	575/2
opis nekretnine:	KUĆA I DVORIŠTE površine 917 m2
Posjednik nekretnine:	MF-PROMET d.o.o., Križ, Trg Sv. Križa 8 u cijelosti 1/1

3.2.3. Legalni status nekretnine

Zgrada ima legalan status u prostoru (izgrađena prije 15. veljače 1968., provedena legalizacija dograđenog dijela).

1. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

Sva saznanja o građevinama temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.
Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.
Za sve dijelove objekata koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe te u punoj funkcionalnosti. Izvršena je provjera izljevnih mjesta i dotoka vode te prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

4.2. Osnovna obilježja građevina

Namjena	stambena i gospodarska
Godina izgradnje	1920.
Energetski certifikat	nije predočen, procjena pretpostavlja dobre energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje
Buka	nema nikakvih izvora buke
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

NKP:	1.443,63 m²	
Namjena:	Poslovna	
Godina izgr.:	1920., dogradnja 2012., adaptacija u više navrata	
Katnost:	Podrum + Prizemlje + Potkrovlje + Mansarda	
Konstrukcija:	Temelji:	Masivni zidani, ojačani armiranim betonom
	Nosiva k.:	Klasična masivna zidana opekom starog formata
	Međukatna k.:	Drveni grednik s ojačanjima čeličnim traverzama
	Preg. zidovi:	Od opeke i gips kartonskih ploča
	Krovna k.:	Drvena višestrešna s pokrovom od utorenog crijepa
	Limarija:	Pocinčana
	Hidroizolacije:	Izvedene
Pročelje:	Ožbukano fasadnom žbukom i obojano	
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, zidne keramičke pločice u sanitarnim čvorovima i nekim servisnim prostorima, te prostoru bazena	
Obrada podova:	Parket, podne keramičke pločice, tapison, kamen	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Puna drvena jednokrilna vrata
	Fasadna st.:	Drvena, ostakljena izo staklom
Instalacije:	Električne:	Provedene, spojeno na elektro distributivnu mrežu
	Telefon:	Provedena instalacija
	Vodovod:	Proveden, spojen na gradsku vodovodnu mrežu
	Kanalizacija:	Provedena i spojena na gradsku kanalizaciju
	Grijanje:	Centralno preko plinske kotlovnice – fancoili za grijanje i hlađenje preko centralnog klimatizacijskog sustava
	Sanitarije:	Keramičke
Održavanje:	Dobro	

1. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m²	koef.	netto korisna površina m²	brutto površina m³	BVO m³
PODRUM	524,37	1,00	524,37		
PRIZEMLJE	479,46	1,00	479,46		
POTKROVLJE	403,16	1,00	403,16		
MANSARDA	36,64	1,00	36,64		
UKUPNO:	1.443,63		1.443,63	1.732,36	4.850,60

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – gospodarska zgrada s mogućnosti povremenog boravka, te imajući u vidu karakter predmetnog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti obiteljske stambene zgrade i gospodarskih zgrada
- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m2 netto površine utvrđuje se :

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m2 netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002. Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost Ng umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing, Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legislative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnina, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjenja vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjertodostojnom.

PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost objekta prema tržnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnina i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom prostoru.
Ova vrijednost dobiva se množenjem Sg prometnim koeficijentom koji se ocjenjuje prema slijedećim elementima:

Sg = NKP x Csg **Pg (TV) = Sg x Fl x Fkp x Fp x Fki x Fpp**

Fl **faktor lokacije** (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp **faktor korisne površine** (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnine

Fp **faktor za poslovne objekte** (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti

Fki **faktor kvalitete izgradnje** (0,20 - 1,50)
ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme

Fpp **faktor ponude i potražnje** (0,20 – 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 6.000,00 kn/m2

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

- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona
  srednji tečaj € prema podacima HNB za kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €
  srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,521580 €

- koeficijent izjednačenja 7,521580 / 7,46811 = 1,007
-
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona
  6.000,00 kn/m2 x 1,007 = 6.042,00 kn/m2

- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme k =1,80

- ukupna jedinična cijena građenja:
  6.042,00 kn/m2 x 1,80 = **10.775,60 kn/m2**

SVEUKUPNO NKP: 1.443,63 m2
SVEUKUPNO BV: 4.850,60 m3

- **nova građevinska vrijednost**

  Ng = NKP x c = 1.443,63 m2 x 10.775,60 kn/m2 = **15.555.979,43 kn**

- **sadašnja građevinska vrijednost Sg** (izračun pomoću FK MATRICE)

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZGRADA HOTELA I ZEMLJIŠTE - VILA NOA KRIŽ d.o.o. u stečaju, Križ, Trg Sv. Križa 8

	FK MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	•dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	•nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	1
B	1
C	1

ODABRANI Fk
1

Starost građevine G (prosječna)	**55**
Održivi vijek korištenja OVK	**120**
Faktor korištenja Fk	**1**
Relativna starost (G/OVK)	**46 %**
OOVK = 71 % x OVK	**85**
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	**35**
Linearni otpis 35/85	**41 %**

sadašnja građevinska vrijednost **Sg =** 15.555.979,43 kn x 41 % = **6.377.951,55 kn**

- vrijednost komunalnog doprinosa

  BV x Kd = 4.850,60 m3 x 60,00 kn/m3V = **291.036,00 kn**

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **150.000,00 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Pg

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	6.377.951,55
2	KOMUNALNI DOPRINOS	291.036,00
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	150.000,00
	UKUPNO	**6.818.987,55**

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Fl	**faktor lokacije**	(0,70 - 1,50)
Fkp	**faktor korisne površine**	(0,80 - 1,20)
Fp	**faktor za poslovne objekte**	(1,00 - 1,50)
Fki	**faktor kvalitete izgradnje**	(0,20 - 1,50)
Fpp	**faktor ponude i potražnje**	(0,20 – 2,00)

Pg = Sg x Fl x Fkp x Fp x Fki x Fpp

Pg = 6.818.987,55 kn x 1,40 x 0,90 x 1,10 x 1,10 x 0,80 = **8.316.982,74 kn**

Pg (TV) = 8.316.982,74 kn odnosno 1.105.749,42 €

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - USPOREDNA METODA

Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će podaci o traženim kupoprodajnim cijenama na tržištu u usporedbi s podacima o realiziranim kupoprodajama iz baze e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – podaci o realiziranim kupoprodajama prema bazi e-nekretnine – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Usporedba 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1293871
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4291426
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2020
Površina u prometu	693,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	15.07.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRIŽ - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Usporedba 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1367174
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4392446
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2021
Površina u prometu	784,00
Vrijednost nekretnine (KN)	290.000,00
Datum ugovora	21.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRIŽ - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Usporedba 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1421496
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4459369
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2021
Površina u prometu	1.077,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.505,97
Datum ugovora	08.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRIŽ - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Obilježja procjenjivanih nekretnina

Površina prema z.k.ul.:	917 m2
Vrsta:	Građevinsko
Lokacija:	Križ
Dan vrednovanja:	15.05.2021.

Cjenovni blok	Površina m2	Kupoprodajna cijena Kn / €	Datum ugovora o kupoprodaji
Križ - mješovito	693,00	25.000,00 / 3.318	15.07.2020.
Križ - mješovito	784,00	290.000,00 / 38.532	21.12.2020.
Križ - mješovito	1077,00	113.505,97 / 15.000	08.04.2021.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Izvor: Državni zavod za statistiku

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZGRADA HOTELA I ZEMLJIŠTE - VILA NOA KRIŽ d.o.o. u stečaju, Križ, Trg Sv. Križa 8

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Križ - mješovito	Križ - mješovito	Križ - mješovito
Datum transakcije:	15.07.2020.	21.12.2020.	08.04.2021.
Površina (m2) :	693,00	784,00	1077,00
Prodajna vrijednost (€):	3.318	38.532	15.000
Cijena (€/m2) :	5	49	14
Cijena (kn/m2) :	36	370	105
Indeks / dan transakcije:	105,13	105,13	105,13
Indeks / dan vrednovanja:	105,13	105,13	105,13
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	36,00	369,59	104,74

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	917,00	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Križ - mješovito	Križ - mješovito	Križ - mješovito
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	36,89	369,59	104,74
Atraktivnost (lokacija)	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	20%	20%	20%
Pristup	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina	693,00	784,00	1.077,00
Prilagodba	10%	5%	-20%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	lošije	bolje	lošije
Prilagodba	70%	-80%	80%
Infrastruktura	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	30%	10%	20%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	lošija	lošija	bolja
Prilagodba	50%	5%	-10%
Korigirana vrijednost (%):	180%	-40%	90%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	103,30	221,76	199,00

Statistika

Prosjek:	174,68		
Odstupanja od prosjeka:	36,89	194,91	-69,95
Kvadrat odstupanja:	1.361,08	37.989,29	4.892,84
suma	44.243,21		
Standardno odstupanje:	121,44	69,52%	
Pravilo dva-sigma (±)	242,88		
Odstupanja od prosjeka:	-40,86%	26,95%	13,92%
Odstupanja od dva-sigma:	da	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**174,68**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**23,23**
Vrijednost nekretnine (kn)	**160.185,45**
Vrijednost nekretnine (eur)	**21.301,26**

REKAPITULACIJA

Redni broj	NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
1.	Zgrada hotela	8.316.982,74	1.105.749,42
2.	Građevinsko zemljište	160.185,45	21.301,26
	SVEUKUPNO:	**8.477.168,19**	**1.127.050,68**

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to zgrade hotela sa zemljištem koja se nalazi u mjestu Križ, Trg Sv. Križa 8, a izgrađena je na z.k.č.br. 575/2 k.o. Križ te je upisana u z.k.ul.br. 5 k.o. Križ (Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad), dok je u katastru evidentirana kao kat.čest.br. 575/2 k.o. Križ i upisana je u posjedovnom listu br. 1055 k.o. Križ u iznosu od sveukupno:

8.477.168,19 kn ili 1.127.050,68 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 15. svibnja 2021.

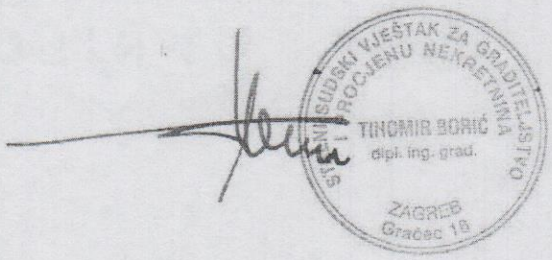
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Izradio:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE ZA PROCJENU NEKRETNINA
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. grad.
ZAGREB
Gračec 18

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno pozitivnim zakonskim propisima i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Broj ZK uloška: 5

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5390/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	575/2	ZGRADA I DVOR U MJESTU			917	
		UKUPNO:			917	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VILLA NOA KRIŽ D.O.O. , KRIŽ, TRG SV.KRIŽA 8		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.03.2007. broj Z-650/07 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine (Ugovor o hipoteci) od 21. ožujka 2007., br. OV-12605/07, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.500.000,00 €, u kunskoj protuvrijednosti za korist : **ZVEZA BANK, REGISTRIRANA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM,BANK UND REVISIONSVERBAND REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT , MIT BESCHRANKTER HAFTUNG, PAILITSCHGASSE 5-7, A-9010 KLAGENFURT**	1.500.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.11.2008. broj Z-2214/08 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23. listopada 2008. god. solemniziranog pod brojem OV-12980/2008, uknjižuje se pravo zaloga na sporednom ulošku za iznos koji ne prelazi 8.000.000,00 kn što na dan zaključenja ugovora predstavlja protuvrijednost od 1.118.904,91 EUR obračunato po srednjem tečaju HNB, za korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
5.2	zabilježba ovršivosti tražbine.		
6.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 5

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 20.11.2008. broj Z-2277/08 Na temelju rješenja Općinskog suda u Dugom Selu od 14. studenog 2008. god. broj Z-2781/08, zabilježuje se na sporednom ulošku da je zasnovano pravo zaloga na glavnom ulošku br. 10 k.o. Dugo Selo II.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 26.05.2009. broj Z-1017/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 15. travnja 2009.godine, solemniziran po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17 br. OV-3784/2009, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku DURATA PROJEKT d.o.o. Križ, Trg Sv. Križa 8, na temelju Ugovora o okvirnom zaduženju br. 47/12/09 od 09.04.2009.g. na temelju kojeg se Banka obvezala financirati poslovne transakcije Dužnika do ukupnog iznosa koji ne prelazi 2.000.000,00 kn, što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 269.382,07 EUR, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, time da zaduženje Dužnika po Ugovoru predstavlja iznos utvrđen u eurima, te ostalim uvjetima prema Ugovoru u A za korist: **CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT**		
7.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 04.08.2010. broj Z-1330/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnom udjelu od 04.12.2009. g. solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 8/III pod brojem OV-1630/2010, uknjižuje se založno pravo na glavnom ulošku radi osiguranja dodatne tražbine Banke prema dužniku do iznosa od 7.000.000,00 kn (sedammilijuna kuna), što na dan zaključenja Aneksa broj 1 Ugovoru o okvirnom zaduženju broj 47/12/09 iznosi 967.864,55 EUR uvećano za kamate, naknade, zatezne kamate, te eventualne troškove sudskih i izvansudskih postupaka, troškove javnog bilježnika, te moguće druge nastale troškove, uz sve ostale neizmjenjene odredbe Ugovora o okvirnom zaduženju broj 47/12/09 u A za korist: **CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT**		
8.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
8.3	zabilježuje se na glavnom ulošku da je zasnovano založno pravo na sporednom ulošku (k.o. Šumećani, zk.ul.531).		
9.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 5

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 11.01.2011. broj Z-36/11 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama od 22. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17 pod brojem OV-16762/10 i Ugovora o okvirnom zaduženju broj: 118/54/10 od 15. prosinca 2010. godine, uknjižuje se založno pravo na glavnom ulošku radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku, ALOE CENTAR d.o.o., Dugo Selo, Industrijska cesta 1 (OIB 47319975829), na temelju Ugovora o okvirnom zaduženju broj 118/54/10, na temelju kojih se banka obvezala financirati poslovne transakcije Dužnika do ukupnog iznosa koji ne prelazi 7.000.000,00 kn, što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 945.619,19 EUR obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, time da zaduženje Dužnika po Ugovoru predstavlja iznos utvrđen u eurima, da se sve obveze vraćanja novčanih sredstava po Ugovoru obračunavaju u kunama po prodajnom tečaju Credo banke d.d. Split na dan dospijeća svakog pojedinačnog ugovora zaključenog kao Aneks Ugovoru, u razdoblju od 12 mjeseci, računajući od dana zaključenja navedenog Ugovora o okvirnom zaduženju, koja sredstva bi se sukcesivno odobravala Dužniku po osnovi kredita, garancija, akreditiva i ostalih financijskih poslova, time da bi se za svako pojedinačno odobrenje sredstava zaključio Aneks Ugovoru, kao njegov sastavni dio, kojim bi se odredila kamatna stopa, dinamika korištenja kredita, rokovi za obračun i naplatu kamata, te otplatu duga, tako da bi ukupne tražbine Banke po odobrenim sredstvima, osim iznosa odobrenih novčanih sredstava, odnosno izdanih garancija, obuhvaćale i dospjele kamate po iskorištenim sredstvima, obračunate u skladu sa svakim pojedinačnim Aneksom Ugovoru, provizije i druge sporedne tražbine, te zeteznu kamatu, obračunatu na sve dospjele, a nenaplaćene tražbine, u skladu s važećom Odlukom Banke, a najmanje u visini zakonske zatezne kamate, u A za korist: **CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT**		
9.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
9.3	zabilježuje se na glavnom ulošku da je zasnovano založno pravo na sporednom ulošku (k.o. Šumećani zk. ul. 531).		
10.			
10.1	Zaprimljeno 20.01.2011. broj Z-110/11 Na temelju rješenja o osiguranju od 19. siječnja 2011. god. broj OVR-26/11, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 157.611,92 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na glavnicu u iznosu od 144.270,80 kn od dana 31.12.2009. god. pa do isplate po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene zakonske zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, te radi namirenja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA**		
10.2	zabilježba ovršivosti tražbine.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-967/12 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 06. lipnja 2012. god. broj OVR-696/2012, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		
13.			
13.3	Zaprimljeno 13.03.2013. broj Z-402/13 - Z.770/13 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 11. ožujka 2013., posl. broj 7 Ovr-216/13, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 5

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.4	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-1374/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ OVR-197/2017-41 07.02.2018, radi osiguranja iznosa troška ovog ovršnog postupka u iznosu od 130.000,00 kn određenog pravomoćnim i ovršnim rješenjem Općinskog suda u Ivanić-Gradu broj Ovr-216/13 od 11. ožujka 2013. godine zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na isti iznos od dana 11. ožujka 2013. godine pa do 31. srpnja 2015. godine, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. godine pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno čl. 29 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15), za korist: **POSOJILNICA BANK EGEN, OIB: 24250429800, KLAGENFURT, PAULITSCHGASSE 5-7, AUSTRIJA**	130.000,00 KN	isti red prvenstva kao i Z 402/13 na 13.3
13.6	Zaprimljeno 12.03.2018.g. pod brojem Z-2504/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		s istim redom prvenstva kao i Z-1374/2018 na 13.4
16.			
16.1	Zaprimljeno 07.02.2018.g. pod brojem Z-1236/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ: 66 ST-767/17 01.02.2018, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA		

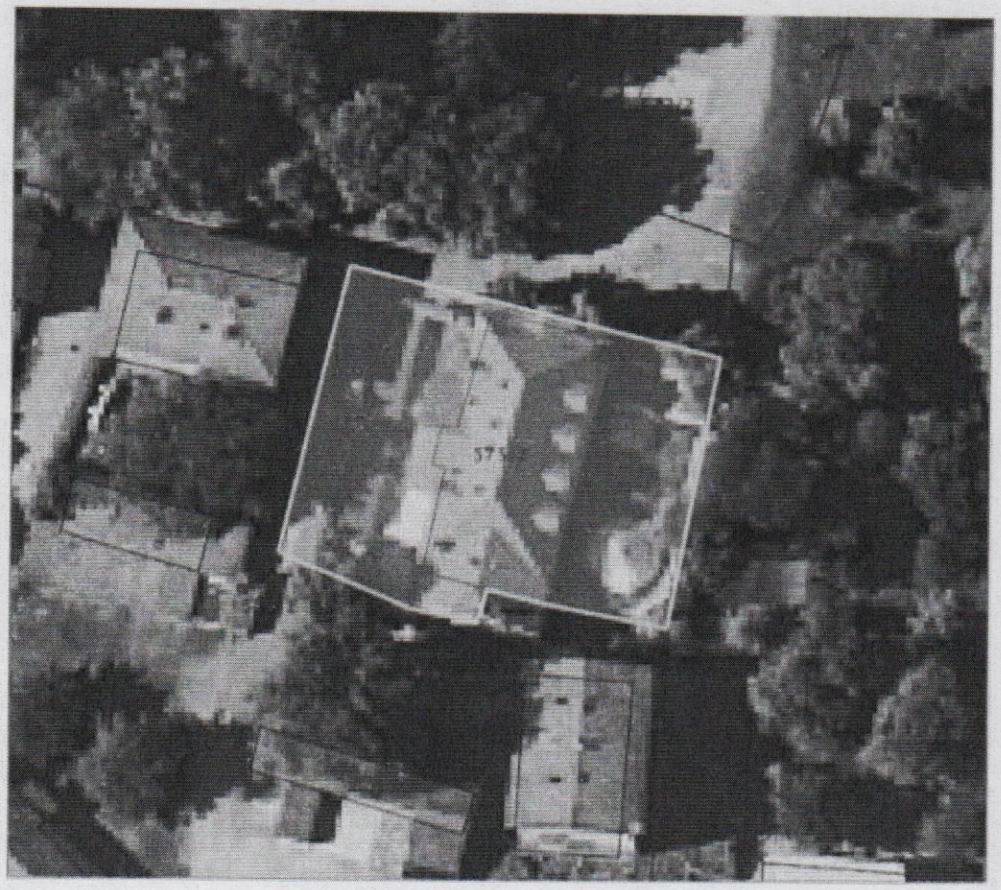
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRIŽ, 312363
k.č. br.: 575/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2000



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRIŽ (Mbr. 312363)

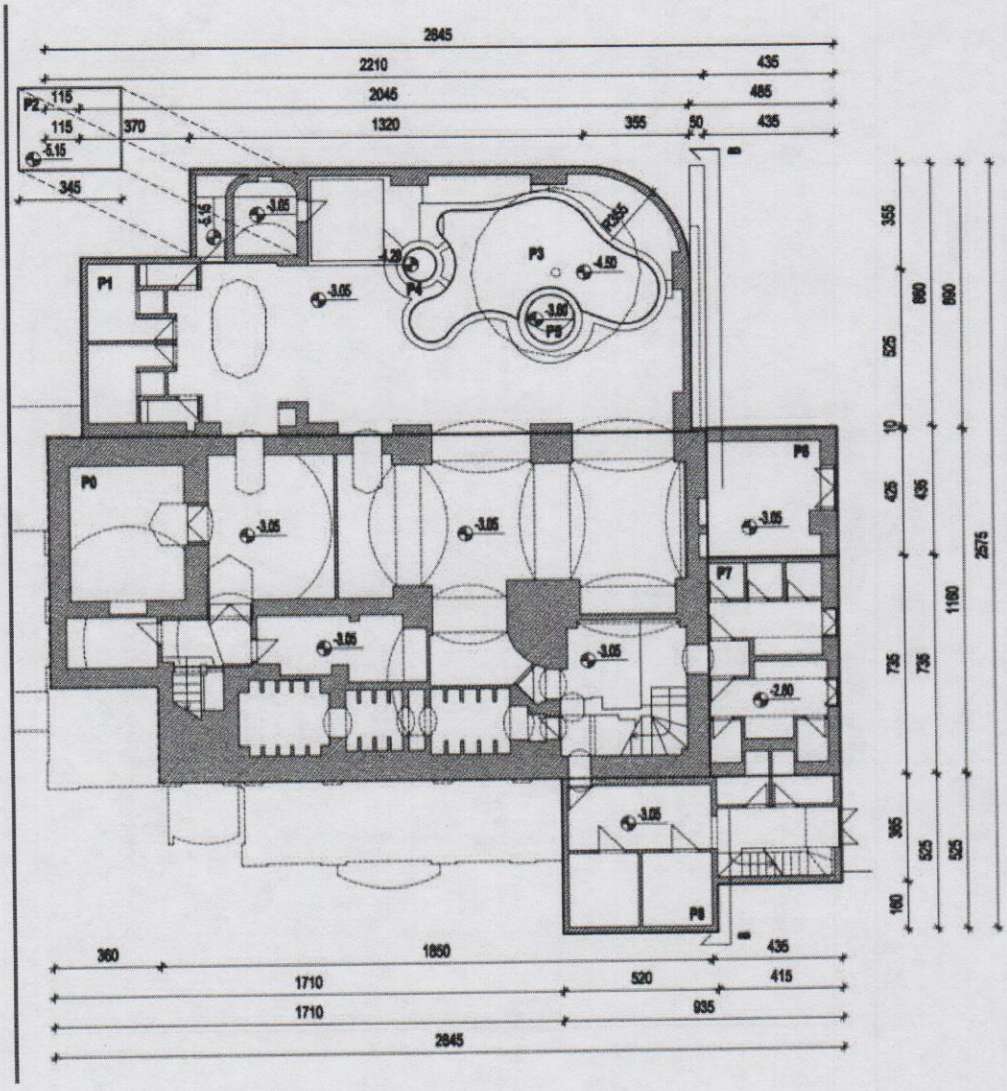
Posjedovni list: 1055

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MF-PROMET D.O.O., TRG SV.KRIŽA 8, 10314 KRIŽ	

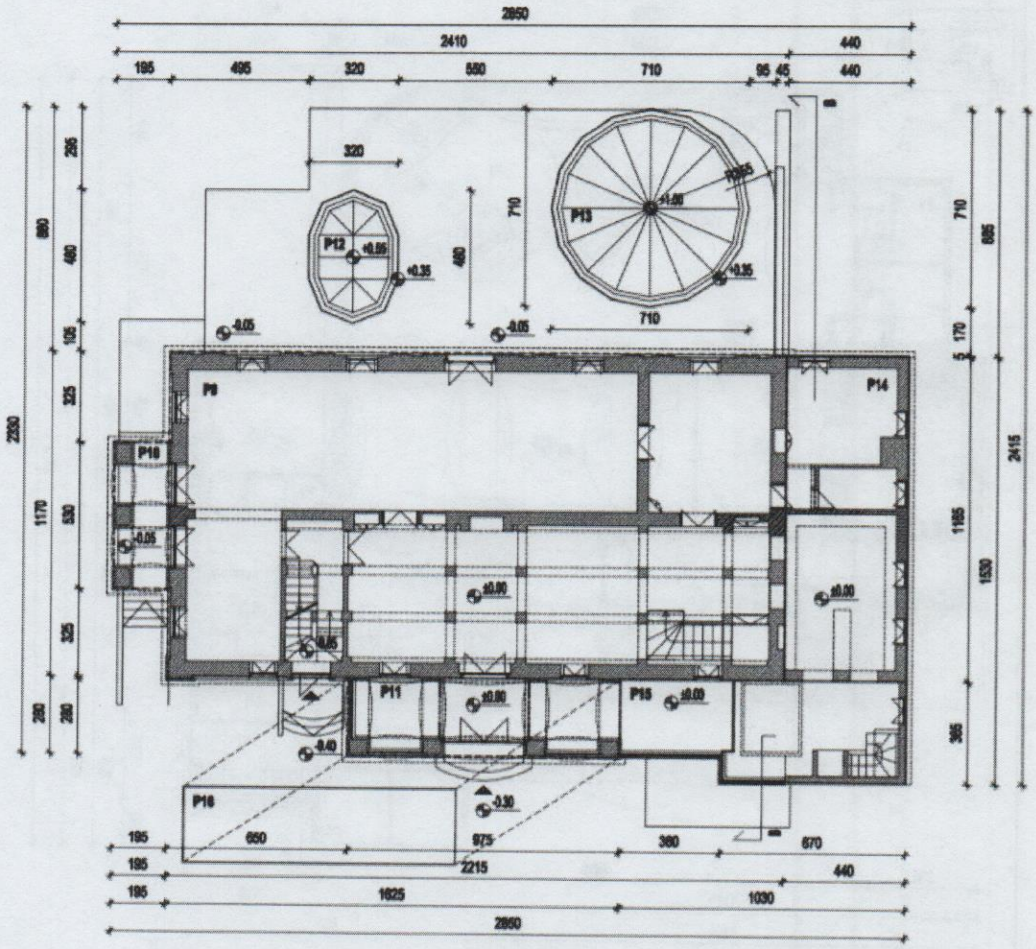
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		575/2		917	6		
			KUĆA I DVORIŠTE	917			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**917**			

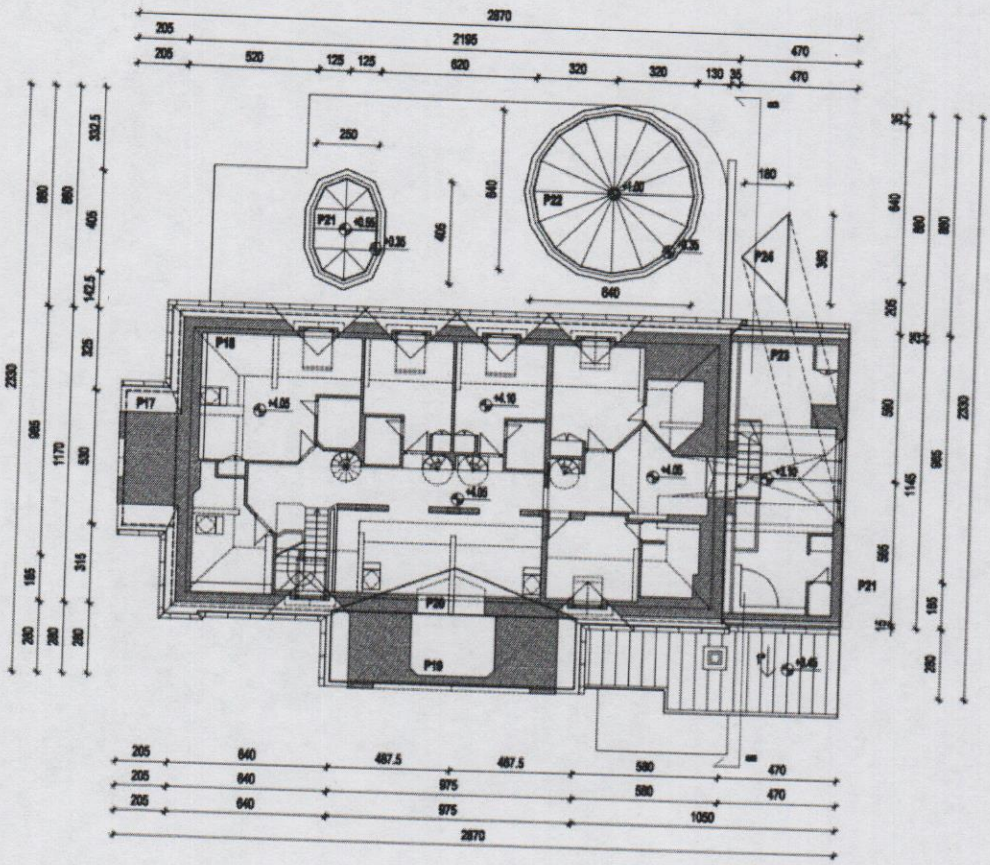
TLOCRT PODRUMA



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT POTKROVLJA



TLOCRT MANSARDE

