

30. 11. 2017
288
1

PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145a, 10000 Zagreb
OIB: 47311084338

Stečajni upravitelj
Domagoj Krpačić, dipl. oec
Stupno 66, 44000 Sisak

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

04-10-2017

poštom — neposredno
u primj. prilozi
pristojba

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac
Na poslovni broj: 7 St-355/14

PRIJEDLOG

Stečajni upravitelj predlaže da Stečajni sudac sazove posebnu sjednicu Skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1.1. Odluka o unovčenju imovine stečajnog dužnika

Obrazloženje

Nakon uknjižbe i izvršene procjene nekretnine poslovni prostor koji se nalazi u Kolodvorskoj ulici 1, 43290 Grubišno polje, k.č. br. 1016/3 k.o. Grubišno polje, upisana u z.k. uložak br. 2790, stekli su se uvjeti za prodaju iste.

U Sisku, 03. 10. 2017.

Stečajni upravitelj:
Domagoj Krpačić, dipl. oec.
PONOS d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 02.10.2017. 23:31

Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14290/2016
Aktivne plombe:289
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2790

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	1016/3	POSLOVNA ZGRADA 1 U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA 1 U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		106 38 68	379 135 244	
2.	1016/6	POSLOVNA ZGRADA 1C U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA 1C U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		61 22 39	221 81 140	
3.	1016/7	CESTA U KOLODVORSKOJ ULICI		27	98	
		UKUPNO:		194	698	
III						
LOKAL OZNAČEN KAO "LAMELA B" UKUPNE POVRŠINE OD 66,64m2 KAO DIO ZGRADE SAGRAĐENE NA ČKBR.						
1016/3						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Primlj. 28. 11. 2013. br. Z-1114/13 Na temelju dozvole za uporabu broj 03-UP/10-1044/86 od 22. rujna 1986 g. izdane od Općine Grubišno Polje, Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno stambene i građevinske poslove, briše se zabilježba provedena pod brojem Z-203/98, da je upis objekta sagrađenog na čkbr. 1016/3 izvršen bez uporabne dozvole.	POSL. OBJEKT BR.1 U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE SA 289 ČH

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD GRUBIŠNO POLJE	
	ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 PONOS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47311084338, ZAGREBAČKA CESTA 145A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

29p

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2790
VIŠE ZK TIJELA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2017.

TRI PROJEKT d.o.o.

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

291

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



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

POSLOVNI PROSTOR
Kolodvorska ulica 1, 43290 Grubišno Polje
k.č. br. 1016/3 k.o. Grubišno Polje, upisana u z.k. uložak br. 2790

BROJ PREDMETA:

31/2017

NARUČITELJ:

PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

IZRADIO:

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

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

rujan, 2017. godine

TRI PROJEKT
Kaniža 41, 42240 IVANEC



Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

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

Naručitelj: PŃNOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790

Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŠNIK
Šeglj-Beider Nede
Ivanec, Ak. Lodešleova Šetana 5

IZVAZAK IZ SUDSKOG REGISTRA

POSJET (POSJET)

POSJET

076.03070

POSJET

02031350360

POSJET:

1. POSJET društva s ograničenom odgovornošću za građnju i promet
nekretnosti
1. POSJET d.o.o.

POSJET/POSJET:

1. Posjet (Grad Ivanec)
1. Posjet 41

POSJET POSJET:

1. društva s ograničenom odgovornošću

POSJET POSLOVANJA:

1. - Poslovanje nekretnostima
1. - Poslovanje vlastitim nekretnostima
1. - Iznajmljivanje vlastitih nekretnosti
1. - Posredovanje u poslovanju nekretnostima, uz napiatu
ili po ugovoru
1. - Inženjersko, upravljanje projektima i tehničke
djelatnosti
1. - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
1. - Tehničko ispitivanje i analiza na području
graditeljstva
1. - Kupnja i prodaja robe
1. - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
inozemnom tržištu
1. - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom
prometu
1. - Kuvanje i posluživanje poslovi
1. - Pripremanje i usluživanje pica i napitaka
1. - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
1. - Pružanje usluga smještaja
1. - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
usluga koje se odnose na poslovno spajanje i
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
društvima
1. - proizvodnja energije
1. - prijenos, odnosno transport energije
1. - skladištenje energije
1. - distribucija energije
1. - upravljanje energetskim objektima
1. - opskrba energijom
1. - trgovina energijom
1. - organiziranje tržišta energije
1. - proizvodnja naftnih derivata
1. - transport naftne naftnim derivatima
1. - transport naftnih derivata proizvodnima

Posjet: 2016-12-07 10:17:58
Posjet: 2016-12-07 07:24:06

Stranica: 1 od 8

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI RILJEŠNIK
Zagreb-Belgar Kada
Ivanec, Al. Ledišlava Šabane S

508-287-7632

PREMET	POSLOVANJA	
1	+	- poljoprivredna djelatnost
2	+	- integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
3	+	- poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
4	+	- osvajanje poslova stručna kadrova u ekološkoj proizvodnji
5	+	- ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
6	+	- proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerada u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
7	+	- proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
8	+	- destilacija prometa vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
9	+	- proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
10	+	- gospodarenje šumama
11	+	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz sumskog reprodukcijskog materijala
12	+	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
13	+	- djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće upotrebe
14	+	- izrada procjene opasnosti
15	+	- osposobljavanje za rad na sigurnan način
16	+	- ispitivanje strojeva i uređaja i povećanje opasnostima i ispitivanje u radnom okolišu
17	+	- provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
18	+	- pružanje usluga u trgovini
19	+	- zastupanje inozemnih tvrtki
20	+	- upravljanje slobodnim zonama
21	+	- turističke usluge u nautičkom turizmu
22	+	- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
23	+	- ostale turističke usluge
24	+	- turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pastovne aktivnosti
25	+	- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez asluživanja (u prijevoznim sredstvima, na prirednima, i opskrba tom hranom (catering))
26	+	- sportska priprema
27	+	- sportska rekreacija
28	+	- sportska poduka
29	+	- organiziranje sportskog natjecanja
30	+	- vođenje sportskih natjecanja
31	+	- upravljanje i održavanje sportskom građevinom
32	+	- proizvodnja metala
33	+	- izvođenje investicijskih radova u inženjstvu
34	+	- izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme
35	+	- izrada i montaža elemenata i čeličnih konstrukcija
36	+	- izrada i montaža perzoda, vaskutlačnih i niskotlačnih aparata
37	+	- rad sa nehrđajućim metalima
38	+	- poslovi vještinstva i pokretnosti
39	+	- djelatnost vještinstva i područja graditeljstva

Quinn: 2016-12-07 16:03:54
 Fred: 2016-12-07 02:24:06

5004
Miranda: 6 of 8

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
DRAVNI RILJEKONIK
Sagbi-Selom Nedu
Crahen, Ak. Leimnileve Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

POSJETNIK UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1. Parko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Malena 18
- 2. - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1. Parko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Malena 18
- 2. - direktor
- 3. - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1. 10.000,00 kuna

PRAVNI DOKAZI:

Uvodna akta:

- 1. Društveni ugovor od 18.02.2006. godine.
- 2. Društveni ugovor od 18.02.2006. godine, izmijenjen je radi izmjenjen članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, izmjenjen sjedište odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 01.02.2011. godine, te je donijet prečišćeni tekst Društvenog ugovora IZ POSJETNIKA d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3. Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011. u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene naredni o članovima društva, predsjednika poslovanja, sjedišta, zatim uložima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen prečišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠTAJA:

Prejano God. Iz razdoblje Vrgna izvještaja
za 21.05.16 2015 31.05.15 - 31.12.15 GFI-POD izvještaja

Opine u glavnu knjigu proveli su:

ASU T	Carum	Naziv suđa
0071 T-11/136-2	20.02.2008	Trgovacki sud o Vrsalidino
002 T-11/208-2	09.02.2011	Trgovacki sud o Vrsalidino
0003 T-16/4825-2	12.09.2016	Trgovacki sud o Vrsalidino
40 /	20.06.2009	elektronički upis
40 /	30.06.2010	elektronički upis
40 /	30.06.2011	elektronički upis
40 /	03.07.2012	elektronički upis
40 /	01.07.2013	elektronički upis
40 /	30.06.2014	elektronički upis

Ustavni sud
2016-12-07 10:07:56
2016-12-07 00:21:06

5004
stranica: 7 od 8

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790

Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŠNIK
Šaki-Belzer Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUŠTET UPISA

Upise u glavnu knjigu prometi su:

RBU ID	Datum	Naziv suđa
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Napredak: _____



Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO I OVAZAJNO
SREDOJEDINSKO SUDU

Broj: 4 Su-622/16-4
Varaždina, 4. siječnja 2017. g.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Predsjednica suda:
Snježana Hrupček-Sabijan

- Dostaviti:
- 1. Darko Geček, mag.ing.aedif. Akademika Mirka Maleza 18
 - 2. Ministarstvo pravosuđa RH
 - 3. Općinskim sudovima 1 - 3
 - 4. Poreznoj upravi Ivance
 - 5. na spis

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790

Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PRISJEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

*Sudkinja ovlaštena za obavljanje
poslova sudske uprave:*

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

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

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/08, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

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

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

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemljišnog članica EU

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U
GRUBIŠNOM POLJU, KOLODVORSKA ULICA 1

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

POSLOVNOG PROSTORA koji se nalazi u Grubišnom Polju, Kolodvorska ulica 1, u poslovnoj zgradi na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje, upisan u z.k. uložak br. 2790. Poslovni prostor dio je poslovne zgrade u Kolodvorskoj ulici 1.

Predmet procjene:

- Poslovni prostor – u poslovnoj zgradi, ukupne netto površine 67,00 m²

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

Naš pregled nekretnine izvršen je 21. kolovoza 2017. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog detaljnog pregleda poslovnog prostora prilikom obilaska, detaljne izmjere nekretnine, uvida u postojeću dokumentaciju i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Poslovni prostor nalazi se u poslovnoj zgradi u Kolodvorskoj ulici 1, Grubišno Polje na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje, upisan u z.k. uložak br. 2790.

Ulaz u zgradu nalazi se na sjeverozapadnoj strani građevine.
Zgrada je legalno izgrađena i upisana je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

302

12

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
- lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: nekretnina se nalazi u Grubišnom polju, Kolodvorska ulica 1, na z.k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno polje, upisana u z.k. uložak br. 2790.
Katastarska čestica ima na Geoportalu oznaku k.č. br. 1980/1, k.o. Grubišno polje



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina,
(izvor: www.geoportal.dgu.hr)

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ PREMA PROSTORNOM PLANU

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA GRUBIŠNOG POLJA („Službeni glasnik Grada Grubišnog Polja”, broj 1/17, 3/17.)



- zgrada se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja gospodarske namjene (poslovne),
prema Prostornom planu uređenja Grada Grubišnog Polja

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

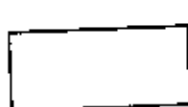
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- IZGRAĐENI DIO
———— NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
———— NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

- IZGRAĐENI DIO
----- NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
----- NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

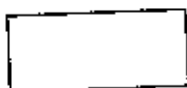
NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



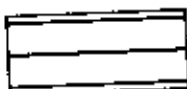
STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA
- pretežito povremeno stanovanje



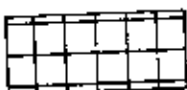
MJEŠOVITA NAMJENA
- pretežito stanovanje



MJEŠOVITA NAMJENA
- pretežito stambeno-poslovna



MJEŠOVITA NAMJENA
- pretežito poljoprivredna gospodarstva



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA


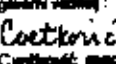



GOSPODARSKA NAMJENA
- proizvodna - pretežito industrijska I1, pretežito poljoprivredna I3



GOSPODARSKA NAMJENA
- poslovna

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA		Grad: GRAD GRUBIŠNO POLJE	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA GRUBIŠNOGA POLJA			
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE GRUBIŠNO POLJE			
Jedinstvena oznaka prostornog plana/kartografskog prikaza: HR-ISPU-PPGO-01392-R05-GP-4-F			
Broj kartografskog prikaza: 4.f		Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000	
Odluka o izradi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Grubišnoga Polja "Službeni glasnik Grada Grubišnoga Polja" broj 1/17		Odluka o donošenju IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Grubišnoga Polja "Službeni glasnik Grada Grubišnoga Polja" broj 3/17	
Javno rasprava je objavljena: u listu "24 sata" od 13. veljače 2017. godine		Javni sadržaj je održan: od 22. veljače do 3. ožujka 2017. godine	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Željko Margata, dipl. ing. geod.		m.p.	
Izmjena prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/15): temeljem članka 107. stavka 4. se ne pribavlja			
Pravna osoba koja je izradila nacrt prijedloga plana: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE			
Potpisnik:  Saša Krž, dipl. ing. arh.		m.p.	
Odgovorni voditelj:  Dragica Cvjetković, mag. ing. arh.		 DRAGICA CVJETKOVIĆ mag. ing. arh. DIZALNA ARHITEKTA URBANISTIČKA AGENCIJA m.p.	
Službeni tim u izradi nacrt prijedloga plana: Saša Krž, dipl. ing. arh. Vesna Banić, dipl. ing. arh. Demir Lihner, dipl. ing. građ. Igor Pavličić, dipl. ing. šum.			
Dragica Cvjetković, mag. ing. arh. Goran Kapčija, mag. geog. Alenka Bečić			
Predsjednik gradskog vijeća: Ivo Martinović		m.p.	
Izvršitelj ovog prostornog plana u izvršiteljskom izvješću: Željko Margata, dipl. ing. geod.		m.p.	

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790

Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: Grad Grubišno Polje, u samom centru Grada Grubišnog Polja

Udaljenost: 131 km od centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 50,6 kilometra

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman – 123 km

Parkiranje: riješeno na vlastitoj parceli

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na:

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

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na građevinskoj parceli izgrađena je poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor. Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor sastoji se od: prodajnog prostora 1, prodajnog prostora 2, spremišta te sanitarnog čvora. Nekretnina koja se procjenjuje ovim elaboratom u naravi je poslovni prostor u prizemlju poslovne zgrade.

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je troškovna metoda u svazi procjene poslovnog prostora.

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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

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

Dan kakvoće = Dan vrednovanja

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

7. PODACI O POSLOVNOM PROSTORU

7.1. OPIS NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR

POSLOVNI PROSTOR koji se nalazi u Grubišnom Polju, na adresi Kolodvorska 1, na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno polje, upisan je u z.k. uložak br. 2790. Poslovni prostor nalazi se u prizemlju poslovne zgrade.

Poslovni prostor sastoji se od: prodajnog prostora 1, prodajnog prostora 2, spremišta te sanitarnog čvora. Poslovna zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor izgrađena je 1970. godine.

Predmet procjene je:

- POSLOVNI PROSTOR ukupne netto površine 67,00 m²

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je neto korisna površina. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEBENI ELABORAT

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Kolodvorska ulica 1, Grubišno polje
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada/poslovni prostor
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	1970. godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJA	Ožbukana i obojena
TEMELJI	AB trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB konstrukcija sa ispunom od pune opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	Ab ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom, ožbukani i obojeni
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojeni te obloženi keramičkim pločicama u sanitarnom čvoru
OBRADA STROPOVA	Metalna obloga
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice
PROZORI	Aluminijski sa IZO ostakljenjem
ZAŠTITA PROZORA	Nije izvedena
VRATA	Aluminijska djelomično ostakljena
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	Plinske peći
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
DIZALO	Nije ugrađeno
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

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

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
1016/3, k.o. Grubišno Polje	Poslovni prostor	67,00

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETTO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Stan			
Prodajni prostor 1	33,80	1,00	33,80
Prodajni prostor 2	20,62	1,00	20,62
Sanitarni čvor	2,60	1,00	2,60
Skladište	9,98	1,00	9,98
Ukupno:	67,00		67,00
SVEUKUPNO :	67,00		67,00

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

VRIJEDNOST GRAĐEVINE UTVRDITI ĆU PO M² NETTO POVRŠINE,

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremno završnim radovima, troškove dokumentacije i nadzora, vrijednost pripadajućeg zemljišta, uređenje okoliša, troškove izvedbe infrastrukture i priključka sa svim doprinosima, ocjenu vrijednosti lokacije s obzirom na položaj i mogućnost korištenja nekretnine kao samostalne jedinice, te uviđajem na terenu, pregledom završne obrade, stanja objekta, izmjerama na licu mjesta, uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

8.1. ODABIR CIJENE

PODATAK O NOVOJ VRIJEDNOSTI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA PREUZET JE IZ DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU I TO KAO PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZA STANOVE I POSLOVNE PROSTORE NA PODRUČJU HRVATSKE TIJEKOM PRVE POLOVICE 2016. GODINE u visini 9.361,00 kn/m².

2. PROSJEČNE CIJENE PRODAJNIH NOVIH STANOVA PO 1 m² AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m²

	2014.			2015.			2016.	
	I. - VI.	VII. - XII.	I. - XII.	I. - VI.	VII. - XII.	I. - XII.	I. - VI.	
Republika Hrvatska	10 280	10 697	10 524	11 499	10 244	10 686	10 179	Republic of Croatia
Zagreb	11 623	11 902	11 958	12 448	11 369	11 797	11 184	Zagreb
Ostala naselja	9 991	9 503	9 280	10 328	9 241	9 617	9 361	Other settlements
Prema prodavatelju stanova								Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a								Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	11 064	11 290	11 161	11 580	11 219	11 378	10 883	Republic of Croatia
Zagreb	11 923	11 902	11 958	12 448	12 035	12 214	11 380	Zagreb
Ostala naselja	9 910	10 265	10 127	10 539	10 173	10 338	10 274	Other settlements
POS								POS
Republika Hrvatska	7 634	7 482	7 567	7 812	7 743	7 748	7 756	Republic of Croatia
Zagreb	-	-	-	-	7 360	7 360	7 360	Zagreb
Ostala naselja	7 634	7 482	7 567	7 812	7 383	7 358	7 799	Other settlements

NAPOMENA : ZA POTREBE PROCJENE UZET ĆEMO VRIJEDNOST U IZNOSU OD 9.361,00 kn/m².

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	2
C	3

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,0

starost građevine G	47
održivi vijek korištenja OVK	70
faktor korištenja Fk	3,0
relativna starost (G/OVK)	67,14 %
OOVK = 42% x OVK	29,40
zamjenska starost (OVK-OOVK)	40,60
linearni otpis = 40,60/70	58,00%

SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA :

$$Sv = 67,00 \times 1,00 \times 0,42 \times 9.361,00 = 263.418,54 \text{ kn}$$

8.3. KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U POSLOVNOJ ZGRADI (Kp)

Koeficijent povoljnosti poslovnog prostora u poslovnoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gpa} + d \times k_{uo} + e \times k_{sk}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu Kp:

$$a + b + c + d + e = 1 (100\%)$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gpa} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sk}$$

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

8.3.1. KOEFICIJENT KATNOSTI POSLOVNOG PROSTORA (k_k)

Odabiremo koeficijent katnosti **0,92**, jer se poslovni prostor nalazi u prizemlju.

8.3.2. KOEFICIJENT ORIJENTACIJE POSLOVNOG PROSTORA (k_o)

Odabiremo koeficijent orijentacije **1,08** jer je poslovni prostor dvostrano-poprečno orijentiran.

8.3.3. KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA POSLOVNOG PROSTORA (k_{gpa})

Odabiremo koeficijent geografskog položaja **0,92** jer je poslovni prostor sjeverozapadne orijentacije.

8.3.4. KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (k_{oo})

Odabiremo koeficijent utjecaja okoliša **1,00** jer je poslovni prostor prosječnog standarda.

8.3.5. KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (k_{ska})

Odabiremo koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja **1,00** jer poslovni prostor nije pod utjecajem smanjenog komfora stanovanja.

Koeficijent povoljnosti stana u višestambenoj zgradi:

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,95$$

SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:

$$S_v = 263.418,54 \times 0,95 (K_p) = 250.247,61 \text{ kn}$$

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

8.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na poslovnoj građevini ima nedostataka i šteta u vidu otpadanja žbuke i pojave vlage stoga će se umanjiti vrijednost za 10% sadašnje vrijednosti poslovnog prostora.

$$Sp = 250.247,61 \times 0,90 = 225.222,84 \text{ kn}$$

8.5. KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

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

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

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

$$Tf = 1,00$$

Tako da je TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:

$$Sp = Sv \times Tf = 225.222,84 \times 1,00 = 225.000,00 \text{ kn}$$

Tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi 225.000,00 kn.

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

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790

Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

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

225.000,00 kn

Slovima: dvjestodvadesetpettisuća kuna i 00/100

ili

30.374,69 eura

Slovima: tridesettisućatristosedamdesetčetiri eura i 69/100

srednji tečaj HNB na dan 06.09.2017. 1 euro = 7,407483 kn

NAPOMENA: Porez na promet nekretnina nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

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

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

U Ivancu, rujan 2017.

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

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Gedeč dipl. ing. arh. i inž. arh.



stalni sudski vještak

28

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMENI ELABORAT

10. PRILOZI

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A. 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

10.1. FOTODOKUMENTACIJA

10.1.1. POSLOVNI PROSTOR



32p

30

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

10.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

329

Naručitelj: PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 04.09.2017. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Broj ZK uložka: 2790

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14280/2016
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

POSLOVNA ZGRADA I						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	Ekv	m2	
I						
1.	1016/3	POSLOVNA ZGRADA I U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA I U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		106 38 68	379 135 244	
2.	1016/6	POSLOVNA ZGRADA IC U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA IC U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		61 22 39	221 81 140	
3.	1016/7	CESTA U KOLODVORSKOJ ULICI		27	98	
		UKUPNO:		194	698	
III						
LOKAL OZNAČEN KAO "LAMELA B" UKUPNE POVRŠINE OD 66,64m2 KAO DIO ZGRADE SAGRAĐENE NA ČKBR. 1016/3						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Prizn. 28. 11. 2013. br. Z-1114/13 Na temelju dozvole za uporabu broj 03-LP-10-1044/86 od 32. rujna 1986 g. izdane od Općine Grubišno Polje, Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno stambene i građevinske poslove, briše se zabilježba provedena pod brojem Z-203/98, da je upis objekta sagrađenog na čkr. 1016/3 izvršen bez uporabne dozvole.	POSLOVNI OBJEKT BR. I U KOLODVORSKOJ ULICI I DVORIŠTE SA 299 CH

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1, Vlasnički dio: 1/1 GRAD GRUBIŠNO POLJE ZK tijelo III - 1, Vlasnički dio: 1/1 PONOS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47311884338, ZAGREBAČKA CESTA 145A, 10000 ZAGREB. HRVATSKA	

322

32
Naručitelj: 32
PONOS d.o.o. u stečaju
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb
Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak
2790
Broj procjene: 31/2017
PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2790
VIŠE ZK TIJELA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.09.2017.