

ARTING d.o.o. u stečaju
Nova Gradiška, Mala 4.
OIB:11102515044
Stečajna upraviteljica:
Paula Čandrlić Mesarić dipl.ecc.
Osijek . Zagrebačka 6
e –mail:pcmesaric@gmail.com
tel.:095 205 8815

Poslovni broj: 7 St-1566/2016

170

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU	
Stalna služba u Slavonskom Brodu	
Primljena neposredno - ročno pošt. (obično - preporučeno)	
08-03-2017	1
Sa	rubrika
Podatci	očinom
Proči	god
avaj	2017. god
na	2017. god
Priloge	
Podpis upravitelja:	

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM
BRODU
STEČAJNOM SUCU
Trg pobjede 13.
35000 SLAVONSKI BROD

PODNEŠAK BROJ 2/2016

PREDMET:

- 1. DOSTAVA IZVJEŠĆA STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE SUKLADNO čl .89. st.2. i 3. SZ.**
- 2. DOSTAVA PROCJENE NEKRETNINA .**

Poštovana,
u privitku Vam se dostavlja izvješće stečajnog upravitelja sukladno čl .89. st.2. i 3. SZ, kao i procjena nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Temeljem gore navedenog predlaže se zakazivanje ročišta za utvrđenje prodajne vrijednosti nekretnina

U Osijeku, 05.ožujka 2017. godine.

S poštovanjem ,

Stečajna upraviteljica:
Paula Čandrlić Mesarić dipl. ecc.

PRILOG: Kao u tekstu.

ARTING d.o.o. u stečaju
Nova Gradiška, Mala 4.
OIB:11102515044
Stečajna upraviteljica:
Paula Čandrlić Mesarić dipl.ecc.
Osijek, Zagrebačka 6
e-mail:pcmesaric@gmail.com
tel.:095 205 8815

Poslovni broj: 7 St-1566/2016

171

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u Slavonskom Brodu

08-03-2017

09.03.17

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM
BRODU

STEČAJNOM SUCU
ZA JAVNU OBJAVU

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE SUKLADNO čl. 89. st.2. i 3. SZ.

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 29. STUDENOG 2016., GODINE DO 01. OŽUJKA 2017. GODINE.

U referentnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

-izvršena je procjena imovine stečajnog dužnika od strane tvrtke VALORIS d.o.o., Ivanovac, Duga 53, OIB:15351793390,

-ishođeno brisovno očitovanje ZAGREBAČKE BANKE d.d., ZAGREB,), temeljem kojeg su poduzete radnje za brisanje uknjižbe založnog prava u iznosu od 49.900,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti u skladu sa Ugovorom o kreditu od 11.7.2003. godine broj 319/3, uknjiženog rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Slavonski Brod, poslovni broj Z-2559/03, na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Nova Gradiška, k.o. Nova Gradiška, z.k. uložak 4567, k.č.br. 2936 i k.č.br. 2937/2 (prije 2938).

-sukladno odluci Skupštine vjerovnika upućen upit za davanje ponude za zastupanje u parničnom postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, pod poslovnim brojem: Ps-2/2015 (raniji broj P-696/13).

Upit je upućen četvorici odvjetnika, a do trenutka pisanja izvješća nisu zaprimljene sve ponude.

-zatražena ponuda web portala NJUŠKALO, za oglašavanje prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, temeljem koje će se podnijeti prijedlog razlučnom vjerovniku VABA D.D. BANKA Varaždin, za financiranjem oglašavanja prodaje.

II STANJE STEČAJNE MASE

Sukladno čl. 221. SZ daje se sustavan pregled stečajne mase s početka razdoblja izvješća u tabelarnom prikazu, prema procijenjenoj vrijednosti:

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

Red. br.	OPIS	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U KUNAMA
I	DUGOTRAJNA IMOVINA	
1.	Zemljište: Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Nova Gradiška, k.o. Nova Gradiška, z.k. uložak 4567: -k.č.br. 2936, u naravi KUĆA, DVORIŠTE I VOĆNJAK U ULICI A. STEPINCA m2 1209 - k.č.br. 2937/2 u naravi VOĆNJAK U ULICI A.STEPINCA m2 274	188.400,00
2.	Građevinski objekti: Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Nova Gradiška, k.o. Nova Gradiška, z.k. uložak 4869, k.č.br. 2938 - Ulica Alozija Stepinca m2 874, Zgrada mješovite uporabe br. 31 i 33 (stambeno – poslovna zgrada) m2 419 i dvorište m2 455 i to u posebnom dijelu nekretnine: 4.Suvlasnički dio :1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) : 1.Posebni dio – stambeni prostor A – dvosobni stan u krajnjem sjevernom dijelu zgrade u prostornoj površini od 94,14 m2.	274.000,00
	UKUPNO DUGOTRAJNA IMOVINA:	462.400,00
II	KRA TKOTRAJNA IMOVINA	
1.	Zalihe Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Nova Gradiška, k.o. Nova Gradiška, z.k. uložak	1.629.000,00

3738, k.č.br. 1134/2 ULICA MALA m2 317, u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO – POSLOVNA ZGRADA) BR.1. m2 171, dvorište m2 146 i to u posebnim dijelovima nekretnine:

-Suvlasnički dio: 242/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), posebni dio A - poslovni prostor 1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od ulaza, hodnika, četiri kancelarije, čajne kuhinje i sanitarnog čvora, ukupne površine od 81,53m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 9 u podrumu zgrade od 10,20m2 i parkirališno mjesto izvan zgrade, drugo s desne strane, od 3,13m2 (na grafičkom dijelu označen ljubičastom bojom),

- Suvlasnički dio: 187/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), posebni dio C - stan 2 na I katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaonice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 63,72m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 8 u podrumu od 6,45m2 i parkirališno mjesto izvan zgrade, četvrto s desne strane, od 3,13m2 ((na grafičkom dijelu označen narančastom bojom),

- Suvlasnički dio: 187/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), posebni dio D - stan 3 na II katu, desno od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoalice I WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 62,78m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 6 u podrumu od 7,56m2 I parkirališno mjesto izvan zgrade, peto s desne strane, od 3,13m2 (na grafičkom dijelu označen crvenom bojom),

- Suvlasnički dio: 199/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), posebni dio E - stan broj 4 na II katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoalice I WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 65,69m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 5 u podrumu od 9,10m2 I parkirališno mjesto izvan zgrade, šesto s desne strane, od 3,13m2 (na grafičkom dijelu označen zelenom bojom)

Sve gore navedene nekretnine opterećene:

Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija br.7020005959 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 31.svibnja 2011. god. uknjiženo založno pravo na nekretninama za iznos od 208.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale

17h

	troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist: VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1	
	Na gore navedenim nekretninama pod poslovnim brojem Z-2607/15, na temelju rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Slavonskom Brodu Stalna služba u Novoj Gradiški od 24. rujna 2015. god. br. 1 Ovr-2901/15 izvršen upis zabilježbe ovrhe na nekretninama, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a u predmetu ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin -OIB: 38182927268 c/a ovršenik Arting d.o.o., Nova Gradiška, Mala 4 -OIB: 11102515044. Daljnje radnje u ovršnom postupku nisu poduzimane.	
	UKUPNO KRATKOTRAJNA IMOVINA	1.629.000,00
III	UKUPNO IMOVINA	2.091.400,00

PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA NOVČANIH SREDSTAVA

PRILJEV NOVČANIH SREDSTAVA NA ŽIRO RAČUN:

Red. br.	Opis	09.09.2016-31.12.2016.	01.01.2017-28.02.2017.	Ukupno
1.	Naplaćeno od kupaca u stečaju	3.000,00	3.000,00	6.000,00
	HECHT KIMBERY ERIN	3.000,00	3.000,00	6.000,00
2.	Primitak od kamata	0,15	0,40	0,55
3.	UKUPNO PRILJEV NOVČANIH SREDSTAVA	3.000,15	3.000,40	6.000,55

ODLJEV NOVČANIH SREDSTAVA SA ŽIRO RAČUNA

Red. br.	Opis	01.01.2016-31.12.2016.	01.01.2017-28.02.2017.	Ukupno
1.	Plaćene obveze prema dobavljačima u stečaju	-	245,00	245,00
	GRAVER vl. M. Volinek Štrekelj		150,00	150,00
	JB TATJANA KOVAČEV		95,00	95,00
2.	Troškovi platnog prometa	341,05	92,10	433,15

175

	u stečaju			
	GRAVER vl. M. Volinek Štrekelj		150,00	150,00
	JB TATJANA KOVAČEV		95,00	95,00
2.	Troškovi platnog prometa	341,05	92,10	433,15
3.	UKUPNO ODLJEV NOVČANIH SREDSTAVA	341,05	337,10	678,15

REKAPITULACIJA PRILJEVA I ODLJEVA NOVČANIH SREDSTAVA

Red. br.	Opis	01.01.2016- 31.12.2016.	01.01.2017- 28.02.2017.	Ukupno
1.	Priljev novčanih sredstava	3.000,15	3.000,40	6.000,55
2.	Odljev novčanih sredstava	341,05	337,10	678,15
3.	Povećanje / smanjenje novčanih sredstava (red.br. 1 - red.br. 2)	2.659,10	2.663,30	5.322,40
4.	Stanje novčanih sredstava na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	-	2.659,10	-
5.	STANJE NOVČANIH SREDSTAVA NA ŽIRO RAČUNU NA KRAJU IZVJEŠTAJNOG RAZDOBLJA	2.659,10	5.322,40	5.322,40

Unovčenja predmeta stečajne mase, niti namirenja stečajnih/razlučnih vjerovnika (dioba) nije bilo.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

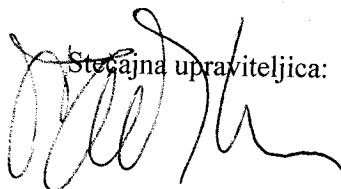
-nastavak parnice koja se vodi kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, pod poslovnim brojem: Ps-2/2015 (raniji broj P-696/13), nakon odabira odvjetničkog društva prema kriteriju najpovoljnije ponude.

-poduzimanje radnji sa svrhom davanja u zakup stambene jedinice na adresi Mala 1, sa svrhom ostvarenja prihoda u stečajnom postupku, kako bi se rasteretili troškovi i ostale obveze stečajne mase.

-prodaja nekretnina, sukladno odluci skupštine vjerovnika.

U Osijeku, 01.ožujka 2017. godine.

Stečajna upraviteljica:



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Neizgrađeno zemljište u građevinskoj zoni
MJESTO I ADRESA: Nova Gradiška, Alojzija Stepinca 31
NARUČITELJI PROCJENE: ARTING d.o.o. U stečaju, Nova Gradiška,
Mala 4, OIB: 11102515044

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

188.400,00 kn	
ILI 1EUR =	7,450316
25.287,52 EUR	

Elaborat izradio:

**Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina**

Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, veljača 2017.



SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	10
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	10
IV.2.	KATASTAR	10
V.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	11
VI.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA	12
VII.	IZJAVA PROCJENITELJA	15
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice društva Arting d.o.o. u stečaju iz Nove Gradiške, Mala ulica 4, OIB: 11102515044, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina u Novoj Gradiški, neizgrađenog zemljišta u građevinskoj zoni u ulici Alojzija Stepinca upisanog u Zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Nova Gradiška u z.k. ul. 4567, k.č.br. 2936 i 1937/2 k.o. Nova Gradiška.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu obilaska lokacije i uvida u prostorno-plansku dokumentaciju.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m^3 etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 20. veljače 2017.
Datum procjene kvalitete: 20. veljače 2017.
Datum očevida: 20. veljače 2017.

Očevид je obavljen na lokaciji u **Novoj Gradiški** gdje se zemljište nalazi. Obavljen je očevид na procjenjivanoj čestici. Površina zemljišta se nije mjerila na licu mjesta, već su za izračun korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Očevidu su bili prisutni procjenitelj Marko Milas i gđa Paula Čandrlić-Mesarić.

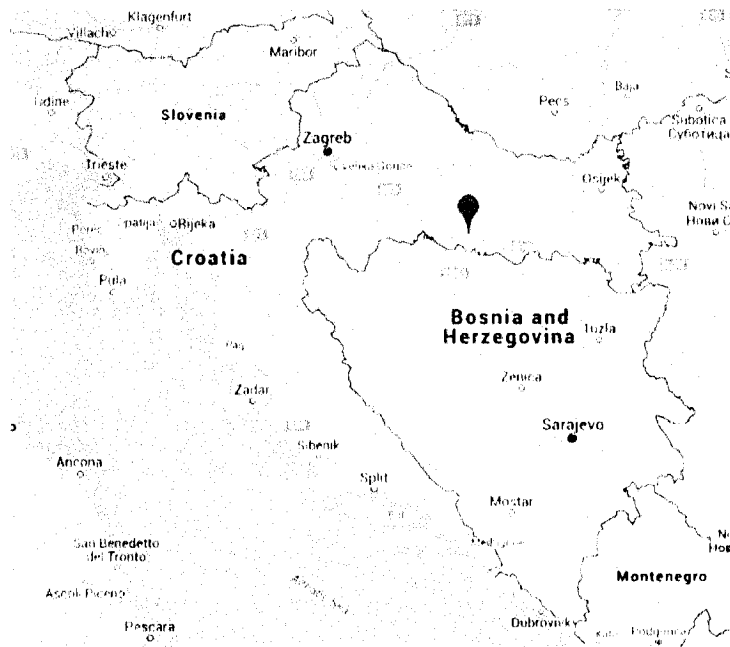
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana,

IV. OPIS ZEMLJIŠTA

IV.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Prema izjavi stečajnog upravitelja i upisu u zemljišne knjige, društvo Arting d.o.o. u stečaju je vlasnik stanova i prostora u Novoj Gradiški, Mirna ulica 1.



IZVOR: <http://www.kartahrvatske.com/Nova+gradi%C5%A1ka>

Nova Gradiška je smještena u Brodsko-posavskoj županiji, u jugozapadnom dijelu istočne Hrvatske. Gradu teritorijalno pripadaju 4 naselja: Kovačevac, Nova Gradiška, Ljupina i Prvča. Po veličini je drugi grad u Brodsko-posavskoj županiji.

STANOVNIŠTVO

Po popisu stanovništva iz 2011. godine u Novoj Gradiški je živjelo 14.229 stanovnika, od toga 6717 muškaraca i 7512 žena.

PROMET

Nova Gradiška je smještena uz važne prometne pravce i to: autocestu A3 (Zagreb - Slavonski Brod - Beograd) i državnu cestu prema Požegi i Našicama, te druge ceste županijskog i lokalnog karaktera. Uz željezničku prugu Zagreb - Vinkovci koja je sastavni dio TEN-T (transeuropske prometne mreže) koridora RH1. Na području grada se nalazi i poljoprivredno letjelište, odnosno sportska i turistička zračna luka.

Najbliža zračna luka je u Banja Luci (BiH), te one u Zagrebu i Osijeku.

Nova Gradiška je udaljena od Slavonskog Broda (županijskog središta) 57km, Osijeka (najvećem grada u Slavoniji) 150km, te od Zagreba (glavnog grada) 146km i od graničnog prijelaza Stara Gradiška (BiH) 32km.

GOSPODARSTVO

Gospodarstvo u gradu nije dovoljno razvijeno gospodarstvo. Stopa nezaposlenosti je 32%, te e pokrenuta inicijativa za osnivanje industrijskog parka Nova Gradiška. U gradu je prisutna hrva, tekstilna, prehrambena i metalna industrija, te razvijeno privatno poduzetništvo.

OBRAZOVANJE

Na području grada Nove Gradiške djeluju 2 vrtića, 2 osnovne škole i 3 srednje škole (gimnazija, elektrotehnička i ekonomska škola i industrijsko-obrtnička škola.

POVIJESNE I KULTURNE ZNAMENITOSTI

Nova Gradiška je utemeljena 1748. godine i naziva se još i najmlađi hrvatski grad. Nastao je u okrilju Vojne krajine. Staru urbanu jezgru grada čine crkva sv. Terezije, stari sud i zatvor iz 18. stoljeća, te crkva Bezgrješnog začeća BDM iz 19. stoljeća.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Neizgrađeno zemljište se nalazi u jugozapadnom dijelu Nove Gradiške, u ulici Alojzija Stepinca. Katastarske čestice se nalaze iza izgrađenih objekata na kućnom broju 29 i 31. K.č.br. 2937/2 se nalazi iza kućnog broja 29 i nema prilaz na javnu površinu, dok se čestica k.č.br. 2936 nalazi iza kućnog broja 31 i ima kolni ulaz prema javnoj površini dužine oko 4m. Neizgrađeno zemljište je preko puta zatvorenih poslovno-proizvodnih objekata i željezničke pruge sa željezničkom stanicom. Na udaljenosti manjoj od 1km nalazi se središnji gradski trg, najbliži trgovački centar, osnovna i srednja škola. Opća bolnica Opće bolnice u Novoj Gradiški je udaljena oko 2km.



(IZVOR: <https://www.google.hr/maps/place/Ul.+Alojzija+Stepinca+31,+35400,+Nova+Gradi%C5%A1ka/>)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini objekta nalaze se obiteljske kuće individualnog stanovanja različite starosti i proizvodno poslovni objekti preko puta.

Komunalna infrastruktura

U blizini se nalazi cjelokupna gradsku komunalnu infrastrukturu.

Prometna povezanost

Objekt se nalazi uz asfaltiranu gradsku prometnicu koja je povezana s autocestom Zagreb - Lipovac. Udaljenost od naplatne postaje i ulaza na autocestu je oko 5,5km.

Prilaz

K.č.br. 2936 ima kolni prilaz na gradsku prometnicu koji je ograden ogradom od čeličnih profila.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

S obzirom na položaj, lokacija objekata određuje se kao dobra lokacija za poslovne zgrade. Nalazi se u blizini središta grada (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

Uvjeti za stanovanje

Lokacija se ocjenjuje kao vrlo dobra lokacija za stanovanje - nalazi se u blizini središta naselja s dovoljno zelenila, dobrom infrastrukturom i blizinom škola, vrtića, društvenih sadržaja.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema prostornom planu grada Nove Gradiške sa svim izmjenama i dopunama (www.bpzzpr.hr) procjenjivana nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja što je vidljivo na dijelu grafičkog prikaza građevinskog područja naselja Nova Gradiška ([www.http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradika/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC](http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradika/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC))



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Tekstulani dio prostornog plana:

"Izgrađenost građevinske čestice

Članak 97.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice određene namjene iznosi:

(1) stambena namjena

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) - 0,3 (30% površine parcele)

- višestambene građevine - 0,25 (25% površine parcele)

(2) stambeno-poslovna namjena (poslovni prostor u okviru stambenog objekta)

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) - 0,35 (35% površine parcele)

- višestambene građevine - 0,30 (30% površine parcele)

(3) stambeno-poslovna (uključivo poljoprivredno - gospodarska) namjena - poslovni i gospodarski prostor u zasebnom objektu na parceli

- jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) - 0,4 (40% površine parcele)

- višestambene građevine - (sadržaji javne namjene ili prostori za promet u mirovanju u okviru zasebnog objekta) - 0,35 (35% površine parcele)

(4) Prilikom izgradnje zamjenskog objekta na mjestu i u veličini postojeće legalno izgrađene građevine zadržava se zatečena postojeća izgrađenost parcele koja se ože povećati, ukoliko je manja od maksimalno dopuštene izgrađenosti parcele, do razine u stavcima 1 - 3 ovog članka.

(5) Izgradnja građevina na parcelama unutar pretežito izgrađenog središnjeg dijela naselja te uz prometnice unutar naselja (interpolacije između susjednih izgrađenih objekata), stambene i stambeno-poslovne namjene, moguća je do maksimalne izgrađenosti od 80% površine za pojedinačnu parcelu, odnosno do maksimalne izgrađenosti parcele do 60% ukoliko se radi o većem broju međusobno povezanih parcela unutar središnje zone Grada/naselja.

'6) Izgrađenost parcele predstavlja površinu koju zauzima ortogonalna projekcija svih objekata na parceli.

'7) Pješačke i kolne staze, parkirališta (otvorena ili natkrivena), cisterne za vodu, bunari, udvojeni podzemni objekti, bazeni, igrališta i sportski tereni, pergole i brajde, te rezervoari za gorivo ili plin sa zaštitnim elementima, vrtni roštilji, uključivo terase i stepeništa sa najvišom točkom 1,0m iznad kote konačno uređenog terena ne uračunavaju se u izgrađenu površinu parcele.

Prometni pristup i parkirališni prostor

Članak 99.

1) Građevinska parcela mora imati osiguran neposredan (ili posredan) pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3,0m."

IV. IDENTIFIKACIJA

185

Predmetna zemljišta na katastarskim česticama br. 2936 i 2937/2 k.o. Nova Gradiška, vode se kao kuća, dvorište i voćnjak i nalaze se u Ulici Alojzija Stepinca, iza kućnih brojeva 29 i 31. Čestica 2936 je nepravilnog oblika i ima pristup na javnu površinu dok je čestica 2937/2 pravilnijeg oblika, ali nema direktan pristup na javnu površinu već preko čestice 2936 ili eventualno ostalih čestica u okruženju.

U naravi to je zaraslo i nekorišteno zemljište, na kojem se nalaze stari ruševni objekti, te bunar, evidentirani prije 15.02.1968. godine. Površina zemljišta na k.č.br. 2936 k.o. Nova Gradiška je 1209,00 m², dok je površina zemljišta na k.č.br. 2937/2 k.o. Nova Gradiška, 274,00 m².

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

K.Č.BR. 2936

kčbr. 2936
ko Nova Gradiška
zk uložak: 4567
Površina: 1209 m²
Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Zagrebačke banke d.d. Zagreb
(vidljivo u priloženom zk-u)

K.Č.BR. 2937/2

kčbr. 2937/2
ko Nova Gradiška
zk uložak: 4567
Površina: 274 m²
Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Zagrebačke banke d.d. Zagreb
(vidljivo u priloženom zk-u)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>

V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano. Za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih zemljišta, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda.

Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VI. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti s upisanom katastarskom česticom. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

U Novoj Gradiški je u posljednje četiri godine bilo više kupoprodaja građevinskog zemljišta. Dio kupoprodaja se odnosio na čestice u blizini centra naselja gdje su se gradile nove višestambene nekretnine, a dio kupoprodaja se odnosi na novoformirane građevinske čestice.

Iz usporedbe su isključene sve nekretnine za koje su ugovori o kupoprodaji sklopljene prije dužeg razdoblja od 4 godine (5 kupoprodaja s kartografskog prikaza), nekretnine sa jako malom površinom (ispod 200,00m²), te katastarske čestice koje se po prostorno planskoj dokumentaciji nalaze u različitim zonama od procjenjivane (područja gospodarske namjene).

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Procjenjivana nekretnina



Poredba 1

VOR: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Tablica J2: Temeljni indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi, 2015. = 100			Mjesečne stope promjene (u %)			Godišnje stope promjene (u %)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
2013.	siječanj	99,0	99,2	97,9	-0,4	-0,6	0,2	2,6	2,5	2,9
	veljača	99,1	99,2	98,0	0,1	0,0	0,1	2,9	2,8	2,8
	ožujak	99,5	99,7	98,1	0,4	0,5	0,1	2,3	2,2	2,3
	travanj	100,2	100,6	98,4	0,7	0,9	0,3	1,9	1,9	2,3
	svibanj	100,7	101,1	98,6	0,5	0,5	0,2	1,9	1,9	1,5
	lipanj	100,6	101,0	98,9	-0,1	-0,1	0,3	1,9	2,2	1,1
	srpanj	100,4	100,5	99,6	-0,2	-0,5	0,7	2,7	2,9	1,2
	kolovoz	100,1	100,3	99,0	-0,3	-0,2	-0,6	2,5	3,0	0,4
	rujan	100,8	101,2	98,8	0,7	0,9	-0,2	2,1	2,3	1,0
	listopad	101,0	101,5	98,8	0,2	0,3	0,0	1,1	1,3	0,4
	studen	100,8	101,3	98,5	-0,2	-0,2	-0,3	0,8	0,8	0,8
	prosinac	100,0	100,2	98,6	-0,8	-1,1	0,1	0,6	0,4	0,9
2014.	siječanj	99,4	99,5	98,7	-0,6	-0,7	0,1	0,4	0,3	0,8
	veljača	98,9	99,0	98,5	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2	-0,2	0,5
	ožujak	99,8	100,0	98,5	0,9	1,0	0,0	0,3	0,3	0,4
	travanj	100,0	100,3	98,4	0,2	0,3	-0,1	-0,2	-0,3	0,0
	svibanj	100,1	100,4	98,7	0,1	0,1	0,3	-0,6	-0,7	0,1
	lipanj	99,8	99,9	99,0	-0,3	-0,5	0,3	-0,8	-1,1	0,1
	srpanj	99,2	99,1	99,6	-0,6	-0,8	0,6	-1,2	-1,4	0,0
	kolovoz	99,2	98,9	100,7	0,0	-0,2	1,1	-0,9	-1,4	1,7
	rujan	100,1	99,9	100,8	0,9	1,0	0,1	-0,7	-1,3	2,0
	listopad	100,5	100,5	100,4	0,4	0,6	-0,4	-0,5	-1,0	1,6
	studen	100,6	100,7	100,2	0,1	0,2	-0,2	-0,2	-0,6	1,7
	prosinac	99,6	99,4	100,3	-1,0	-1,3	0,1	-0,4	-0,8	1,7
2015.	siječanj	99,3	99,1	100,1	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-0,4	1,4
	veljača	99,3	99,1	100,2	0,0	0,0	0,1	0,4	0,1	1,7
	ožujak	99,9	99,9	99,9	0,6	0,8	-0,3	0,1	-0,1	1,4
	travanj	100,5	100,6	100,0	0,6	0,7	0,1	0,5	0,3	1,6
	svibanj	100,6	100,8	100,0	0,1	0,2	0,0	0,5	0,4	1,3
	lipanj	100,4	100,5	100,2	-0,2	-0,3	0,2	0,6	0,6	1,2
	srpanj	99,6	99,3	100,8	-0,8	-1,2	0,6	0,4	0,2	1,2
	kolovoz	99,6	99,2	100,8	0,0	-0,1	0,0	0,4	0,3	0,1
	rujan	100,3	100,3	100,5	0,7	1,1	-0,3	0,2	0,4	-0,3
	listopad	100,5	100,9	99,3	0,2	0,6	-1,2	0,0	0,4	-1,1
	studen	100,3	100,7	99,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	0,0	-1,1
	prosinac	99,6	99,7	99,2	-0,7	-1,0	0,1	0,0	0,3	-1,1
2016	siječanj	98,8	99,2	99,2	-0,8	-0,5	0,0	-0,5	0,1	-0,9
	veljača	98,6	98,4	99,1	-0,2	-0,8	-0,1	-0,7	-0,7	-1,1
	ožujak	99,4	99,5	99,0	0,8	1,1	-0,1	-0,5	-0,4	-0,9
	travanj	99,8	100,0	99,2	0,4	0,5	0,2	-0,7	-0,6	-0,8
	svibanj	99,8	100,1	98,7	0,0	0,1	-0,5	-0,8	-0,7	-1,3
	lipanj	99,5	99,6	99,2	-0,3	-0,5	0,5	-0,9	-0,9	-1,0
	srpanj	98,8	98,4	99,8	-0,7	-1,2	0,6	-0,8	-0,9	-1,0
	kolovoz	98,9	98,6	99,9	0,1	0,2	0,1	-0,7	-0,6	-0,9
	rujan	100,2	100,5	99,3	1,3	1,9	-0,6	-0,1	0,2	-1,2
	listopad	100,8	101,4	98,9	0,6	0,9	-0,4	0,3	0,5	-0,4
	studen	100,7	101,4	98,8	0,0	0,0	-0,2	0,4	0,7	-0,3
	prosinac	100,1	100,5	99,0	-0,6	-0,9	0,2	0,5	0,7	-0,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

189

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ADRESA	Nova Gradiška Ulica A. Mihanov	Nova Gradiška Petra Krešimira IV	Nova Gradiška Svetog Roka	Nova Gradiška Svetog Roka	Nova Gradiška Svetog Roka	Nova Gradiška Svetog Roka	Nova Gradiška
K.Č.BR.	2437	1780/66	1606/8	1606/4	2608/13	2608/14	1605/2
Z.O.	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
VRSTA NEKRETNOSTI	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
POVRŠINA (m ²)	898,00	1.920,00	576,00	494,00	400,00	331,00	646,00
UKUPNA CIJENA	51.000,00 kn	268.000,00 kn	107.168,00 kn	75.000,00 kn	24.623,80 kn	20.376,20 kn	55.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	56,79 kn	139,58 kn	186,06 kn	151,82 kn	61,56 kn	61,56 kn	85,14 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.12.2013.	01.04.2015.	18.09.2013.	24.05.2015.	13.10.2016.	10.10.2016.	19.08.2016.
PROSTORNI PLAN	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
NAMJENA	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
URBANA PRAVILA							
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40
NAPOMENA							
ODABRANA VRIJEDNOST	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40	0,30-0,40
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	I.	I.	I.	I.	I.	I.	I.
CJENOVNI BLOK	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	100	100	100,3	100,1	100,8	100,8	98,9
INDEKS NA DAN PROCJENE	100,1	100,1	100,1	100,6	100,6	100,6	100,6
KOREKTIVNI FAKTOR	1,001	1,001	0,998005982	1,004995005	0,998015873	0,998015873	1,01718908
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1	1	1
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I.ktg 100%	I.ktg 100%	I.ktg 100%	I.ktg 100%	I.ktg 100%		I.ktg 100%
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		100,00%
KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1	1	1	1	1	1	1
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,000	1,000	0,998	1,005	0,998	0,998	1,017
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	56,85	139,72	185,31	153,34	61,32	61,32	88,09
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 10% (Pravilnik: Čl. 19)	-0,10	-0,10	0,40	-1,00	0,40	0,40	-3,47
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	106,56 kn						
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće od 30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-87,64	23,66	42,72	29,81	-73,11	-73,11	-25,16
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	NE	DA	NE	NE	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	127,05 kn						
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM VRIJEDNOSTIMA		-12,67		-26,29			38,96

STANDARDNO ODSUPANJE 34,42137786

PRAVILO DVA SIGMA 68,84275571 ZADOVOLJAVA

		Procijenjena vrijednost	Procijenjena vrijednost (zaokruženo)
POVRŠINA k.č.br. 2936	1.209 m ²	153.606,14 kn	153.600,00 kn
POVRŠINA k.č.br. 2937/2	274 m ²	34.812,31 kn	34.800,00 kn
PROCIJENJENA VRIJEDNOST ukupno		188.418,45 kn	188.400,00 kn

Vrijednost neizgrađenih čestica može biti još uvećana za vrijednost komunalnog doprinosa za objekte koji su ucrtni u katastar i nalaze se u ruševnom stanju na čestici, ali je za priznavanje istog potrebno izraditi projekt rušenja i za isti ishodovati dozvolu.

Procijenjena vrijednost neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Arting d.o.o. u stečaju na lokaciji u Novoj Gradiški, u ulici Alojzija Stepinca iznosi

188.400,00 kn

(stoosamdesetosamtisućačetristo kuna).

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 20. veljače 2017. godine (1EUR= 7,450316kn)

Iznosi: **25.287,52 EUR**

Procjenjivana nekretnina ima status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

VII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, veljača 2017.

VALORIS d.o.o. OSIJEK

Marko Milas, dipl.inž. građ.
VALORIS d.o.o.
za procjenu i vještačenje
Osijek, Gajev trg 3
OIB: 15351793990

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA I DOPUNA RJEŠENJA
- Z.K. IZVADAK
- TEČAJNA LISTA



FOTODOKUMENTACIJA



SUBJEKT UPISA

MBS:

030135495

OIB:

15351793990

TVRTKA:

2 VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja

2 VALORIS d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Osijek (Grad Osijek)
Gajev trg 3

PRAVNI OBLIK:

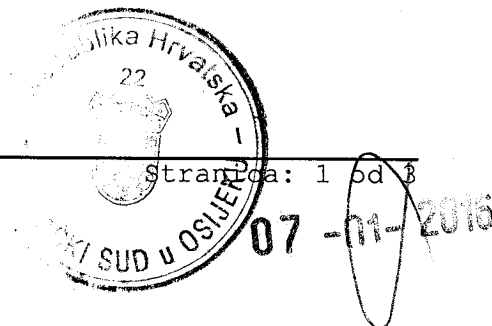
2 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Procjena nekretnina
- 1 * - Djelatnost vještačenja u području građevinarstva
- 1 * - Energetski pregled
- 1 * - Energetsko certificiranje zgrada
- 1 * - Kontrola izvješća o energetskim pregledima i izdanih certifikata
- 1 * - Pružanje usluga savjetovanja i inženjeringa u području građenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, osim pravnog
- 1 * - Obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- 1 * - Djelatnost dizajna interijera stambenih i poslovnih prostora
- 1 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 1 * - Djelatnost industrijskog dizajna

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 MIRJAM MILAS, OIB: 57589830764



193



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- Osijek, Ivana Gundulića 36/A
2 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 MARKO MILAS, OIB: 30075796449
Ivanovac, Duga Ulica 53
1 - član uprave
1 - zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 70.100,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 23.07.2013.godine
Izjava o izmjeni izjave o osnivanju j.d.o.o. od
31.07.2013.godine, koja se odnosi na promjenu predmeta
poslovanja društva, te s tim u svezi promjenu točke 2.
Izjave o osnivanju j.d.o.o.
- 2 Izjava o izmjeni Izjave o osnivanju od 14.07.2014. godine
koja se odnosi na povećanje temeljnog kapitala, promjenu
tvrtke, promjenu pravno ustrojstvenog oblika, te s tim u
svezi promjenu naziva temeljnog akta, promjenu članaka 1.,
2., 3., brisanje točke 2., umetanje novih članaka 5.-29.
- 3 Izjava o izmjeni Izjave o osnivanju od 23. 12. 2015. godine
koja se odnosi na promjenu sjedišta te s tim u svezi izmjenu
Članka 3. Izjave o osnivanju d.o.o.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Temeljem Odluke osnivača društva temeljni kapital društva
povećava se pretvaranjem dijela zadržane dobiti 2013. godine
u temeljni kapital društva povećanjem postojećeg poslovnog
udjela

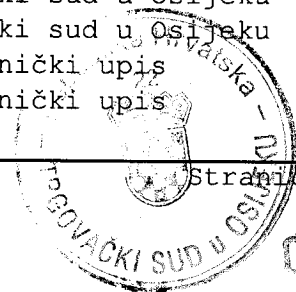
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 29.06.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/3232-6	02.08.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-14/3669-2	24.07.2014	Trgovački sud u Osijeku
0003 Tt-15/7243-2	29.12.2015	Trgovački sud u Osijeku
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis

D004, 2016-01-07 10:15:35



Stranica: 2 od 3

07.01.2016

199

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

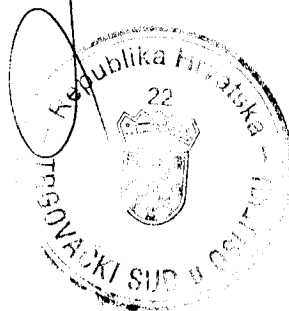
U Osijeku, 07. siječnja 2016.

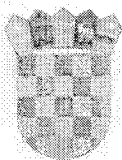
Ovlaštena osoba

OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 48/16 -2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
07 -01- 2016
Osijek,

UPRAVA SUDSKOG
REGISTRA





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-165/2013-4.
Osijek, 1. ožujka 2013.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Anto Rašić temeljem čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11. i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09, 126/11. i 120/12), a povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo za područje Županijskog suda u Osijeku.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 18. ožujka 2013. godine.

Obrazloženje

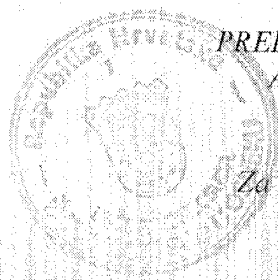
Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo budući mu s danom 17. ožujka 2013. ističe rok na koji je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-191/09-4. od 18. ožujka 2009. godine.

Obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

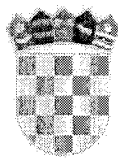
DOSTAVITI:

1. Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost/otpravku
Ivan Beker



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-763/2015-4.
Osijek, 3. prosinca 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15. i 82/15), čl. 10. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15), povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za proširenje područja vještačenja u ovosudnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, tako da dopunjeno glasi:

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, imenovan stalni sudski vještak za građevinarstvo, imenuje se i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je predsjedniku Županijskog suda u Osijeku zahtjev za dopunu rješenja broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na područje procjene vrijednosti nekretnina.

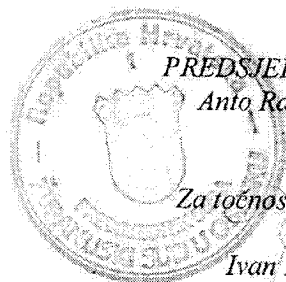
U postupku donošenja ovog rješenja predsjednik Županijskog suda u Osijeku, sukladno odredbi čl. 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zatražio je od odgovarajuće strukovne udruge stalnih sudskih vještaka mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja. Svojom potvrdom od 1. prosinca 2015. godine Hrvatska udruga vještaka i procjenitelja Osijek dostavila je mišljenje da Marko Milas obzirom na dugogodišnje radno iskustvo ima potrebno znanje za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Obzirom na prednje, a temeljem citiranih zakonskih odredbi, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost otpis
Ivan Beker



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 22.02.2017. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 4567

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9638/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2936	KUĆA, DVORIŠTE I VOĆNJAK U ULICI A. STEPINCA			1209	
2.	2937/2	VOĆNJAK U ULICI A. STEPINCA			274	
		UKUPNO:			1483	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ARTING D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4		
2.1	Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016	na 2 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
.			
1.1	Sa teretnim upisom čkbr. 2936 i 2937/2 u A prenaša se iz z.k.ul. 4569 k.o. Nova Gradiška (stare knjige) slijedeći teret: Primljeno: 8. kolovoza 2003. br. Z- 2559/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu od 11. srpnja 2003. uknjižuje se ovršna hipoteka na nekretninama u A za iznos kunske protuvrijednosti od 49.900,00 EUR-a (četrdesetdevettisućadevetstoeur-a) po srednjem tečaju za EUR, te kamata i troškova kako je navedeno u čl. 2 ugovora sve - za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	49.900,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk. ul. 4567 k.o. Nova Gradiška.		ZABILJEŽBA
1.3	Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk. ul. 4869 k.o. Nova Gradiška.		ZABILJEŽBA

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.02.2017.



HRVATSKA NARODNA BANKA

198

Tečajna lista

Tečajna lista

na dan...

16.02.2017

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 34, utvrđena na dan 17.2.2017., primjenjuje se od 18.2.2017.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,349633	5,365730	5,381827
Canada	124	CAD	1	5,333499	5,349548	5,365597
Češka	203	CZK	1	0,275089	0,275917	0,276745
Danska	208	DKK	1	0,999336	1,002343	1,005350
Mađarska	348	HUF	100	2,413166	2,420427	2,427688
Japan	392	JPY	100	6,183272	6,201878	6,220484
Norveška	578	NOK	1	0,837851	0,840372	0,842893
Švedska	752	SEK	1	0,785098	0,787460	0,789822
Švicarska	756	CHF	1	6,982483	7,003493	7,024503
Velika Britanija	826	GBP	1	8,656293	8,682340	8,708387
SD	840	USD	1	6,977891	6,998888	7,019885
Ujedinjena Kraljevina	978	EUR	1	7,427965	7,450316	7,472667
Poljska	985	PLN	1	1,716416	1,721581	1,726746

Napomena:

16.2.2017. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,560667 kn.

HRVATSKA NARODNA BANKA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Dvosoban stan
MJESTO I ADRESA: Nova Gradiška, Alojzija Stepinca 31
NARUČITELJI PROCJENE: ARTING d.o.o. U stečaju, Nova Gradiška,
Mala 4, OIB: 11102515044

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

274.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,450316
36.776,96 EUR	

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, veljača 2017.



SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	9
IV.3.	STANJE LEGALITETA	9
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	10
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
VII.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANA	13
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	16
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice društva Arting d.o.o. u stečaju iz Nove Gradiške, Mala ulica 4, OIB: 11102515044, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina u Novoj Gradiški, stana u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Nova Gradiška, Alojzija Stepinca 31, izgrađenog na k.č.br.2938, z.k. ul. 4869 k.o, Nova Gradiška.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenog objekta, obilaska lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 20. veljače 2017.
Datum procjene kvalitete: 20. veljače 2017.
Datum očevida: 20. veljače 2017.

Očevid je obavljen na lokaciji u **Novoj Gradiški** gdje se nekretnina nalazi. Na nekretnini je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Površine na nekretnini su mjerene na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Očevidu su bili prisutni procjenitelj Marko Milas i gđa Paula Čandrlić-Mesarić.

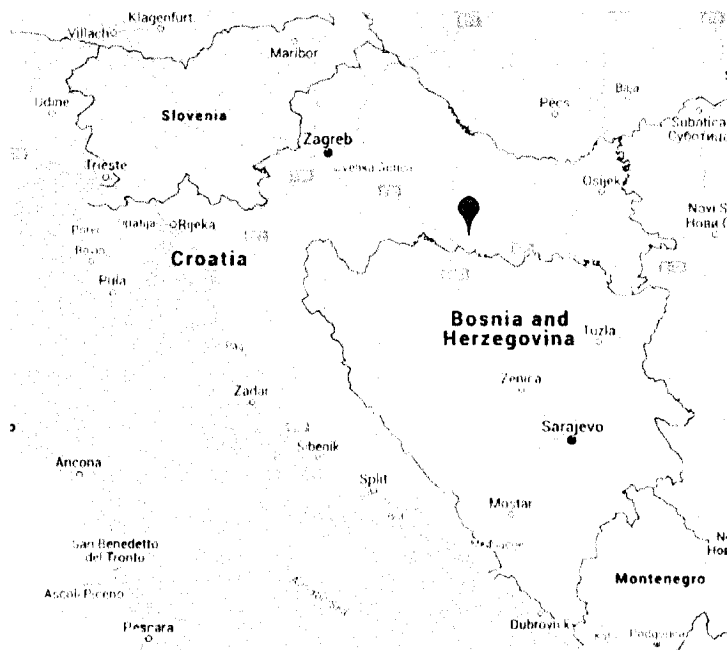
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana,

IV. OPIS ZEMLJIŠTA

IV.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Prema izjavi stečajnog upravitelja i upisu u zemljišne knjige, društvo Arting d.o.o. u stečaju je vlasnik stanova i prostora u Novoj Gradiški, Mirna ulica 1.



IZVOR: <http://www.kartahrvatske.com/Nova+gradi%C5%A1ka>

Nova Gradiška je smještena u Brodsko-posavskoj županiji, u jugozapadnom dijelu istočne Hrvatske. Gradu teritorijalno pripadaju 4 naselja: Kovačevac, Nova Gradiška, Ljupina i Prvča. Po veličini je drugi grad u Brodsko-posavskoj županiji.

STANOVNIŠTVO

Po popisu stanovništva iz 2011. godine u Novoj Gradiški je živjelo 14.229 stanovnika, od toga 6717 muškaraca i 7512 žena.

PROMET

Nova Gradiška je smještena uz važne prometne pravce i to: autocestu A3 (Zagreb - Slavonski Brod - Beograd) i državnu cestu prema Požegi i Našicama, te druge ceste županijskog i lokalnog karaktera. Uz željezničku prugu Zagreb - Vinkovci koja je sastavni dio TEN-T (transeuropske prometne mreže) koridora RH1. Na području grada se nalazi i poljoprivredno letjelište, odnosno sportska i turistička zračna luka.

Najbliža zračna luka je u Banja Luci (BiH), te one u Zagrebu i Osijeku.

Nova Gradiška je udaljena od Slavonskog Broda (županijskog središta) 57km, Osijeka (najvećem grada u Slavoniji) 150km, te od Zagreba (glavnog grada) 146km i od graničnog prijelaza Stara Gradiška (BiH) 32km.

GOSPODARSTVO

Gospodarstvo u gradu nije dovoljno razvijeno gospodarstvo. Stopa nezaposlenosti je 32%, te je pokrenuta inicijativa za osnivanje industrijskog parka Nova Gradiška. U gradu je prisutna drvna, tekstilna, prehrambena i metalna industrija, te razvijeno privatno poduzetništvo.

OBRAZOVANJE

Na području grada Nove Gradiške djeluju 2 vrtića, 2 osnovne škole i 3 srednje škole (gimnazija, elektrotehnička i ekonomska škola i industrijsko-obrtnička škola).

POVIJESNE I KULTURNE ZNAMENITOSTI

Nova Gradiška je utemeljena 1748. godine i naziva se još i najmlađi hrvatski grad. Nastao je u okrilju Vojne krajine. Staru urbanu jezgru grada čine crkva sv. Terezije, stari sud i zatvor iz 18. stoljeća, te crkva Bezgrješnog začeća BDM iz 19. stoljeća.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Stambeno-poslovna zgrada u Novoj Gradiški nalazi se u jugozapadnom dijelu Nove Gradiške, u ulici Alojzija Stepinca. Objekt je u neposrednoj blizini zatvorenih poslovno-proizvodnih objekata i željezničke pruge sa željezničkom stanicom. Na udaljenosti manjoj od 1km nalazi se središnji gradski trg, najbliži trgovački centar, osnovna i srednja škola. Opća bolnica Opće bolnice u Novoj Gradiški je udaljena oko 2km.



(IZVOR: <https://www.google.hr/maps/place/Ul.+Alojzija+Stepinca+31,+35400,+Nova+Gradi%C5%A1ka/>)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini objekta nalaze se obiteljske kuće individualnog stanovanja različite starosti i proizvodno poslovni objekti preko puta.

Komunalna infrastruktura

Objekt je priključen na sveukupnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

Prometna povezanost

Objekt se nalazi uz asfaltiranu gradsku prometnicu koja je povezana s autocestom Zagreb - Lipovac. Udaljenost od naplatne postaje i ulaza na autocestu je oko 5,5km.

Pristup

Objekt ima pješaci pristup na gradsku pješačku stazu.

Parkiranje

Pariranje je omogućeno na javnom parkiralištu ispred objekta.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

S obzirom na položaj, lokacija objekata određuje se kao dobra lokacija za poslovne zgrade. Nalazi se u blizini središta grada (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

Uvjeti za stanovanje

Lokacija se ocjenjuje kao vrlo dobra lokacija za stanovanje - nalazi se u blizini središta naselja s dovoljno zelenila, dobrom infrastrukturom i blizinom škola, vrtića, društvenih sadržaja.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema prostornom planu grada Nove Gradiške sa svim izmjenama i dopunama (www.bpzzpr.hr) procjenjivana nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja što je vidljivo na dijelu grafičkog prikaza građevinskog područja naselja Nova Gradiška ([www.http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradika/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC](http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradika/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC))



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T3 - KAMP

IV. IDENTIFIKACIJA

Na lokaciji u Ulici Alojzija Stepinca na kućnim brojevima 31 i 33 nalazi se 6 posebnih dijelova - etaža stambene i poslovne namjene. Procjenjivani stan se nalazi na prvom katu objekta.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

kčbr.	2938
ko	Nova Gradiška
zk uložak:	4869
Suvlasnički udio:	4. 1/6 etažno vlasništvo (E-4)
Vlastovnica:	ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4 1. Poseban dio - stambeni prostor A - dvosoban stan na krajnjem sjevernom dijelu zgrade u prostornoj površini od 91,14m ² .
Tereti:	Na zk uložak upisano je založno pravo Zagrebačke banke d.d. Zagreb (vidljivo u priloženom zk-u)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>

Stanje u gruntovnici i katastru je usklađeno.

IV.3. STANJE LEGALITETA

Objekt je evidentiran u gruntovnici i u katastru, a na kartama Državne geodetske uprave je evidentiran prije 15. veljače 1968. godine. Na zemljišnoknjižnom izvatku je upisana potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje Ispostava Nova Gradiška od 30. lipnja 2008. godine Klasa: 371-03/08-01/07.

Iz navedenog zaključujemo da je objekt izgrađen legalno.

V. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA - STAN

Višestambena zgrada, u kojoj je smješten predmetni stan je poluugrađena građevina sa dvije etaže: prizemlje i kat. Zgrada je zidana prepečenom opekom, izvana i iznutra ožbukana i obojana. Temelji su od zbijenog betona. Pregradni zidovi izvedeni su od prepečene opeke. Podna ploča je betonska dok je međukatna konstrukcija od drvenih greda na kojoj su postavljenje daske, te završni sloj poda od parketa, keramike i cementne glazure. Krovna konstrukcija je montažno drvena, pokrivena biber crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena. U predmetnom stanu postojao je priključak vode, struje i odvoda ali je kompletna infrastruktura otpojena pošto se predmetni stan ne koristi. Grijanje stana bilo je predviđeno pećima na drva. Predmetni stan zbog nekorištenja je u lošem stanju, te je potrebna temeljita adaptacija.

Stan se ne koristi

- **Etažnost** Dvije etaže: prizemlje i kat;
- **Godina izgradnje** Evidentirano prije 15. veljače 1968. godine;
- **Površina** 91,88 m²
- **Volumen** 263,23 m³
- **Temelji** Trakasti temelji od zbijenog betona;
- **Nosiva konstrukcija** Zidovi zidani punom opekom;
- **Pregradni zidovi** Izvedeni punom opekom;
- **Stropna konstrukcija** Stropna konstrukcija izvedena od drvenih greda;
- **Krovna konstrukcija** Izvedena kao montažno drvena, pokrivena "biber" crijepom;
- **Podovi** Parket, keramika i cementna glazura;
- **Vanjska stolarija** Drvena;
- **Unutrašnja stolarija** Drvena;
- **Grijanje** Peći na drva;
- **Elektroinstalacija** Otpojeno;
- **Vodovod i kanalizacija** Ima ali nije u funkciji;
- **Ventilacija** Nema;
- **Hlađenje** Nema;
- **Energetski certifikat** Nije predodčen;
- **Opće stanje** loše;

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
I.	KAT							
1.	Ulaz	3,56	2,78	9,90	1,00	9,90	2,83	28,01
2.	WC	2,60	0,93	2,42	1,00	2,42	2,83	6,84
3.	Kuhinja	3,25	3,54	11,51	1,00	11,51	2,83	32,56
4.	Balkon	2,11	5,21	10,99	0,25	2,75	1,00	10,99
5.	Ostava	0,96	3,73	3,58	1,00	3,58	2,83	10,13
6.	Kupaonica	3,70	1,63	6,03	1,00	6,03	2,83	17,07
7.	Soba	5,55	4,97	27,58	1,00	27,58	2,83	78,06
8.	Soba	5,68	4,95	28,12	1,00	28,12	2,83	79,57
	UKUPNO:			100,12		91,88		263,23

U gruntovnom izvatku je upisana površina 91,14m² kao površina poslovnog prostora. Površina se razlikuje od izmjerene na objektu za manje od 2%. Takova odstupanja su prema Članku 5, stavku 3 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) su dozvoljena kod računanja samostalne uporabne jedinice.

Za potrebe procjene koristit će se površina utvrđena elaboratom etažiranja koja je upisana u gruntovnici.

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano.

Za utvrđivanje vrijednosti stanova u višestambenoj zgradi, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se **poredbena metoda**.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za Interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VII. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti s upisanom katastarskom česticom. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

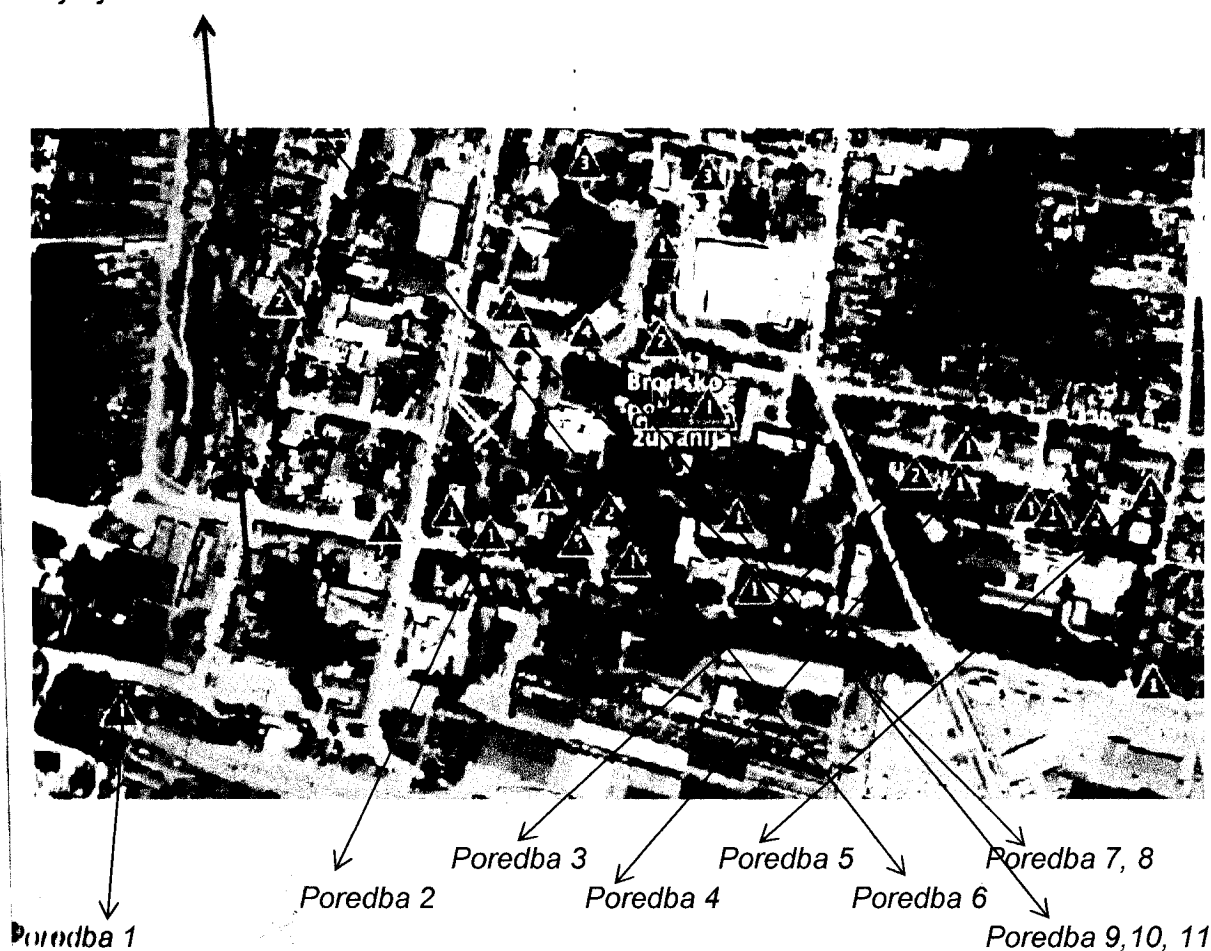
U blizini procjenjivane nekretnine u posljednje četiri godine je bilo prometa stanovima u višestambenim zgradama. Većina prometa odnosila se na znatno manje nekretnine od procjenjivane (stanovi površine od 20-40m²). Također nije zabilježen ni značajan promet nekretninama većim od procjenjivane. Kao poredbene nekretnine nisu uzimane u obzir čiji je datum kupoprodaje stariji od 4 godine.

S obzirom da je procjenjivana nekretnina - stan sa samo 2 sobe, a površinom od 94,14m², kao poredbene nekretnine su uzimane svi stanovi koji imaju dvije ili više soba i površine veće od 50,00m², te nekretnine koje su geografski najbliže procjenjivanoj nekretnini.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje. Procjenjivani stan u trenutnom stanju nije useljiv bez temeljite adaptacije, te je stoga vrijednost svih poredbenih nekretnina umanjena za 20%.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Procjenjivana nekretnina



UVR: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Tablica J2: Temeljni indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi, 2015. = 100			Mjesečne stope promjene (u %)			Godišnje stope promjene (u %)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
2013.	siječanj	99,0	99,2	97,9	-0,4	-0,6	0,2	2,6	2,5	2,9
	veljača	99,1	99,2	98,0	0,1	0,0	0,1	2,9	2,8	2,8
	ožujak	99,5	99,7	98,1	0,4	0,5	0,1	2,3	2,2	2,3
	travanj	100,2	100,6	98,4	0,7	0,9	0,3	1,9	1,9	2,3
	svibanj	100,7	101,1	98,6	0,5	0,5	0,2	1,9	1,9	1,5
	lipanj	100,6	101,0	98,9	-0,1	-0,1	0,3	1,9	2,2	1,1
	srpanj	100,4	100,5	99,6	-0,2	-0,5	0,7	2,7	2,9	1,2
	kolovoz	100,1	100,3	99,0	-0,3	-0,2	-0,6	2,5	3,0	0,4
	rujan	100,8	101,2	98,8	0,7	0,9	-0,2	2,1	2,3	1,0
	listopad	101,0	101,5	98,8	0,2	0,3	0,0	1,1	1,3	0,4
	studen	100,8	101,3	98,5	-0,2	-0,2	-0,3	0,8	0,8	0,8
	prosinac	100,0	100,2	98,6	-0,8	-1,1	0,1	0,6	0,4	0,9
2014.	siječanj	99,4	99,5	98,7	-0,6	-0,7	0,1	0,4	0,3	0,8
	veljača	98,9	99,0	98,5	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2	-0,2	0,5
	ožujak	99,8	100,0	98,5	0,9	1,0	0,0	0,3	0,3	0,4
	travanj	100,0	100,3	98,4	0,2	0,3	-0,1	-0,2	-0,3	0,0
	svibanj	100,1	100,4	98,7	0,1	0,1	0,3	-0,6	-0,7	0,1
	lipanj	99,8	99,9	99,0	-0,3	-0,5	0,3	-0,8	-1,1	0,1
	srpanj	99,2	99,1	99,6	-0,6	-0,8	0,6	-1,2	-1,4	0,0
	kolovoz	99,2	98,9	100,7	0,0	-0,2	1,1	-0,9	-1,4	1,7
	rujan	100,1	99,9	100,8	0,9	1,0	0,1	-0,7	-1,3	2,0
	listopad	100,5	100,5	100,4	0,4	0,6	-0,4	-0,5	-1,0	1,6
	studen	100,6	100,7	100,2	0,1	0,2	-0,2	-0,2	-0,6	1,7
	prosinac	99,6	99,4	100,3	-1,0	-1,3	0,1	-0,4	-0,8	1,7
2015.	siječanj	99,3	99,1	100,1	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-0,4	1,4
	veljača	99,3	99,1	100,2	0,0	0,0	0,1	0,4	0,1	1,7
	ožujak	99,9	99,9	99,9	0,6	0,8	-0,3	0,1	-0,1	1,4
	travanj	100,5	100,6	100,0	0,6	0,7	0,1	0,5	0,3	1,6
	svibanj	100,6	100,8	100,0	0,1	0,2	0,0	0,5	0,4	1,3
	lipanj	100,4	100,5	100,2	-0,2	-0,3	0,2	0,6	0,6	1,2
	srpanj	99,6	99,3	100,8	-0,8	-1,2	0,6	0,4	0,2	1,2
	kolovoz	99,6	99,2	100,8	0,0	-0,1	0,0	0,4	0,3	0,1
	rujan	100,3	100,3	100,5	0,7	1,1	-0,3	0,2	0,4	-0,3
	listopad	100,5	100,9	99,3	0,2	0,6	-1,2	0,0	0,4	-1,1
	studen	100,3	100,7	99,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	0,0	-1,1
	prosinac	99,6	99,7	99,2	-0,7	-1,0	0,1	0,0	0,3	-1,1
2016	siječanj	98,8	99,2	99,2	-0,8	-0,5	0,0	-0,5	0,1	-0,9
	veljača	98,6	98,4	99,1	-0,2	-0,8	-0,1	-0,7	-0,7	-1,1
	ožujak	99,4	99,5	99,0	0,8	1,1	-0,1	-0,5	-0,4	-0,9
	travanj	99,8	100,0	99,2	0,4	0,5	0,2	-0,7	-0,6	-0,8
	svibanj	99,8	100,1	98,7	0,0	0,1	-0,5	-0,8	-0,7	-1,3
	lipanj	99,5	99,6	99,2	-0,3	-0,5	0,5	-0,9	-0,9	-1,0
	srpanj	98,8	98,4	99,8	-0,7	-1,2	0,6	-0,8	-0,9	-1,0
	kolovoz	98,9	98,6	99,9	0,1	0,2	0,1	-0,7	-0,6	-0,9
	rujan	100,2	100,5	99,3	1,3	1,9	-0,6	-0,1	0,2	-1,2
	listopad	100,8	101,4	98,9	0,6	0,9	-0,4	0,3	0,5	-0,4
	studen	100,7	101,4	98,8	0,0	0,0	-0,2	0,4	0,7	-0,3
	prosinac	100,1	100,5	99,0	-0,6	-0,9	0,2	0,5	0,7	-0,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

214

Procjenjivana nekretnina ima status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost.

VIII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

za obavljanje ove procjene.

VALORIS d.o.o. OSJEK
Procjena i vještovanje
Gajev trg 3
5351793990

Marko Milas, dipl.inž. građ.

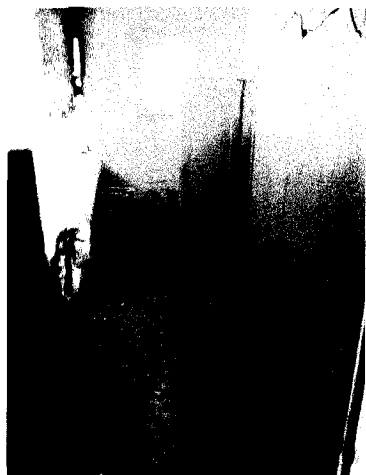
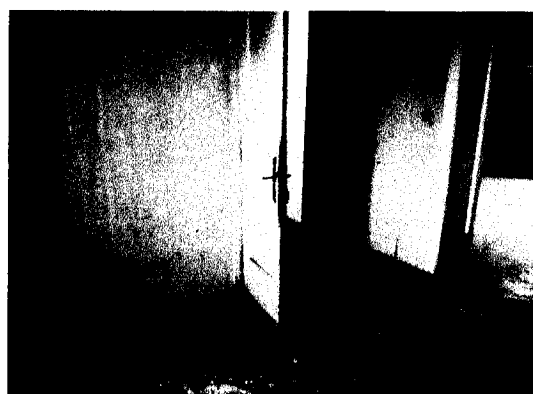
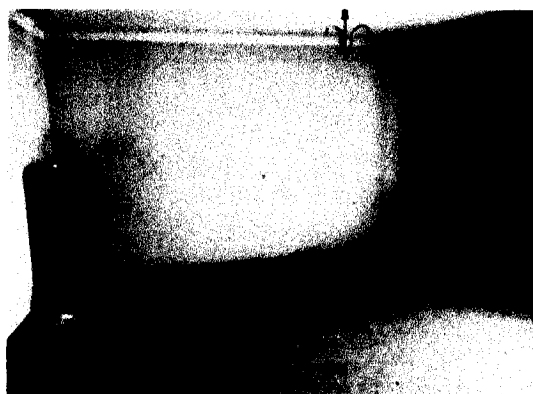
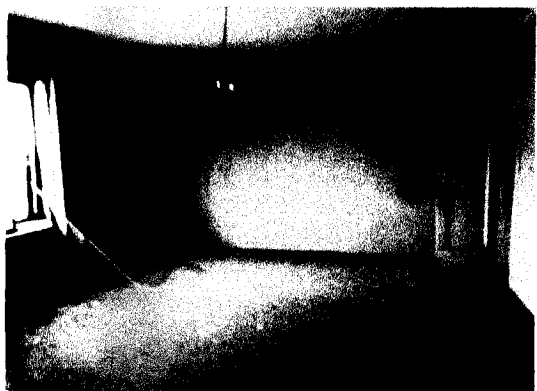
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Marko Milas, dipl.inž.građ

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA I DOPUNA RJEŠENJA
- **ZK. IZVADAK**



FOTODOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030135495

OIB:

15351793990

TVRTKA:

2 VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja

2 VALORIS d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Osijek (Grad Osijek)
Gajev trg 3

PRAVNI OBLIK:

2 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Procjena nekretnina
- 1 * - Djelatnost vještačenja u području građevinarstva
- 1 * - Energetski pregled
- 1 * - Energetsko certificiranje zgrada
- 1 * - Kontrola izvješća o energetskim pregledima i izdanih certifikata
- 1 * - Pružanje usluga savjetovanja i inženjeringa u području građenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, osim pravnog
- 1 * - Obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- 1 * - Djelatnost dizajna interijera stambenih i poslovnih prostora
- 1 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 1 * - Djelatnost industrijskog dizajna

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 MIRJAM MILAS, OIB: 57589830764

D004, 2016-01-07 10:15:35

Stranica: 1 od 3



SUBJEKT UPISA

MBS:

030135495

OIB:

15351793990

TVRTKA:

2 VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja

2 VALORIS d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Osijek (Grad Osijek)
Gajev trg 3

PRAVNI OBLIK:

2 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Procjena nekretnina
- 1 * - Djelatnost vještačenja u području građevinarstva
- 1 * - Energetski pregled
- 1 * - Energetsko certificiranje zgrada
- 1 * - Kontrola izvješća o energetskim pregledima i izdanih certifikata
- 1 * - Pružanje usluga savjetovanja i inženjeringa u području građenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, osim pravnog
- 1 * - Obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- 1 * - Djelatnost dizajna interijera stambenih i poslovnih prostora
- 1 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 1 * - Djelatnost industrijskog dizajna

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 MIRJAM MILAS, OIB: 57589830764



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

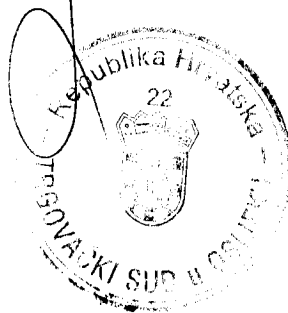
U Osijeku, 07. siječnja 2016.

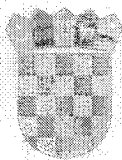
Ovlaštena osoba

OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 48/16 -2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
07 -01- 2016
Osijek,

UPRAVA SUDSKOG
REGISTRA





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-165/2013-4.
Osijek, 1. ožujka 2013.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Anto Rašić temeljem čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11. i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09, 126/11. i 120/12), a povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **za građevinarstvo** za područje Županijskog suda u Osijeku.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **18. ožujka 2013. godine.**

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo budući mu s danom 17. ožujka 2013. ističe rok na koji je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-191/09-4. od 18. ožujka 2009. godine.

Obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

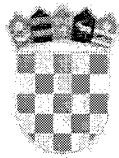
POSTAVITI:

1. Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost/otpravka
[Signature]
Ivan Beker



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-763/2015-4.
Osijek, 3. prosinca 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, i 82/15), čl. 10, i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, i 123/15), povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za proširenje područja vještačenja u ovosudnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, tako da dopunjeno glasi:

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, imenovani stalni sudski vještak za građevinarstvo, imenuje se i **procjeniteljem vrijednosti nekretnina** za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je predsjedniku Županijskog suda u Osijeku zahtjev za dopunu rješenja broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na područje procjene vrijednosti nekretnina.

U postupku donošenja ovog rješenja predsjednik Županijskog suda u Osijeku, sukladno odredbi čl. 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zatražio je od odgovarajuće strukovne udruge stalnih sudskih vještaka mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja. Svojom potvrdom od 1. prosinca 2015. godine Hrvatska udruga vještaka i procjenitelja Osijek dostavila je mišljenje da Marko Milas obzirom na dugogodišnje radno iskustvo ima potrebno znanje za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Obzirom na prednje, a temeljem citiranih zakonskih odredbi, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost otpisavka

Ivan Beker



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVA GRADIŠKA

Izdanje na dan: 22.02.2017. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 4869

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9638/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izdativne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NEBENI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2938	ULICA ALOJZIJA STEPINCA			874	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 31 I 33 (STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA)			419	
		DVORIŠTE			455	
		UKUPNO:			874	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 21.08.2012. broj Z-2599/12 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 22. kolovoza 2012. zabilježuje se da je za upis građevine na čkbr. 2938 u A priložena potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo I prostorno uređenje Ispostava Nova Gradiška od 30. lipnja 2008. god. klasa: 371-03/08-01/07.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
vlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) nebeni dio - stambeni prostor A - dvosobni stan u krajnjem sjevernom dijelu zgrade u prostornoj površini 1,14 m2. ING D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4	
Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016	na 4 (1.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016	

222

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 4869

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSREBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na kувlasnički dio: 4 (1/6)			
11	Primljeno: 08. kolovoza 2003. Z-2559/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu od 11. srpnja 2003. uknjižuje se ovršna hipoteka na nekretnine u A za iznos kunske protuvrijednosti od 49.900,00 €, te kamata i troškova kako je navedeno u ugovoru za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	49.900,00 EUR	
12	Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k.ul. 4869 podul. 4 etažno vlasništvo k.o. Nova Gradiška.		ZABILJEŽBA
11	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 4569 k.o. Nova Gradiška.		ZABILJEŽBA

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.02.2017.



HRVATSKA NARODNA BANKA

čajna lista

ovna tečajna lista

lan...

02.2017

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 34, utvrđena na dan 17.2.2017., primjenjuje se od 18.2.2017.

Tečajevi u kunama — kn

	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
lija	036	AUD	1	5,349633	5,365730	5,381827
na	124	CAD	1	5,333499	5,349548	5,365597
	203	CZK	1	0,275089	0,275917	0,276745
	208	DKK	1	0,999336	1,002343	1,005350
ka	348	HUF	100	2,413166	2,420427	2,427688
	392	JPY	100	6,183272	6,201878	6,220484
ka	578	NOK	1	0,837851	0,840372	0,842893
ni	752	SEK	1	0,785098	0,787460	0,789822
ka	756	CHF	1	6,982483	7,003493	7,024503
Britanija	826	GBP	1	8,656293	8,682340	8,708387
	840	USD	1	6,977891	6,998888	7,019885
	978	EUR	1	7,427965	7,450316	7,472667
	985	PLN	1	1,716416	1,721581	1,726746

ina:

017. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,560667 kn.

ATSKA NARODNA BANKA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Stanovi u višestambenoj zgradi
MJESTO I ADRESA: Nova Gradiška, Mala ulica 1
NARUČITELJI PROCJENE: ARTING d.o.o. U stečaju, Nova Gradiška,
Mala 4, OIB: 11102515044

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.629.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,450316
218.648,44 EUR	

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, diplomir. građ.

U Osijeku, veljača 2017.



SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	10
IV.3.	STANJE LEGALITETA	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	11
V.1.	POSLOVNI PROSTOR	11
V.2.	STAN 2	13
V.3.	STAN 3	15
V.4.	STAN 4	17
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	19
VII.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	20
VII.1.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA	20
VII.2.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANOVA	23
	REKAPITULACIJA	25
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	26
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice društva Arting d.o.o. u stečaju iz Nove Gradiške, Mala ulica 4, OIB: 11102515044, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina u Novoj Gradiški, poslovnog prostora i 3 stana u višestambenoj zgradi na adresi Nova Gradiška, Mala ulica 1, izgrađenoj na k.č.br. 1134/2, z.k. ul. 3738 k.o. Nova Gradiška.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenog objekta, obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Svi postojeći objekti izgrađeni su na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 20. veljače 2017.
Datum procjene kvalitete: 20. veljače 2017.
Datum očevida: 20. veljače 2017.

Očevid je obavljen na lokaciji u **Novoj Gradiški** gdje se nekretnina nalazi. Na nekretnini je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Za nekretnine koje su nam bile na raspolaganju površine su mjerene na licu mjesta. Za nekretnine (2 stana) u koje nismo mogli pristupiti površine su uzete iz projektne i izvedbene dokumentacije, a stečeni dojam iz stanova i poslovnog prostora koji su nam bili dostupni prenesen je i na njih. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Zemljišne površine se nisu mjerile na licu mjesta, već su za izračune korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Očevidu su bili prisutni procjenitelj Marko Milas i gđa. Paula Čandrlić-Mesarić.

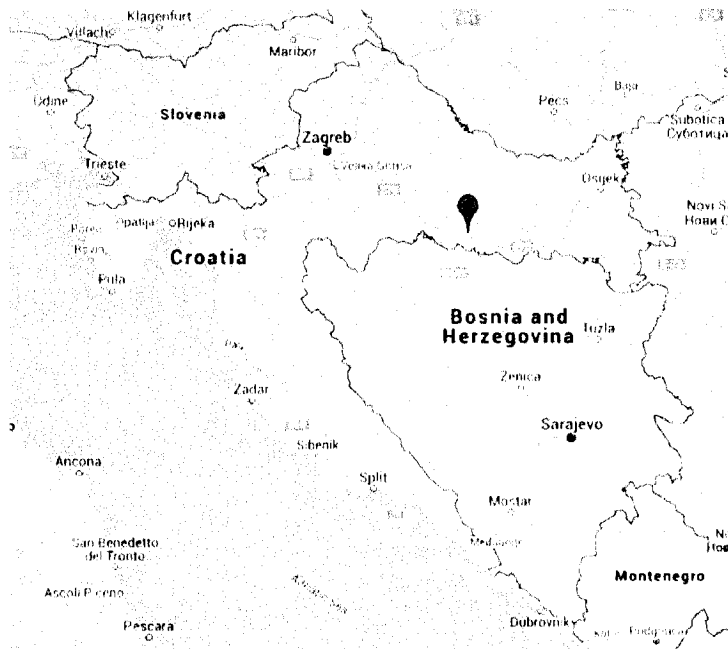
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana,
- projektna i izvedbena dokumentacija.

IV. OPIS ZEMLJIŠTA

IV.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Prema izjavi stečajnog upravitelja i upisu u zemljišne knjige, društvo Arting d.o.o. u stečaju je vlasnik stanova i prostora u Novoj Gradiški, Mirna ulica 1.



IZVOR: <http://www.kartahrvatske.com/Nova+gradi%C5%A1ka>

Nova Gradiška je smještena u Brodsko-posavskoj županiji, u jugozapadnom dijelu istočne Hrvatske. Gradu teritorijalno pripadaju 4 naselja: Kovačevac, Nova Gradiška, Ljupina i Prvča. Po veličini je drugi grad u Brodsko-posavskoj županiji.

STANOVNIŠTVO

Po popisu stanovništva iz 2011. godine u Novoj Gradiški je živjelo 14.229 stanovnika, od toga 6717 muškaraca i 7512 žena.

PROMET

Nova Gradiška je smještena uz važne prometne pravce i to: autocestu A3 (Zagreb - Slavonski Brod - Beograd) i državnu cestu prema Požezi i Našicama, te druge ceste županijskog i lokalnog karaktera. Uz željezničku prugu Zagreb - Vinkovci koja je sastavni dio TEN-T (transeuropske prometne mreže) koridora RH1. Na području grada se nalazi i poljoprivredno letjelište, odnosno sportska i turistička zračna luka.

Najbliža zračna luka je u Banja Luci (BiH), te one u Zagrebu i Osijeku.

Nova Gradiška je udaljena od Slavonskog Broda (županijskog središta) 57km, Osijeka (najvećem grada u Slavoniji) 150km, te od Zagreba (glavnog grada) 146km i od graničnog prijelaza Stara Gradiška (BiH) 32km.

GOSPODARSTVO

Gospodarstvo u gradu nije dovoljno razvijeno gospodarstvo. Stopa nezaposlenosti je 32%, te je pokrenuta inicijativa za osnivanje industrijskog parka Nova Gradiška. U gradu je prisutna drvna, tekstilna, prehrambena i metalna industrija, te razvijeno privatno poduzetništvo.

OBRAZOVANJE

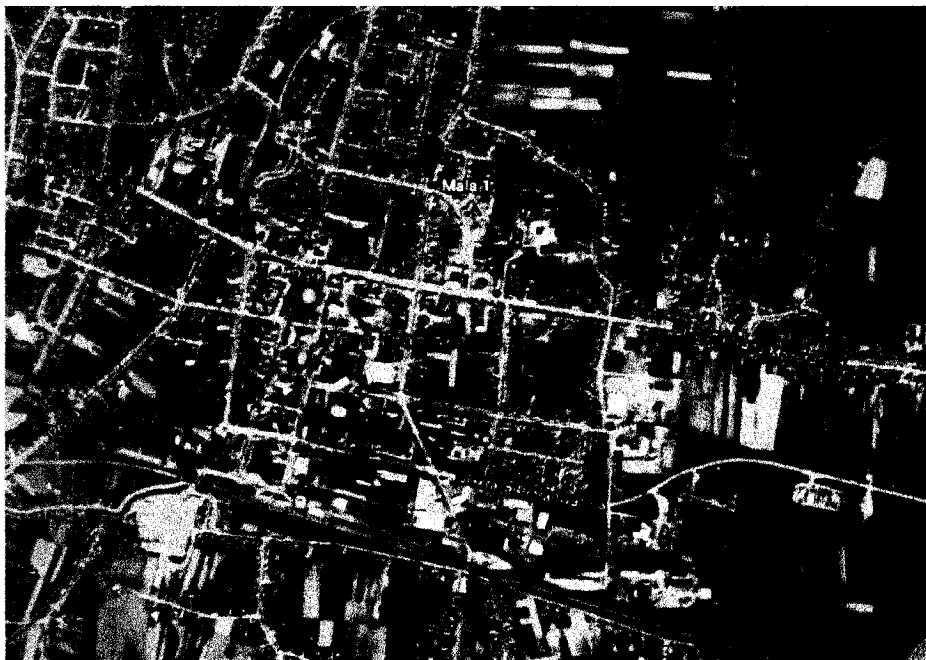
Na području grada Nove Gradiške djeluju 2 vrtića, 2 osnovne škole i 3 srednje škole (gimnazija, elektrotehnička i ekonomska škola i industrijsko-obrtnička škola).

POVIJESNE I KULTURNE ZNAMENITOSTI

Nova Gradiška je utemeljena 1748. godine i naziva se još i najmlađi hrvatski grad. Nastao je u okrilju Vojne krajine. Staru urbanu jezgru grada čine crkva sv. Terezije, stari sud i zatvor iz 18. stoljeća, te crkva Bezgrješnog začeća BDM iz 19. stoljeća.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Stambeno-poslovna zgrada u Novoj Gradiški nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Nove Gradiške, na uglu Male i ulice Jerka Ljubibratića. Objekt je udaljen od Opće bolnice u Novoj Gradiški oko 800m, od osnovne i srednje škole oko 1,20km, od glavnog gradskog trga s javnim institucijama oko 650m, a od najbližih trgovačkih centara oko 800m.



(IZVOR:<https://www.google.hr/maps/place/Mala+1,+35400,+Nova+Gradiška/>)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini objekta nalaze se obiteljske kuće individualnog stanovanja različite starosti.

Komunalna infrastruktura

Objekt je priključen na sveukupnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

Prometna povezanost

Objekt se nalazi uz asfaltiranu gradsku prometnicu koja je povezana s autocestom Zagreb - Lipovac. Udaljenost od naplatne postaje i ulaza na autocestu je oko 7km. Zgrada je udaljena oko 1,6km od željezničkog kolodvora u Novoj Gradiški.

Pristup

Objekt ima pješaci pristup na gradsku pješačku stazu i kolni prilaz na gradsku prometnicu.

Parkiranje

Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima u neposrednoj blizini objekta, te na izgrađenim parkirališnim mjestima u dvorištu objekta.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

S obzirom na položaj, lokacija objekata određuje se kao dobra lokacija za posebne zgrade. Nalazi se u blizini središta grada (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

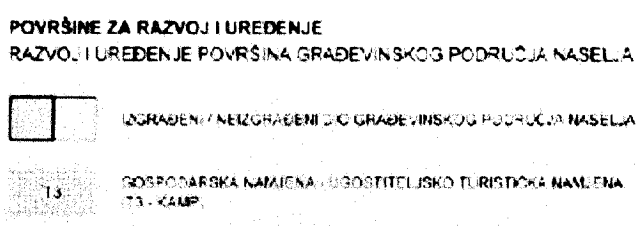
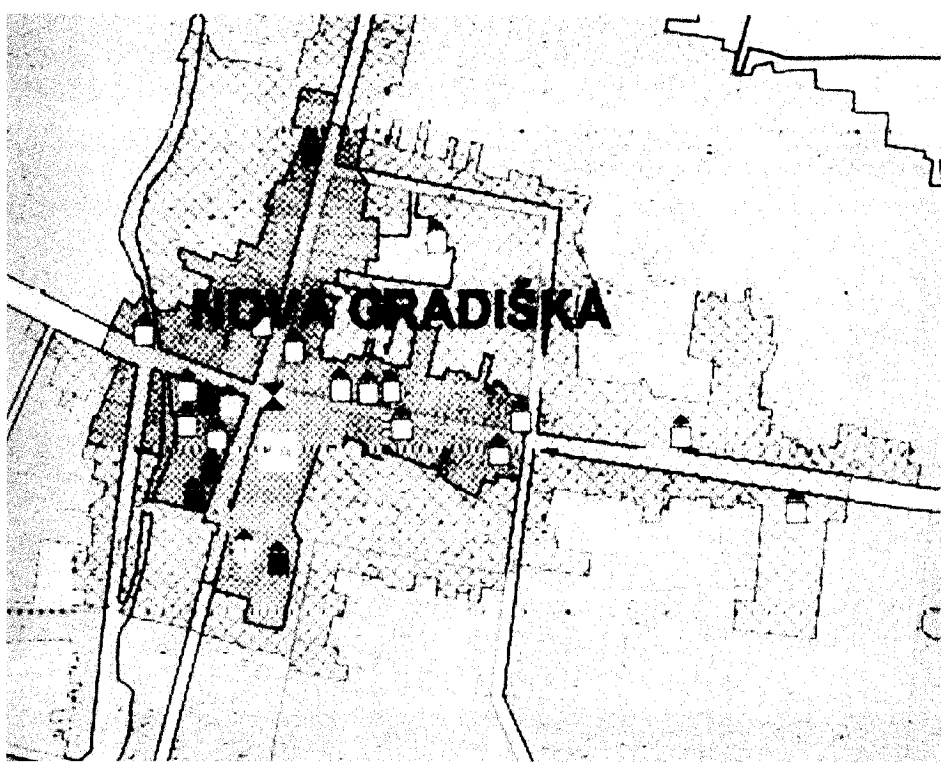
Uvjeti za stanovanje

Lokacija se ocjenjuje kao vrlo dobra lokacija za stanovanje - nalazi se u središtu naselja s dovoljno zelenila, dobrom infrastrukturom i blizinom škola, vrtića, društvenih sadržaja.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema prostornom planu grada Nove Gradiške sa svim izmjenama i dopunama (www.bpzzpr.hr) procjenjivana nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja što je vidljivo na dijelu grafičkog prikaza građevinskog područja naselja Nova Gradiška ([www.http://bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradiska/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC](http://www.bpzzpu.hr/index.php/dokumenti/cat_view/5-prostorni-planovi/8-gradovi/13-nova-gradiska/18-prostorni-plan-ureenja-grada-ppug/411-5-izmjene-i-dopuneusklaenje/412-grafiki-prilozi.html?limit=10&limitstart=0&order=date&dir=ASC))



IV. IDENTIFIKACIJA

Na lokaciji u Maloj ulici se nalazi poslovno stambena zgrada s više stanova. U vlasništvu društva Arting d.o.o. u stečaju su 3 stana i poslovni prostor.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

1. kčbr. 1134/2
ko Nova Gradiška
zk uložak: 3738
Suvlasnički udio: 1. - 242/1000 etažno vlasništvo (E-1)
Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
1. posebni dio A - **poslovni prostor 1** u prizemlju zgrade, koji se sastoji od ulaza, hodnika, četiri kancelarije, čajne kuhinje i sanitarnog čvora, ukupne površine 81,53m², kojem pripadaju sporedni dijelovi - spremište br. 9 u podrumu zgrade od 10,20m² i parkirališno mjesto izvan zgrade, dugo s desne strane od 3,13m²
Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Vaba d.d. Banka Varaždin (vidljivo u priloženom zk-u)
2. kčbr. 1134/2
ko Nova Gradiška
zk uložak: 3738
Suvlasnički udio: 3. - 187/1000 etažno vlasništvo (E-3)
Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
1. posebni dio C - **stan 2** u 1. katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoalice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 63,72m², kojem pripadaju sporedni dijelovi - spremište br. 8 u podrumu zgrade od 6,54m² i parkirališno mjesto izvan zgrade, četvrto s desne strane od 3,13m²
Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Vaba d.d. Banka Varaždin (vidljivo u priloženom zk-u)
3. kčbr. 1134/2
ko Nova Gradiška
zk uložak: 3738
Suvlasnički udio: 4. - 187/1000 etažno vlasništvo (E-4)
Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
1. posebni dio D - **stan 3** u II. katu, desno od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoalice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 62,78m², kojem pripadaju sporedni dijelovi - spremište br. 6 u podrumu zgrade od 7,56m² i parkirališno mjesto izvan zgrade, peto s desne strane od 3,13m²
Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Vaba d.d. Banka Varaždin (vidljivo u priloženom zk-u)

4. kčbr. 1134/2
 ko Nova Gradiška
 zk uložak: 3738
 Suvlasnički udio: 5. - 199/1000 etažno vlasništvo (E-5)
 Vlastovnica: ARTING d.o.o, OIB: 11102515044, Nova Gradiška, Mala 4
 1. posebni dio E - **stan 4** u II. katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoalice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 65,69m², kojem pripadaju sporedni dijelovi - spremište br. 5 u podrumu zgrade od 9,10m² i parkirališno mjesto izvan zgrade, šesto s desne strane od 3,13m²
 Tereti: Na zk uložak upisano je založno pravo Vaba d.d. Banka Varaždin (vidljivo u priloženom zk-u)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>

Stanje u gruntovnici i katastru je usklađeno.

IV.3. STANJE LEGALITETA

Objekt je evidentiran u gruntovnici i u katastru. Na zemljišnoknjižnim izvacima je upisana zabilješka o evidentiranju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje iz Nove Gradiške, Klasa: 361-05/11-01/08 od 27. siječnja 2012. godine.

► navedenog zaključujemo da je objekt izgrađen legalno.

V. TEHNIČKI OPIS

V.1. POSLOVNI PROSTOR

Predmetna višestambena zgrada je slobodnostojeća zgrada, nepravilnog tlocrtnog oblika i sastoji se od četiri etaže: podrum, prizemlje, I. kat i II. kat. Kompletna zgrada nalazi se na armiranobetonskim trakastim temeljima. Podne ploče su a.b. hidro i termo izolirane. Zidovi su izvedeni blok opekom ukrućeni horizontalnim i vertikalnim serklažima, završno ožbukani i obojani poludisperzivnim bojama. Međukatne konstrukcije izvedene su polumontažno sistemom fert-stropa. Krovna konstrukcija je dvostrešna, izvedena polumontažna drvena, toplinski i hidro izolirana, pokrivena šindrom. Zgrada je spojena na kompletnu gradsku infrastrukturu. Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju. Podovi su parket i keramika ovisno o prostorijama. Vanjska stolarija je PVC, dok je unutarnja drvena (furnir). Poslovni prostor je opremljen kompletnom infrastrukturom. Grijanje je preko centralnog plinskog kombi-bojlera na pločaste radijatore. Instalacija hlađenja je predviđena i izvedena.

Zgrada je maksimalnih vanjski dimenzija 15,50 m x 10,60 m, visine do sljemena 10,30 m.

Objekt je višestambene namjene.

- **Etažnost** Četiri etaže: podrum, prizemlje, I. Kat i II. kat;
- **Godina izgradnje** Zgrada je izgrađena 2010. godine i puštena u uporabu 2012. godine.
- **Površina** 83,70 m²
- **Volumen** 217,62 m³
- **Sporedni dijelovi** Spremište u podrumu površine 10,20m² i vanjsko parkirno mjesto površine 12,52m²
- **Temelji** Trakasti AB temelji;
- **Nosiva konstrukcija** Vanjski i unutarnji zidovi izvedeni od blok opeke, ožbukani i završno obojani, sa vanjskom "demit" fasadom;
- **Pregradni zidovi** Izvedeni od blok opeke, ožbukani i obojeni;
- **Stropna konstrukcija** Stropna konstrukcija izvedena je sistemom fert-stropa, ožbukana i završno obojana;
- **Krovna konstrukcija** Krov je izveden polumontažno od drvenih rogova, podrožnica i vjenčanica, te prekrivena šindrom;
- **Podovi** Izvedeni u keramici, parketu i laminatu, zavisno o namjeni prostora;
- **Vanjska stolarija** PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom;
- **Unutrašnja stolarija** Drvena puna furnirana vrata;
- **Grijanje** Grijanje je centralno, plinsko na pločaste radijatore;
- **Elektroinstalacija** Izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** Izvedeni i u funkciji;
- **Ventilacija** Izvedena u sanitarnom čvoru;

- Hlađenje Hlađenje predviđeno klima uređajima;
- Energetski certifikat nije predodčen;
- Opće stanje vrlo dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
I.	PRIZEMLJE							
1	Ulaz	1,40	1,50	2,10	1,00	2,10	2,60	5,46
2	Ured	6,20	4,10	25,42	1,00	25,42	2,60	66,09
3	Ured	2,40	4,10	9,84	1,00	9,84	2,60	25,58
4	Ured	1,30	1,20	1,56	1,00	1,56	2,60	4,06
		2,90	3,30	9,57	1,00	9,57	2,60	24,88
5	Kupaonica	1,80	2,50	4,50	1,00	4,50	2,60	11,70
6	Kuhinja	2,30	2,50	5,75	1,00	5,75	2,60	14,95
7	Dne. boravak	5,40	4,20	22,68	1,00	22,68	2,60	58,97
		1,20	1,90	2,28	1,00	2,28	2,60	5,93
	UKUPNO:			83,70		83,70		217,62

U gruntovnom izvatku je upisana površina 81,30m² kao površina poslovnog prostora. Površina se razlikuje od izmjerene na objektu za 2,9%. U zemljišnim knjigama je također upisana i površina sporednog - parkirnog mjesta od 3,13m². Ta površina je dobivena uporabom koeficijenta za proračunavanje površina od 0,25. Stvarna površina iznosi 12,52m².

Za potrebe procjene koristit će se površina utvrđena elaboratom etažiranja koja je upisana u gruntovnici.

V.2. STAN 2, I. KAT

Predmetna višestambena zgrada je slobodnostojeća zgrada, nepravilnog tlocrtnog oblika i sastoji se od četiri etaže: podrum, prizemlje, I. kat i II. kat. Kompletna zgrada nalazi se na armiranobetonskim trakastim temeljima. Podne ploče su a.b. hidro i termo izolirane. Zidovi su izvedeni blok opekom ukruženi horizontalnim i vertikalnim serklažima, završno ožbukani i obojani poludisperzivnim bojama. Međukatne konstrukcije izvedene su polumontažno sistemom fert stropa. Krovna konstrukcija je dvostrešna, izvedena polumontažna drvena, toplinski i hidro izolirana, pokrivena šindrom. Zgrada je spojena na kompletnu gradsku infrastrukturu. Predmetni stan nalazi se na 1. katu. Podovi su parket i keramika ovisno o prostorijama. Vanjska stolarija je PVC, dok je unutarnja drvena (furnir). Poslovni prostor je opremljen kompletnom infrastrukturom. Grijanje je preko centralnog plinskog kombi-bojlara na pločaste radijatore. Instalacija hlađenja je predviđena i izvedena.

Zgrada je maksimalnih vanjski dimenzija 15,50 m x 10,60 m, visine do sljemena 10,30 m.

Objekt je višestambene namjene.

• Etažnost	Četiri etaže: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje;
• Godina izgradnje	Zgrada je izgrađena 2010. godine i puštena u uporabu 2012. godine.
• Površina	57,04 m ²
• Volumen	139,86 m ³
• Sporedni dijelovi	Spremište u podrumu površine 6,45m ² i vanjsko parkirno mjesto površine 12,52m ²
• Temelji	Trakasti AB temelji;
• Nosiva konstrukcija	Vanjski i unutarnji zidovi izvedeni od blok opeke, ožbukani i završno obojani, sa vanjskom "demit" fasadom;
• Pregradni zidovi	Izvedeni od blok opeke, ožbukani i obojeni;
• Stropna konstrukcija	Stropna konstrukcija izvedena je sistemom fert-stropa, ožbukana i završno obojana;
• Krovna konstrukcija	Krov je izveden polumontažno od drvenih rogova, podrožnica i vjenčanica, te prekrivena šindrom;
• Podovi	Izvedeni u keramici, parketu i laminatu, zavisno o namjeni prostora;
• Vanjska stolarija	PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom;
• Unutrašnja stolarija	Drvena puna furnirana vrata;
• Grijanje	Grijanje je centralno, plinsko na pločaste radijatore;
• Elektroinstalacija	Izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	Izvedeni i u funkciji;
• Ventilacija	Izvedena u sanitarnom čvoru;
• Hlađenje	Hlađenje predviđeno klima uređajima;
• Energetski certifikat	Nije predodčen;
• Opće stanje	vrlo dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	I. KAT - stan 2.							
1	Ulaz	1,40	1,70	2,38	1,00	2,38	2,50	5,95
2	Soba	2,60	4,10	10,66	1,00	10,66	2,50	26,65
3	Soba	3,50	4,10	14,35	1,00	14,35	2,50	35,88
4	Kupaonica	1,80	2,50	4,50	1,00	4,50	2,50	11,25
5	Kuhinja	2,30	2,50	5,75	1,00	5,75	2,50	14,38
6	Dne. boravak	1,40	3,10	4,34	1,00	4,34	2,50	10,85
		4,90	2,70	13,23	1,00	13,23	2,50	33,08
7	Balkon	1,20	6,10	7,32	0,25	1,83	1,00	1,83
	UKUPNO:			62,53		57,04		139,86

U gruntovnom izvatku je upisana površina 63,72m² kao površina stana. Površina se razlikuje od bruto površine izmjerene na objektu za manje od 2% što je u dozvoljenim granicama koje daje Članak 5, stavak 3 Pravilnika o procjeni vrijednosni nekretnina (NN 105/15). U zemljišnim knjigama je također upisana i površina sporednog - parkirnog mjesta od 3,13m². Ta površina je dobivena uporabom koeficijenta za preračunavanje površina od 0,25. Stvarna površina iznosi 12,52m².

Za potrebe procjene koristit će se površina utvrđena elaboratom etažiranja koja je upisana u gruntovnici.

V.3. STAN 3, II. KAT

Predmetna višestambena zgrada je slobodnostojeća zgrada, nepravilnog tlocrtnog oblika i sastoji se od četiri etaže: podrum, prizemlje, I. kat i II. kat. Kompletan zgrada nalazi se na armiranobetonskim trakastim temeljima. Podne ploče su a.b. hidro i termo izolirane. Zidovi su izvedeni blok opekom ukrućeni horizontalnim i vertikalnim serklažima, završno ožbukani i obojani poludisperzivnim bojama. Međukatne konstrukcije izvedene su polumontažno sistemom fert stropa. Krovna konstrukcija je dvostrešna, izvedena polumontažna drvena, toplinski i hidro izolirana, pokrivena šindrom. Zgrada je spojena na kompletnu gradsku infrastrukturu. Predmetni stan nalazi se na 2. katu. Podovi su parket i keramika ovisno o prostorijama. Vanjska stolarija je PVC, dok je unutarnja drvena (furnir). Poslovni prostor je opremljen kompletnom infrastrukturom. Grijanje je preko centralnog plinskog kombi-bojlera na pločaste radijatore. Instalacija hlađenja je predviđena i izvedena.

Zgrada je maksimalnih vanjski dimenzija 15,50 m x 10,60 m, visine do sljemena 10,30 m.

Objekt je višestambene namjene.

• Etažnost	Četiri etaže: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje;
• Godina izgradnje	Zgrada je izgrađena 2010. godine i puštena u uporabu 2012. godine.
• Površina	57,04 m ²
• Volumen	139,86 m ³
• Sporedni dijelovi	Spremište u podrumu površine 7,56m ² i vanjsko parkirno mjesto površine 12,52m ²
• Temelji	Trakasti AB temelji;
• Nosiva konstrukcija	Vanjski i unutarnji zidovi izvedeni od blok opeke, ožbukani i završno obojani, sa vanjskom "demit" fasadom;
• Pregradni zidovi	Izvedeni od blok opeke, ožbukani i obojeni;
• Stropna konstrukcija	Stropna konstrukcija izvedena je sistemom fert-stropa, ožbukana i završno obojana;
• Krovna konstrukcija	Krov je izveden polumontažno od drvenih rogova, podrožnica i vjenčanica, te prekrivena šindrom;
• Podovi	Izvedeni u keramici, parketu i laminatu, zavisno o namjeni prostora;
• Vanjska stolarija	PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom;
• Unutrašnja stolarija	Drvena puna furnirana vrata;
• Grijanje	Grijanje je centralno, plinsko na pločaste radijatore;
• Elektroinstalacija	Izvedena i u funkciji;
• Vodovod i kanalizacija	Izvedeni i u funkciji;
• Ventilacija	Izvedena u sanitarnom čvoru;
• Hlađenje	Hlađenje predviđeno klima uređajima;
• Energetski certifikat	nije predložen;
• Opće stanje	vrlo dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
I.	II. KAT - stan 3.							
1.	Ulaz	1,40	1,70	2,38	1,00	2,38	2,50	5,95
2.	Soba	2,60	4,10	10,66	1,00	10,66	2,50	26,65
3.	Soba	3,50	4,10	14,35	1,00	14,35	2,50	35,88
4.	Kupaonica	1,80	2,50	4,50	1,00	4,50	2,50	11,25
5.	Kuhinja	2,30	2,50	5,75	1,00	5,75	2,50	14,38
6.	Dne. boravak	1,40	3,10	4,34	1,00	4,34	2,50	10,85
		4,90	2,70	13,23	1,00	13,23	2,50	33,08
7.	Balkon	1,20	6,10	7,32	0,25	1,83	1,00	1,83
	UKUPNO:			62,53		57,04		139,86

U gruntovnom izvatku je upisana površina 62,78m² kao površina stana. Površina se razlikuje od bruto površine prema projektnoj dokumentaciji za manje od 2% što je u dozvoljenim granicama koje daje Članak 5, stavak 3 Pravilnika o procjeni vrijednosni nekretnina (NN 105/15). U zemljišnim knjigama je također upisana i površina sporednog - parkirnog mjesta od 3,13m². Ta površina je dobivena uporabom koeficijenta za preračunavanje površina od 0,25. Stvarna površina iznosi 12,52m².

Za potrebe procjene koristit će se površina utvrđena elaboratom etažiranja koja je upisana u gruntovnici.

V.4. STAN 4 II. KAT

Predmetna višestambena zgrada je slobodnostojeća zgrada, nepravilnog tlocrtnog oblika i sastoji se od četiri etaže: podrum, prizemlje, I. kat i II. kat. Kompletan zgrada nalazi se na armiranobetonskim trakastim temeljima. Podne ploče su a.b. hidro i termo izolirane. Zidovi su izvedeni blok opekom ukrućeni horizontalnim i vertikalnim serklažima, završno ožbukani i obojani poludisperzivnim bojama. Međukatne konstrukcije izvedene su polumontažno sistemom fert stropa. Krovna konstrukcija je dvostrešna, izvedena polumontažno drvena, toplinski i hidro izolirana, pokrivena šindrom. Zgrada je spojena na kompletnu gradsku infrastrukturu. Predmetni stan nalazi se na 2. katu. Podovi su parket i keramika ovisno o prostorijama. Vanjska stolarija je PVC, dok je unutarnja drvena (furnir). Poslovni prostor je opremljen kompletnom infrastrukturom. Grijanje je preko centralnog plinskog kombi-bojlera na pločaste radijatore. Instalacija hlađenja je predviđena i izvedena.

Zgrada je maksimalnih vanjski dimenzija 15,50 m x 10,60 m, visine do sljemena 10,30 m.

Objekt je višestambene namjene.

• Etažnost	Četiri etaže: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje;
• Godina izgradnje	Zgrada je izgrađena 2010. godine i puštena u uporabu 2012. godine
• Površina	60,33 m ²
• Volumen	148,04 m ³
• Sporedni dijelovi	Spremište u podrumu površine 9,10m ² i vanjsko parkirno mjesto površine 12,52m ²
• Temelji	Trakasti AB temelji;
• Nosiva konstrukcija	Vanjski i unutarnji zidovi izvedeni od blok opeke, ožbukani i završno obojani, sa vanjskom "demit" fasadom;
• Pregradni zidovi	Izvedeni od blok opeke, ožbukani i obojeni;
• Stropna konstrukcija	Stropna konstrukcija izvedena je sistemom fert-stropa, ožbukana i završno obojana;
• Krovna konstrukcija	Krov je izveden polumontažno od drvenih rogova, podrožnica i vjenčanica, te prekrivena šindrom;
Podovi	Izvedeni u keramici, parketu i laminatu, zavisno o namjeni prostora;
Vanjska stolarija	PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom;
Unutrašnja stolarija	Drvena puna furnirana vrata;
Grijanje	Grijanje je centralno, plinsko na pločaste radijatore;
Elektroinstalacija	Izvedena i u funkciji;
Vodovod i kanalizacija	Izvedeni i u funkciji;
Ventilacija	Izvedena u sanitarnom čvoru;
Hlađenje	Hlađenje predviđeno klima uređajima;
Energetski certifikat	Nije predodčen;
Opće stanje	vrlo dobro.

291

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
1.	II. KAT - stan 4.							
1.	Ulaz	1,50	1,20	1,80	1,00	1,80	2,50	4,50
2.	Dn. boravak	5,00	4,20	21,00	1,00	21,00	2,50	52,50
3.	Soba	2,70	4,10	11,07	1,00	11,07	2,50	27,68
4.	Kupaonica	1,80	2,50	4,50	1,00	4,50	2,50	11,25
5.	Kuhinja	2,30	2,50	5,75	1,00	5,75	2,50	14,38
6.	Soba	3,50	4,10	14,35	1,00	14,35	2,50	35,88
7.	Balkon	1,20	6,20	7,44	0,25	1,86	1,00	1,86
	UKUPNO:			65,91		60,33		148,04

U grunтовnom izvatzku je upisana površina 65,69m² kao površina stana. Površina se razlikuje od bruto površine prema mjerenoj na objektu za manje od 2% što je u dozvoljenim granicama koje daje Članak 5, stavak 3 Pravilnika o procjeni vrijednosni nekretnina (NN 105/15). U zemljišnim knjigama je također upisana i površina sporednog - parkirnog mjesta od 3,13m². Ta površina je dobivena uporabom koeficijenta za preračunavanje površina od 0,25. Stvarna površina iznosi 12,52m².

Za potrebe procjene koristit će se površina utvrđena elaboratom etažiranja koja je upisana u grunтовnici.

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano.

Za utvrđivanje vrijednosti stanova u višestambenoj zgradi, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda. Za procjenu vrijednosti poslovnih prostora u višestambenoj zgradi, također će se koristiti **poredbena metoda**.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se temeljni indeks trošakskih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI

VII. 1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti s upisanom katastarskom česticom. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Na području šireg centra grada Nove Gradiške zabilježeno je više kupoprodaja poslovnih prostora i lokala. Iz poredbe su isključene kupoprodaje površinom neusporedivih nekretnina (puno manje ili veće od procjenjivane), te nekretnine čiji je datum kupoprodaje stariji od 4 godine. Uz navedeno, glavni kriterij odabira poredbenih nekretnina je bila i geografska blizina.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Procjenjivana nekretnina



Poredba 3

Poredba 2

Poredba 4

Poredba 1

<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

299

Tablica J2: Temeljni indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi, 2015. = 100			Mjesečne stope promjene (u %)			Godišnje stope promjene (u %)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
2013	siječanj	99,0	99,2	97,9	-0,4	-0,6	0,2	2,6	2,5	2,9
	veljača	99,1	99,2	98,0	0,1	0,0	0,1	2,9	2,8	2,8
	ožujak	99,5	99,7	98,1	0,4	0,5	0,1	2,3	2,2	2,3
	travanj	100,2	100,6	98,4	0,7	0,9	0,3	1,9	1,9	2,3
	svibanj	100,7	101,1	98,6	0,5	0,5	0,2	1,9	1,9	1,5
	lipanj	100,6	101,0	98,9	-0,1	-0,1	0,3	1,9	2,2	1,1
	srpanj	100,4	100,5	99,6	-0,2	-0,5	0,7	2,7	2,9	1,2
	kolovoz	100,1	100,3	99,0	-0,3	-0,2	-0,6	2,5	3,0	0,4
	rujan	100,8	101,2	98,8	0,7	0,9	-0,2	2,1	2,3	1,0
	listopad	101,0	101,5	98,8	0,2	0,3	0,0	1,1	1,3	0,4
	studen	100,8	101,3	98,5	-0,2	-0,2	-0,3	0,8	0,8	0,8
	prosinac	100,0	100,2	98,6	-0,8	-1,1	0,1	0,6	0,4	0,9
2014	siječanj	99,4	99,5	98,7	-0,6	-0,7	0,1	0,4	0,3	0,8
	veljača	98,9	99,0	98,5	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2	-0,2	0,5
	ožujak	99,8	100,0	98,5	0,9	1,0	0,0	0,3	0,3	0,4
	travanj	100,0	100,3	98,4	0,2	0,3	-0,1	-0,2	-0,3	0,0
	svibanj	100,1	100,4	98,7	0,1	0,1	0,3	-0,6	-0,7	0,1
	lipanj	99,8	99,9	99,0	-0,3	-0,5	0,3	-0,8	-1,1	0,1
	srpanj	99,2	99,1	99,6	-0,6	-0,8	0,6	-1,2	-1,4	0,0
	kolovoz	99,2	98,9	100,7	0,0	-0,2	1,1	-0,9	-1,4	1,7
	rujan	100,1	99,9	100,8	0,9	1,0	0,1	-0,7	-1,3	2,0
	listopad	100,5	100,5	100,4	0,4	0,6	-0,4	-0,5	-1,0	1,6
	studen	100,6	100,7	100,2	0,1	0,2	-0,2	-0,2	-0,6	1,7
	prosinac	99,6	99,4	100,3	-1,0	-1,3	0,1	-0,4	-0,8	1,7
2015	siječanj	99,3	99,1	100,1	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-0,4	1,4
	veljača	99,3	99,1	100,2	0,0	0,0	0,1	0,4	0,1	1,7
	ožujak	99,9	99,9	99,9	0,6	0,8	-0,3	0,1	-0,1	1,4
	travanj	100,5	100,6	100,0	0,6	0,7	0,1	0,5	0,3	1,6
	svibanj	100,6	100,8	100,0	0,1	0,2	0,0	0,5	0,4	1,3
	lipanj	100,4	100,5	100,2	-0,2	-0,3	0,2	0,6	0,6	1,2
	srpanj	99,6	99,3	100,8	-0,8	-1,2	0,6	0,4	0,2	1,2
	kolovoz	99,6	99,2	100,8	0,0	-0,1	0,0	0,4	0,3	0,1
	rujan	100,3	100,3	100,5	0,7	1,1	-0,3	0,2	0,4	-0,3
	listopad	100,5	100,9	99,3	0,2	0,6	-1,2	0,0	0,4	-1,1
	studen	100,3	100,7	99,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	0,0	-1,1
	prosinac	99,6	99,7	99,2	-0,7	-1,0	0,1	0,0	0,3	-1,1
2016	siječanj	98,8	99,2	99,2	-0,8	-0,5	0,0	-0,5	0,1	-0,9
	veljača	98,6	98,4	99,1	-0,2	-0,8	-0,1	-0,7	-0,7	-1,1
	ožujak	99,4	99,5	99,0	0,8	1,1	-0,1	-0,5	-0,4	-0,9
	travanj	99,8	100,0	99,2	0,4	0,5	0,2	-0,7	-0,6	-0,8
	svibanj	99,8	100,1	98,7	0,0	0,1	-0,5	-0,8	-0,7	-1,3
	lipanj	99,5	99,6	99,2	-0,3	-0,5	0,5	-0,9	-0,9	-1,0
	srpanj	98,8	98,4	99,8	-0,7	-1,2	0,6	-0,8	-0,9	-1,0
	kolovoz	98,9	98,6	99,9	0,1	0,2	0,1	-0,7	-0,6	-0,9
	rujan	100,2	100,5	99,3	1,3	1,9	-0,6	-0,1	0,2	-1,2
	listopad	100,8	101,4	98,9	0,6	0,9	-0,4	0,3	0,5	-0,4
	studen	100,7	101,4	98,8	0,0	0,0	-0,2	0,4	0,7	-0,3
	prosinac	100,1	100,5	99,0	-0,6	-0,9	0,2	0,5	0,7	-0,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

245

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

VRSTNA VRSTA TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.
POSREDOVANJE	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
	J.J. Strossmayera	Trg	Trg	Slavonskih graničara
POSREDOVANJE	2380	2353/2	2251	1817
POSREDOVANJE NE KRETNOSTI	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
POSREDOVANJE (m²)	62,02	114,50	70,63	145,00
POSREDOVANJE	469.097,64 kn	490.422,85 kn	473.336,29 kn	566.383,65 kn
POSREDOVANJE	7.563,65 kn	4.283,17 kn	6.701,63 kn	3.906,09 kn
POSREDOVANJE BKLAPANJA UGOVORA	23.04.2015.	14.09.2015.	23.08.2016.	10.11.2015.
POSREDOVANJE PLAN	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška
POSREDOVANJE	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
POSREDOVANJE BLOK	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA
POSREDOVANJE U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
POSREDOVANJE ISKLJUČENJA IZ PRORAČUNA				
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
POSREDOVANJE NA DAN TRANSAKCIJE	100,5	100,3	98,9	100,3
POSREDOVANJE NA DAN PROCJENE	100,1	100,1	100,1	100,1
POSREDOVANJE KOREKTIVNI FAKTOR	0,9960199	0,998005982	1,012133468	0,998005982
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
POSREDOVANJE OD SREDIŠTA NASELJA	BLIŽA	CENTAR	CENTAR	BLIŽE
POSREDOVANJE ATRAKTIVNOST LOKACIJE	DOBRA	IZVRSNA	IZVRSNA	DOBRA
POSREDOVANJE ODBRANI ODNOS	100,00%	105,00%	105,00%	100,00%
POSREDOVANJE KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1	0,952380952	0,952380952	1
POSREDOVANJE MEĐUVREMENSKI I				
POSREDOVANJE INTERKVALITATIVNO	1,00	0,95	0,96	1,00
POSREDOVANJE IZJEDNAČAVANJE				
POSREDOVANJE JEDINIČNA CIJENA NAKON				
POSREDOVANJE IZJEDNAČAVANJA	7.533,55	4.071,07	6.459,95	3.898,31
POSREDOVANJE Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	0,40	4,95	3,61	0,20
POSREDOVANJE PROBUJČNA IZJEDNAČENJA				
POSREDOVANJE CIJENA	5.490,72 kn			
POSREDOVANJE Odstupanje u odnosu na prosječnu kupoprodajnu cijenu nakon provođenja izjednačavanja	27,41	-28,19	18,07	-40,57
POSREDOVANJE U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE
POSREDOVANJE PROBUJČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	6.021,52 kn			
POSREDOVANJE Odstupanje u apsolutnim izn	-1.512,02 kn	1.950,45 kn	-438,43 kn	
POSREDOVANJE STANDARDNO Odstupanje	1.772,38			
POSREDOVANJE KAVILO DVA SIGMA	3.544,77	ZADOVOLJAVA		

KAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

poslovni prostor 81,53 m² = 490.934,81 kn

VII. 2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANOVA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti s upisanom katastarskom česticom. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Na području šireg centra grada Nove Gradiške zabilježeno je više kupoprodaja stanova. U aplikaciji je vidljivo da je najviše trgovano sa stanovima površine od 20-40m². Te nekretnine nisu uzimane u obzir (puno su manje od procjenjivane). Također nisu uzimane u poredbu ni nekretnine čiji je datum kupoprodaje stariji od 4 godine. U procjenjivanom objektu je također zabilježena jedna kupoprodaja stana, ali se ona dogodila 2012. godine, te kao takva nije više pogodna za korištenje u poredbenoj metodi.

U poredbu su uključene nekretnine slične površine i/ili broja soba (u obzir su ulazili stanovi sa 2 ili 3 sobe približne kvadrature), te nekretnine koje su geografski najbliže procjenjivanoj nekretnini.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks petrobačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Procjenjivana nekretnina



ulica 3, 4, 5

Poredba 1

Poredba 2

Poredba 6, 7

<http://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

POSREDOVAČKA AGENCIJA		1	2	3	4	5	6	7
POSREDOVAČKA AGENCIJA		Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
L. Štancić		Manje Gupa	Trg	Trg	Trg	Trg	Gundulićeva	Gundulićeva
2364/5		1731	2353/2	2353/2	2353/2	2353/2	2328	2328
Nova Gradiška		Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
stan		stan	stan	stan	stan	stan	stan	stan
VRSTA NEKRETNOSTI		89,76	70,16	65,80	65,80	65,80	65,58	73,90
POVRŠINA (m ²)		225.232,59 kn	303.024,32 kn	381.092,00 kn	395.257,25 kn	356.855,44 kn	396.354,34 kn	336.628,75 kn
UKUPNA CIJENA		2.509,28 kn	4.319,05 kn	5.791,67 kn	6.006,95 kn	5.423,33 kn	6.043,83 kn	4.555,19 kn
JEDINIČNA CIJENA		30,09,2016.	05.06.2015.	29.10.2013.	08.04.2013.	26.03.2013.	25.09.2014.	27.06.2013.
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška	PP Nova Gradiška
PROSTORNI PLAN		stan	stan	stan	stan	stan	stan	stan
NAMJENA		NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA
CIJENOVNI BLOK		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE		100,2	100,6	101	100	99,5	100,1	100,6
INDEKS NA DAN PROCJENE		100,1	100,1	100,1	100,1	100,1	100,1	100,1
KOREKTIVNI FAKTOR		0,999001996	0,995029821	0,991089109	1,001	1,006030151	1	0,995029821
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
UDALJENOST OD SREDIŠTA NASI		BLIŽA	PRIBLIŽNA	CENTAR	CENTAR	CENTAR	PRIBLIŽNA	PRIBLIŽNA
SORNOST		3 SOBE	3 SOBE	2 SOBE	2 SOBE	2 SOBE	3 SOBE	3 SOBE
POLOŽAJ		2. KAT	4. KAT	2. KAT	3. KAT	3. KAT	2. KAT	POTKROVLJE
POSEBNI DIJELOVI		NE	podrum, 6,18m ²	podrum, 4,00m ²	podrum, 4,00m ²	podrum, 4,00m ²	parkirno mjesto	NE
NAPOMENA		DVOETAŽNI	1	1,2	1,2	1,2	1	1
KOREKTIVNI FAKTOR (PNIJUN)		1	1,00	1,19	1,20	1,21	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		2.506,77	4.297,58	6.888,08	7.215,55	6.547,25	6.043,83	4.532,55
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA								
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)		0,10	0,50	-18,93	-20,12	-20,72	0,00	0,50
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA								
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)		-116,52	-25,79	6,19	9,55	-0,18	10,11	-19,27
ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA								
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA			1.623,22 kn	-967,27 kn	-1.294,74 kn	-626,44 kn	-123,02 kn	1.388,25 kn
STANDARDNO ODSTUPANJE		1.231,39						
PRAVILO DVA SIGMA		2.462,78						
ZADOVOLJAVJA								

ISKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

Stan 2, II. Kat	63,72 m ² =	377.273,71 kn
Stan 3, II. Kat	62,78 m ² =	371.708,15 kn
Stan 4, II. Kat	65,69 m ² =	388.937,69 kn

REKAPITULACIJA

Opis	Suvlasnički udio	Površina (m ²) - gruntovnica	Procijenjena vrijednost (kn)	Procijenjena vrijednost (kn) - zaokruženo
Poslovni prostor	1 (E-1)	81,53	490.934,81 kn	491.000,00 kn
Stan br. 2	3 (E-3)	63,72	377.273,71 kn	377.000,00 kn
Stan br. 3	4 (E-4)	62,78	371.708,15 kn	372.000,00 kn
Stan br. 4	5 (E-5)	65,69	388.937,69 kn	389.000,00 kn
UKUPNO		273,72	1.628.854,36 kn	1.629.000,00 kn

Procijenjena vrijednost nekretnina u vlasništvu Arting d.o.o. U stečaju na lokaciji u Novoj

lanosti

1.629.000,00 kn

(jedan milijun šestodvadesetdevet tisuća kuna)

Olo po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 20. veljače 2017. godine (1EUR= 7,450316kn)

lanosti:

218.648,44 EUR

Indeksna vrijednost nekretnine je bez Poreza na dodanu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

VIII. IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.

Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.

Nakon naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.

Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.

Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, veljača 2017.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

VALORIS d.o.o.
za procjenu i vještačenja
Osijek, Golev trg 3
OIB: 1535793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

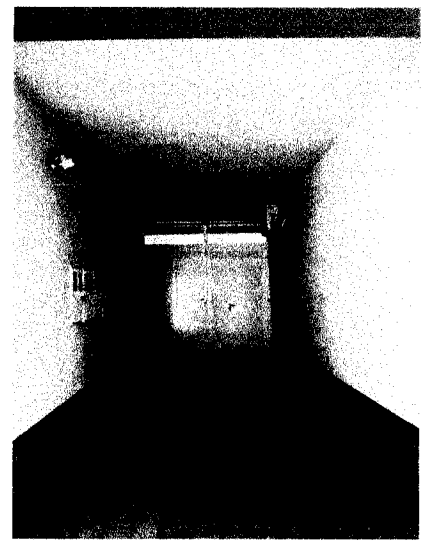
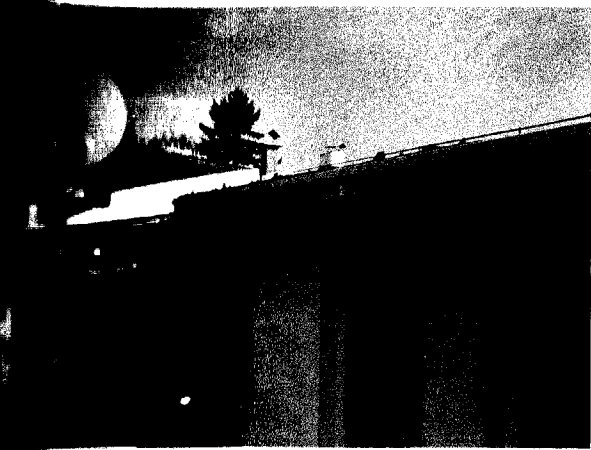
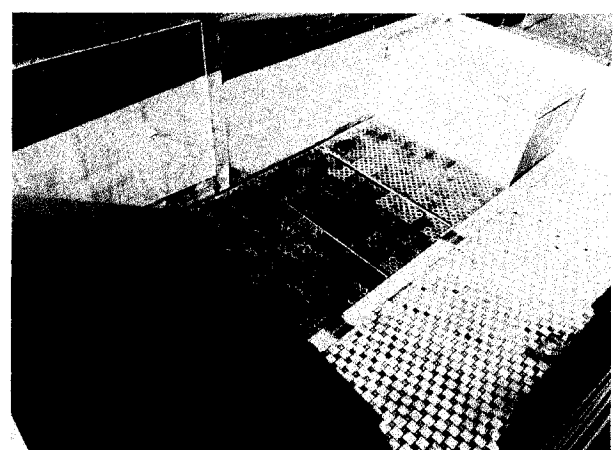
Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA I DOPUNA RJEŠENJA
- Z.K. IZVADACI
- TEČAJNA LISTA

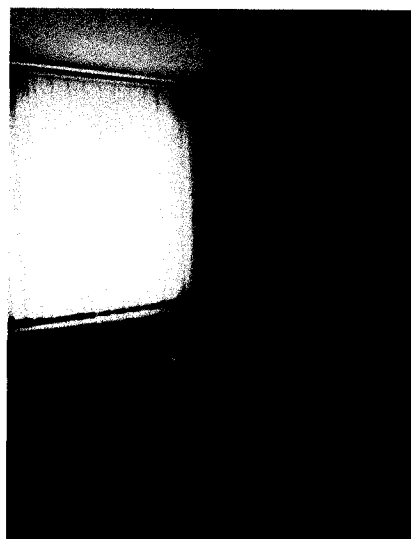


OKUMINTACIJA



POSLOVNI PROSTOR





AN BR. 5



252

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030135495

OIB:

15351793990

TVRTKA:

2 VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja

2 VALORIS d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Osijek (Grad Osijek)
Gajev trg 3

PRAVNI OBLIK:

2 društvo s ograničenom odgovornošću

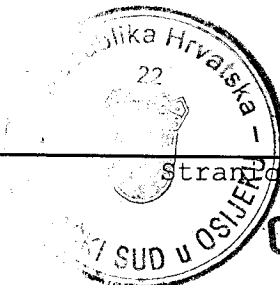
PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Procjena nekretnina
- 1 * - Djelatnost vještačenja u području građevinarstva
- 1 * - Energetski pregled
- 1 * - Energetsko certificiranje zgrada
- 1 * - Kontrola izvješća o energetskim pregledima i izdanih certifikata
- 1 * - Pružanje usluga savjetovanja i inženjeringa u području građenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Kupnja i prodaja robe, pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, osim pravnog
- 1 * - Obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- 1 * - Djelatnost dizajna interijera stambenih i poslovnih prostora
- 1 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- 1 * - Djelatnost industrijskog dizajna

OSNOVNAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 MIRJAM MILAS, OIB: 57589830764

D004, 2016-01-07 10:15:35



Stranica: 1 od 1

07-01-2016

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- Osijek, Ivana Gundulića 36/A
2 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 MARKO MILAS, OIB: 30075796449
Ivanovac, Duga Ulica 53
1 - član uprave
1 - zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 70.100,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 23.07.2013.godine
Izjava o izmjeni izjave o osnivanju j.d.o.o. od
31.07.2013.godine, koja se odnosi na promjenu predmeta
poslovanja društva, te s tim u svezi promjenu točke 2.
Izjave o osnivanju j.d.o.o.
- 2 Izjava o izmjeni Izjave o osnivanju od 14.07.2014. godine
koja se odnosi na povećanje temeljnog kapitala, promjenu
tvrtke, promjenu pravno ustrojstvenog oblika, te s tim u
svezi promjenu naziva temeljnog akta, promjenu članaka 1.,
2., 3., brisanje točke 2., umetanje novih članaka 5.-29.
- 3 Izjava o izmjeni Izjave o osnivanju od 23. 12. 2015. godine
koja se odnosi na promjenu sjedišta te s tim u svezi izmjenju
Članka 3. Izjave o osnivanju d.o.o.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Temeljem Odluke osnivača društva temeljni kapital društva
povećava se pretvaranjem dijela zadržane dobiti 2013. godine
u temeljni kapital društva povećanjem postojećeg poslovnog
udjela

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

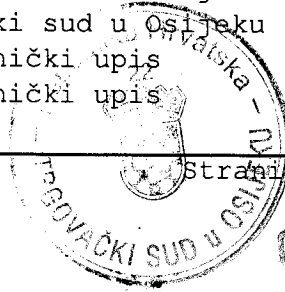
Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 29.06.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/3232-6	02.08.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-14/3669-2	24.07.2014	Trgovački sud u Osijeku
0003 Tt-15/7243-2	29.12.2015	Trgovački sud u Osijeku
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis

D004, 2016-01-07 10:15:35

Stranica: 2 od 3



254

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

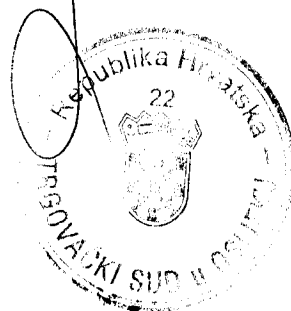
U Osijeku, 07. siječnja 2016.

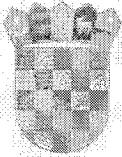
Ovlaštena osoba

OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 48/16 -2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
07 -01- 2016
Osijek,

UPRAVA SUDSKOG
REGISTRA





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-165/2013-4.
Osijek, 1. ožujka 2013.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Anto Rašić temeljem čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11. i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09, 126/11. i 120/12), a povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **za građevinarstvo** za područje Županijskog suda u Osijeku.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **18. ožujka 2013. godine.**

Obrazloženje

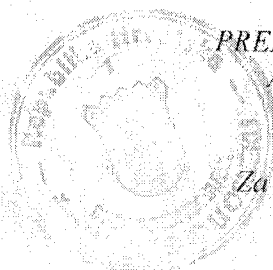
Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo budući mu s danom 17. ožujka 2013. ističe rok na koji je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-101/09-4. od 18. ožujka 2009. godine.

Obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

- 1 Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
- 2 Ministarstvo pravosuđa
- 1 Arhiva



PREDSEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost/otpravku
Ivan Beker
Ivan Beker



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
 URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-763/2015-4.
Osijek, 3. prosinca 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15. i 82/15), čl. 10. i 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15), povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga ulica 53, za proširenje područja vještačenja u ovom sudnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, tako da dopunjeno glasi:

MARKO MILAS, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanovca, Duga ulica 53, imenovan stalni sudski vještak za građevinarstvo, imenuje se i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga ulica 53, podnio je predsjedniku Županijskog suda u Osijeku zahtjev za dopunu rješenja broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na područje procjene vrijednosti nekretnina.

U postupku donošenja ovog rješenja predsjednik Županijskog suda u Osijeku, sukladno odredbi čl. 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zatražio je od odgovarajuće strukovne udruge stalnih sudskih vještaka mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja. Svojom potvrdom od 1. prosinca 2015. godine Hrvatska udruga vještaka i procjenitelja Osijek dostavila je mišljenje da Marko Milas obzirom na dugogodišnje radno iskustvo ima potrebno znanje za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Obzirom na prednje, a temeljem citiranih zakonskih odredbi, riješeno je kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40. a. Zakona o imenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

- 1) Marko Milas
Ivanovac, Duga ulica 53
- 2) Ministarstvo pravosuđa
- 3) Općinski sud u Osijeku
- 4) Arhiva





REPUBLIKA HRVATSKA

Slavonski Brod u Slavonskom Brodu

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Dana dan: 21.02.2017. 23:28

Mesto općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj dnevnika: Z-9638/2016

Broj plombe:

257
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. parcelice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1134/2	ULICA MALA			317	
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA) BR. 1			171	
	DVORIŠTE			146	
	UKUPNO:			317	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-296/12 Na temelju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška, klasa: 361-05/11-01/08 od 27. siječnja 2012. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine upisane na čkbr. 1134/2 u A.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Posjednički dlo: 242/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Dio dlo A - poslovni prostor 1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od ulaza, hodnika, četiri kancelarije, kuhinje i sanitarnog čvora, ukupne površine od 81,53m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - dio broj 9 u podrumu zgrade od 10,20m2 i parkirališno mjesto izvan zgrade, drugo s desne strane, od (na grafičkom dijelu označen ljubičastom bojom) (i) D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4 Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U (ONIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016	na 1 (1.1)

258

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastralna općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Vlasnički dio: 1 (242/1000)		
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija br.7020005959 sa porazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 31. svibnja 2011. god. uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A za iznos od 208.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za svaki: VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1	208.000,00 EUR	
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 3738 k.o. Nova Gradiška određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 4328 k.o. Nova Gradiška određen kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
Ovlasnički dio: 1 (242/1000)		
Zaprimljeno 09.10.2015. broj Z-2607/15 Na temelju rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Slavonskom Brodu Stalna služba u Novoj Gradiški od 24. rujna 2015. god. br. 1 Ovr-2901/15 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a u predmetu ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin -OIB: 38182927268 c/a ovršenik Arting d.o.o., Nova Gradiška, Mala 4 -OIB: 11102515044.		ZABILJEŽBA

Nije se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2017.



LIKA HRVATSKA

Sud u Slavonskom Brodu

POSREDOVAČKI I POSREDOVAČKI ODJEL NOVA GRADIŠKA

Dan: 21.02.2017. 23:28

Općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj dnevnika: Z-9638/2016

Plombe:

259
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. listice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1134/2	ULICA MALA			317	
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO-POSLOVNA			171	
	ZGRADA) BR. 1				
	DVORIŠTE			146	
	UKUPNO:			317	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Prilježeno 27.01.2012. broj Z-296/12 Na temelju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška, klasa: 361-05/11-01/08 od 27. siječnja 2012. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine upisan na čkbr. 1134/2 u A.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Posjedni dlo: 187/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Posjedni dlo C - stan 2 na I katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, sporednice, kuhinje, dvije sobe, kupaoznice I WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 63,72m2, pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 8 u podrumu od 6,45m2 I parkirališno mjesto izvan izvan s desne strane, od 3,13m2 ((na grafičkom dijelu označen narančastom bojom) D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4 Prilježeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016 na 3 (1.1) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U POSREDOVANJE STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Slavonska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

DNI IZVADAK

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Suvlasnički dio: 3 (187/1000)		
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija br.7020005959 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 31.svibnja 2011. god. uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A za iznos od 208.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist:	208.000,00 EUR	
VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1		
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 3738 k.o. Nova Gradiška određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 4328 k.o. Nova Gradiška određen kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
Suvlasnički dio: 3 (187/1000)		
Zaprimljeno 09.10.2015. broj Z-2607/15 Na temelju rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Slavonskom Brodu Stalna služba u Novoj Gradiški od 24. rujna 2015. god. br. 1 Ovr-2901/15 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a u predmetu ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin -OIB: 38182927268 c/a ovršenik Arting d.o.o., Nova Gradiška, Mala 4 -OIB: 11102515044.		ZABILJEŽBA

Ovaj se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2017.

269



NESLUŽBENA KOPIJA

LIKA HRVATSKA

Sud u Slavonskom Brodu
POSREDOVAČKI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Datum: 21.02.2017. 23:28

Verificirani ZK uložak

Općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

Broj dnevnika: Z-9638/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. parcelice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1134/2	ULICA MALA			317	
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA) BR. 1			171	
	DVORIŠTE			146	
	UKUPNO:			317	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-296/12 Na temelju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška, klasa: 361-05/11-01/08 od 27. siječnja 2012. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine uplata na čkbr. 1134/2 u A.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 187/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Dio D - stan 3 na II katu, desno od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, kuhinje, dvije sobe, kupaonice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 62,78m2, pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 6 u podrumu od 7,56m2 i parkirališno mjesto izvan zgrade na desne strane, od 3,13m2 (na grafičkom dijelu označen crvenom bojom) NO D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4	
Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016	na 4 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U NOVIJERU: KU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016	

262

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Vlasnički dio: 4 (187/1000)		
Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija br.7020005959 sa Na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 31. svibnja 2011. god. uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A za iznos od 208.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za detalje:	208.000,00 EUR	
VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1		
Na temelju 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 0328 k.o. Nova Gradiška određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
Na temelju 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 0328 k.o. Nova Gradiška određen kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
Vlasnički dio: 4 (187/1000)		
Na temelju 09.10.2015. broj Z-2607/15 Na temelju rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Slavonskom Brodu Stalna služba u Novoj Gradiški od 24. rujna 2015. god. br. 1 Ovr-2901/15 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa ovršenog prodajom, a u predmetu ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin -OIB: 38182927268 c/a ovršenik Arting d.o.o., Nova Gradiška, Matla 4 OIB: 11102515044.		ZABILJEŽBA

Ovaj se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA

Sud u Slavonskom Brodu
POSREDOVAČKI I POSREDOVAČKI ODJEL NOVA GRADIŠKA
dan: 21.02.2017. 23:28

Verificirani ZK uložak

Općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

Broj dnevnika: Z-9638/2016
Plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. pozicije)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1134/2	ULICA MALA			317	
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA) BR. 1			171	
	DVORIŠTE			146	
	UKUPNO:			317	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-296/12 Na temelju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška, klasa: 361-05/11-01/08 od 27. siječnja 2012. zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine upisane na čkbr. 1134/2 u A.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 199/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Dio E - stan broj 4 na II katu, lijevo od unutrašnjeg stubišta zgrade, koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaoznice i WC-a te balkona/loggie, ukupne površine od 10,0m2, kojemu pripadaju sporedni dijelovi - spremište broj 5 u podrumu od 9,10m2 i parkirališno mjesto na zgradi, isto s desne strane, od 3,13m2 (na grafičkom dijelu označen zelenom bojom) POSREDOVAČKI D.O.O., OIB: 11102515044, NOVA GRADIŠKA, MALA 4	
Zaprimljeno 12.09.2016.g. pod brojem Z-9638/2016	na 5 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U POSREDOVANJE U STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1566/2016-14 09.09.2016	

286

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3738

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Vlasnički dio: 5 (199/1000)		
Prilježeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija br.7020005959 sa porazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama 31. svibnja 2011. god. uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A za iznos od 208.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,00% godišnje, promjenjivu, zatezne nate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za int:	208.000,00 EUR	
VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, VARAŽDIN, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1		
Prilježeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 738 k.o. Nova Gradiška određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
Prilježeno 03.06.2011. broj Z-1668/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 03. lipnja 2011. zabilježuje se da je zk. ul. 9328 k.o. Nova Gradiška određen kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
Vlasnički dio: 5 (199/1000)		
Prilježeno 09.10.2015. broj Z-2607/15 Na temelju rješenja o ovrši na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Slavonskom Brodu Stalna služba u Novoj Gradiški od 24. rujna 2015. god. br. 1 Ovr-2901/15 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a u predmetu ovrhovoditelja Vaba d.d. banka Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1, Varaždin -OIB: 38182927268 c/a ovršenik Arting d.o.o., Nova Gradiška, Mala 4 -OIB: 11102515044.		ZABILJEŽBA

Na temelju ovog izvadaka odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2017.



HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista

Tečajna lista

na dan...

16.02.2017

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 34, utvrđena na dan 17.2.2017., primjenjuje se od 18.2.2017.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,349633	5,365730	5,381827
Kanada	124	CAD	1	5,333499	5,349548	5,365597
Češka	203	CZK	1	0,275089	0,275917	0,276745
Danska	208	DKK	1	0,999336	1,002343	1,005350
Mađarska	348	HUF	100	2,413166	2,420427	2,427688
Japan	392	JPY	100	6,183272	6,201878	6,220484
Norveška	578	NOK	1	0,837851	0,840372	0,842893
Švedska	752	SEK	1	0,785098	0,787460	0,789822
Švicarska	756	CHF	1	6,982483	7,003493	7,024503
Velika Britanija	826	GBP	1	8,656293	8,682340	8,708387
SD	840	USD	1	6,977891	6,998888	7,019885
SD	978	EUR	1	7,427965	7,450316	7,472667
Poljska	985	PLN	1	1,716416	1,721581	1,726746

napomena:

16.2.2017. tečaj EUR iznosi 9,560667 kn.

HRVATSKA NARODNA BANKA