

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
ŠETALIŠTE DR. IVŠE LEBOVIĆA
43000 BJELOVAR

U Zagrebu, 14.9.2022.
Naš broj: ST-436

Na broj: St-35/2021

Stečajni dužnik: ARON d.o.o. u stečaju, OIB: 42028829565, ULICA KRALJA TOMISLAVA 55,
ĐURĐEVAC, zastupano po stečajnom upravitelju REMENAR NIKOLA, OIB:
48313195864, Gajeva ulica 57, Zagreb

Radi: stečaja

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Dana 06. lipnja 2022. stečajni upravitelj podnio je prijedlog radi prodaje sljedećih nekretnina:

- nekretnina upisana u zk. ul br. 7240 k. o. 999905 Đurđevac, k. č. br. 5232/4, KUĆA BR.5, HALA-POGON ZA PROIZVODNJU I SKLADIŠTENJE BETONSKE GALANTERIJE I DVORIŠTE U GRKINI od 577 čhv

2. Ovim putem stečajni upravitelj dostavlja nalaz i mišljenje vještaka, odnosno procjembeni elaborat g. Tihomira Orečića o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine od 12. rujna 2019. kojim je vrijednost nekretnine procijenjena na 900.000,00 kn.

dokaz:

- procjembeni elaborat

3. Stečajni upravitelj nema primjedbi na sačinjeno vještačenje, te predlaže sudu donijeti rješenje o prodaji predmetne nekretnine, te pristupiti utvrđivanju vrijednosti nekretnine, pri čemu stečajni upravitelj predlaže da se kao utvrđena uzme gore navedena vrijednost od 900.000,00 kn.

Remenar Nikola
stečajni upravitelj:

Prilog:

- procjembeni elaborat
-

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Zgrade i dvorište

Lokacija: Đurđekovec, Grkine

Naručitelj: ARON d.o.o. u stečaju

Svrha: Stečajni postupak

Zagreb, 12.09.2022.

Sadržaj

SAŽETAK PROCJENE:	3
1. Imenovanje	4
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	5
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
3. Zadatak	5
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	6
3.6. Osnovica za vrednovanje	8
4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	8
5. Rezultati očevida	8
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	10
7. Obrazloženje za odabir metode	10
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	10
9. Poredbena metoda (za zemljište)	10
10. Vrijednost objekta	12
11. Zaključak o vrijednosti nekretnine	15
12. Prilozi	16
12.1. Izvadak iz zemljišne knjige	16
12.2. Katastar	18
12.3. Korištenje dokumenta i ograničenja	20
12.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	21

SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	ARON d.o.o. u stečaju
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Stečajni postupak
Predmet procjene:	Poslovni objekti i dvorište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Đurđekovec, Grkine 5
Opis predmeta procjene:	Kuća, hala i dvorište, k.o. Đurđevac II, k.č. 5232/4
Korištenje predmeta procjene:	Objekti za proizvodnju i skladištenje
Vlasništvo:	ARON d.o.o. u stečaju, Đurđevac
Zona:	GP – građevinsko područje, izgrađeno
Datum izrade procjene:	12.09.2022.
Datum kakvoće:	08.09.2022.
Datum vrednovanja:	08.09.2022.
Tržišna vrijednost:	900.000,00 Kn

1. Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

2.1 Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

2.2. Podzakonski akti

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,)

2.3. Stručna literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. Zadatak

3.1. Opis zadatka

Na zahtjev Naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini građevinsko zemljište, sa kućom koja u trenutku očevida nije dovršena (roh-bau). Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe naručitelja - kupoprodaja.

3.2. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja je: 08.09.2022.

3.3. Dan kakvoće

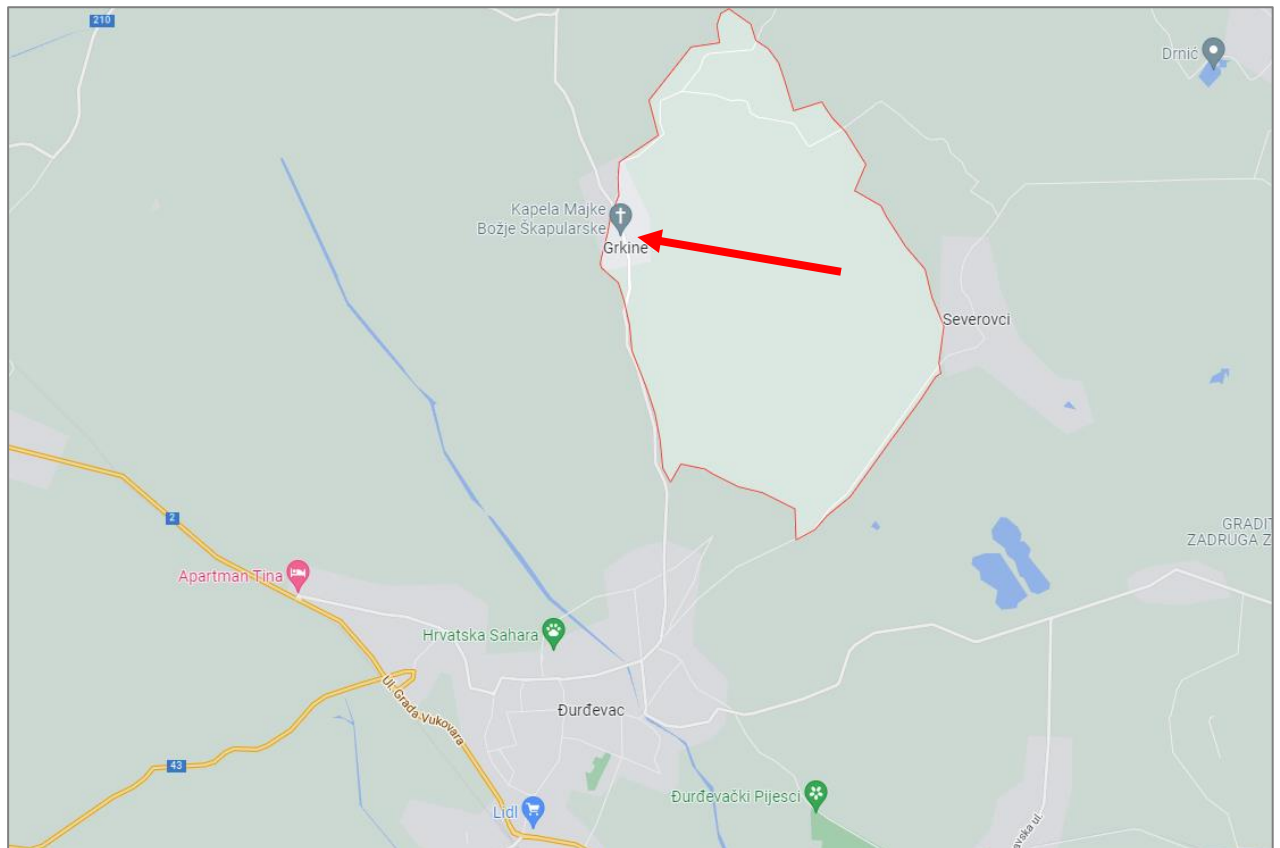
Dan kakvoće je: 08.09.2022.

3.4. Opis nekretnine

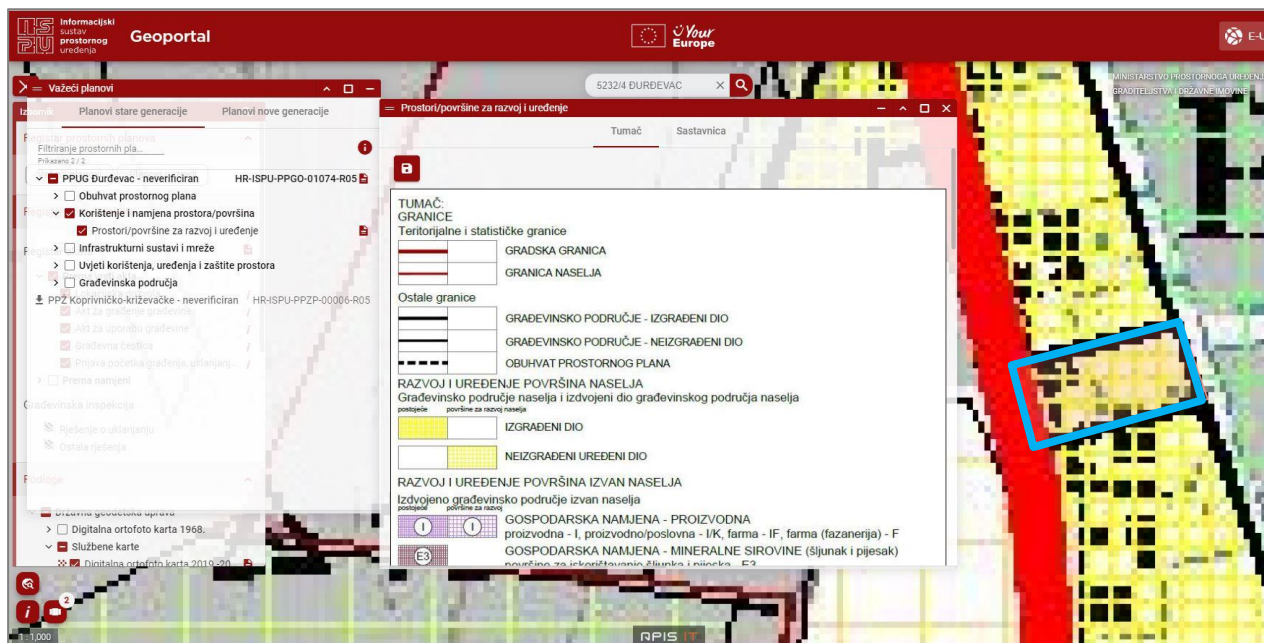
Nekretninu čini izgrađeno zemljište, koje se nalazi u Đurđevcu, naselje Grkine, na adresi Grkine 5. Na zemljištu se nalaze objekti poslovne namjene. Dvorište je uređeno – betonirana površina, i ograđeno.

3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):



Podaci o prostorno planskom statusu:



3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Nekretnina je smještena u Đurđevcu, naselje Grkine. U okolici su pretežito kuće. Procjenjivana čestica je 1. kategorije, te će sukladno tome biti korištene i poredbene nekretnine (poredbena zemljišta). Objekti, koji su na čestici, će biti procijenjeni troškovnom metodom (obzirom da nisu pronađene adekvatne poredbene nekretnine a niti adekvatni poredbeni podaci za zakup.

5. Rezultati očevida

U nastavku slijede fotografije nekretnine:





6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

7. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno nalogu, predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište (zemljište sa objektima – hala i pomoćne zgrade).

Za procjenu zemljišta će biti korištena poredbena metoda.

Izvršena je analiza dostupnih podataka kupoprodaje, zakupa / najma sličnih nekretnina na predmetnoj lokaciji, ali i na usporedivim okolnim lokacijama (susjedne katastarske općine). Nisu pronađene adekvatne poredbene nekretnine (nema adekvatnih poredbenih nekretnina, a podataka o zakupu / najmu nema u predmetnoj kao niti u okolnim i susjednim i sličnim katastarskim općinama i naseljima).

Slijedom navedenog, a uzevši u obzir i specifičnosti izgrađenih objekata i namjene, objekti će biti procijenjeni troškovnom metodom.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Prema dostupnim podacima, nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao izgrađeno zemljište (kuća, hala i dvorište).

Površina predmetne čestice je preuzeta iz zemljišne knjige (ZK izvadak u privitku elaborata).

9. Poredbena metoda (za zemljište)

Od dostupnih poredbenih zemljišta izdvojena su (i odabrana) zemljišta veće površine, slične mikro lokacije i sličnog mogućeg (i očekivanog) korištenja. U okolnim naseljima Đurđevca praktično nema adekvatnih poredbi, pa je veći dio iz šireg područja grada.

Poredbena zemljišta:

RB	ID ZKC	ID PN	K.O.	K.Č.	VRSTA NEK	VRSTA UG	DATUM	VRIJEDNOST	POVRŠ	kn/m2	STATUS	CJENOVNI BLOK
1	1677872	4744588	ĐURĐEVAC GRAD	1689/2	Građevinsko zemljište (GZ)	KP - kupoprodaja	12.05.2022.	2.130.000,00 kn	17.179,00	123,99	Preuzeto od PU	ĐURĐEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
2	1581976	4648636	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	Građevinsko zemljište (GZ)	KP - kupoprodaja	31.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	105,00	Preuzeto od PU	ĐURĐEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
3	1643703	4722803	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	Građevinsko zemljište (GZ)	KP - kupoprodaja	30.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	105,00	Preuzeto od PU	ĐURĐEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
4	1473870	4524520	ĐURĐEVAC GRAD	2596	Građevinsko zemljište (GZ)	KP - kupoprodaja	28.06.2021.	149.871,02 kn	1.390,00	107,82	Preuzeto od PU	ĐURĐEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1

Grubo čišćenje:

Sva poredbena zemljišta imaju dovoljnu podudarnost, i ulaze u daljnji izračun.

Međuvremensko izjednačenje:

RB	K.O.	K.Č.	DATUM	VRIJEDNOST	POVRŠ	kn/m2	indeks prodaje	indeks procjene	kn/m2
1	ĐURĐEVAC GRAD	1689/2	12.05.2022.	2.130.000,00 kn	17.179,00	123,99	124,37	132,32	131,91
2	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	31.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	105,00	124,37	132,32	111,71
3	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	30.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	105,00	124,37	132,32	111,71
4	ĐURĐEVAC GRAD	2596	28.06.2021.	149.871,02 kn	1.390,00	107,82	122,17	132,32	116,78

Interkvalitativno izjednačenje:

Poredbena zemljišta se nalaze unutar građevinskog područja naselja, uz istu mjeru građevinskog korištenja. Zasebni postupak neće biti proveden (u trenutku izrade elaborata ne postoje dovoljni i potrebni podaci o mjeri građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti)

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

RB	K.O.	K.Č.	DATUM	VRIJEDNOST	POVRŠ	kn/m2	odstupanje	odstupanje
1	ĐURĐEVAC GRAD	1689/2	12.05.2022.	2.130.000,00 kn	17.179,00	131,91	13,89	11,76%
2	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	31.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	111,71	-6,32	-5,35%
3	ĐURĐEVAC GRAD	2592/2	30.12.2021.	416.850,00 kn	3.970,00	111,71	-6,32	-5,35%
4	ĐURĐEVAC GRAD	2596	28.06.2021.	149.871,02 kn	1.390,00	116,78	-1,25	-1,06%
						118,03		

Vidljivo je da su sva odstupanja unutar dozvoljenih vrijednosti.

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivena je slijedeća procijenjena vrijednosti zemljišta:

zk.ul	zk.č.	k.č.	Površina (m2)	JC (Kn/m2)	Iznos (Kn)	Iznos zaokruženo (Kn)
7240	5232/4	5232/4	2.074,00	118,03	244.792,46	245.000,00
						245.000,00

10. Vrijednost objekta

Na parceli je izgrađena kuća – u trenutku očevida neuporabljiva zbog oštećenja krovišta, zidova (pukotine) i ostalih oštećenja zbog procurivanja vode. Procjena vrijednosti će biti izrađena troškovnom metodom.

Podaci o građevinama:

Opis	Površina (m ²)	Koeficijent	Neto korisna površina (m ²)	BRP (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen (m ³)
HALA						
vjetrobran	2,68	1,00	2,68			
prijem otpada	10,36	1,00	10,36			
radiona	58,89	1,00	58,89			
sanitarni čvor i garderoba	4,97	1,00	4,97			
čajna kuhinja	7,70	1,00	7,70			
skladište	31,80	1,00	31,80			
kancelarija	13,22	1,00	13,22			
skladište	181,63	1,00	181,63			
Ukupno	311,25		311,25	336,00	5,85	1.965,60
NATKRIVENI PROSTORI						
nadstrešnica preuzimanja	111,44	0,50	55,72			
boksovi	50,51	0,50	25,26			
Ukupno	111,44		55,72	174,64	1,00	174,64
Sveukupno	422,69		366,97	510,64		2.140,24

Za troškovnu metodu su korišteni podaci iz Pokazatelja troškova građenja Hrvatske komore arhitekata iz 2017. godine (uz korištenje rasta cijena prema podacima DZS) i uz uvažavanje dovršenosti objekata, kao i stupnju opremljenosti građevina.

U nastavku slijedi prikaz troškovne metode (izračun):

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
	Površina zemljišta	Pz =	2.074,00 m ²
	Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	118,03 kn /m ²
	Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	244.794,22 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	2.140,24 m ³
	Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	20,00 kn /m ³
	Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	42.804,80 kn
VODNI DOPRINOS			
	Bruto volumen	Bv =	2.140,24 m ³
	Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,90 kn /m ³
	Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	1.926,22 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
	troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	2,0%	53,13 kn /m ²
	Vrijednost priključaka		21.085,14 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
	troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	4,0%	106,26 kn /m ² NKP
	Vrijednost tehničke dokumentacije		42.170,28 kn
TAKSE, DOPRINOSI			
	ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,0%	0,00 kn /m ² NKP
	vrijednost taksa		0,00 kn
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	bruto površina hale		336,00
	troškovi građenja i opremanja		2.656,50 kn /m ² BRP
	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		892.584,00 kn
	bruto površina otvorenih objekata		174,64
	troškovi građenja i opremanja		925,75 kn /m ² BRP
	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		161.672,98 kn
	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		1.054.256,98 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI

STAROST OBJEKTA - HALA	n =	20 godina
Održivi vijek trajanja (OVK)	N =	60 godina
Relativna starost (G/OVK)		33,33%
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (obračunska BRP)	Fn =	336,00 m ²
FK	A	4,0
FK	B	4,0
FK	C	1,5
FK	odabrano	4,0
OOVK		34,00%
OOVK		20,40
Zamjenska starost zgrade		39,60
Preostala vrijednost		34,00%
PREOSTALA VRIJEDNOST - HALA		358.447,37 kn

STAROST OBJEKTA - NATKRIVENO	n =	20 godina
Održivi vijek trajanja (OVK)	N =	30 godina
Relativna starost (G/OVK)		66,67%
BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (obračunska BRP)	Fn =	174,64 m ²
FK	A	4,0
FK	B	4,0
FK	C	1,5
FK	odabrano	4,0
OOVK		31,00%
OOVK		9,30
Zamjenska starost zgrade		20,70
Preostala vrijednost		31,00%
PREOSTALA VRIJEDNOST - NATKRIVENO		50.118,62 kn

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

Preostala vrijednost - hala =	358.447,37 kn
Preostala vrijednost - natkriveno =	50.118,62 kn
Vrijednost zemljišta =	244.794,22 kn
Vrijednost komunalnog doprinosa =	42.804,80 kn
Vrijednost vodnog doprinosa =	1.926,22 kn
Vrijednost priključaka =	21.085,14 kn
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	42.170,28 kn
Vrijednost taksi =	0,00 kn
Troškovi vanjskog uređenja (betonirano dvorište) =	140.000,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete =	0,00 kn

UKUPNO**901.346,65 kn**Koefficient za prilagodbu = **1,00****Tržišna vrijednost****901.346,65 kn**

Jedinična cijena:

2.682,58 kn /m²**Tržišna vrijednost - zaokruženo****900.000,00 kn**

11. Zaključak o vrijednosti nekretnine

Zemljište je procijenjeno poredbenom metodom.

Objekti su procijenjeni troškovnom metodom, iz razloga što ne postoje adekvatni tržišni podaci niti o zakupima niti o kupoprodajama sličnih objekata.

Za početnu cijenu su korišteni podaci Pokazatelji troškova građenja objavljeni od strane Hrvatske komore arhitekata. Podaci su objavljeni za 2017. godinu, te je izvršena korekcija za rast cijena u graditeljstvu temeljem podataka Državnog zavoda za statistiku. Troškovi građenja su dodatno korigirani obzirom na stupanj opremljenosti predmetnih objekata u odnosu na tipski objekt opisan u Pokazateljima troškova građenja.

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivena je slijedeća procijenjena vrijednost nekretnine:

Vrijednost objekata i gospodarskog dvorišta:

900.000,00 Kn

Navedeni procijenjeni iznose ne sadrže porez (porez na promet nekretnina)

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj



12. Prilozi

12.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 19.06.2022. 22:43

Katastarska općina: 999905, ĐURĐEVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7704/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7240

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5232/4	KUĆA BR.5, HALA-POGON ZA PROIZVODNJU I SKLADIŠTENJE BETONSKE GALANTERIJE I DVORIŠTE U GRKINI		577		
		UKUPNO:		577		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 20. rujna 2001.god., broj Z.1982/01	
1.1	Na temelju čl. 75 Zakona o gradnji (N.N. 52/99) zabilježuje se posjedovnici da nije priložena građevna dozvola za kuću br.5, halu, pogon za proizvodnju i skladištenje betonske galanterije, sagrađene na čkbr. 5232/4.	
	Primljeno: 20. rujna 2001.god., broj Z.1982/01	
2.1	Na temelju čl. 75 Zakona o gradnji (N.N. 52/99) zabilježuje se posjedovnici da nije priložena uporabna dozvola za kuću br.5, halu, pogon za proizvodnju i skladištenje betonske galanterije, sagrađene na čkbr. 5232/4.	
	Zaprimljeno 01.10.2020.g. pod brojem Z-7704/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK BROJ Z-4001/2020/6 SASTAVLJEN POVODOM PREOBLIKOVANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA K.O. ĐURĐEVAC III 22.09.2020. da je za kčbr. 5232/4 sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka br. 6 (novooformirana kčbr. 309), uslijed postupka obnove zemljišne knjige, koji je u tijeku.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ARON D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42028829565, ULICA KRALJA TOMISLAVA 55, 48350 ĐURĐEVAC		
2.2	Zaprimljeno 14.09.2015.g. pod brojem Z-6387/2015	na 1 (1.1)
	Prvenstveni red upisa: Z-5577/2015	
	ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE BROJ ST-294/12. 03.08.2015, nekretnina u A kupcu ARON d.o.o. Đurđevac, Kralja Tomislava 55 OIB:42028829565.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-1132/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NE NEKRETNINAMA 13.02.2017, uknjižba prava zaloge radi osiguranja novčane tražbine dužnika Zlatka Kuharovića, Ulica kralja Timislava 55, Đurđevac do gornjeg maksimalnog iznosa od 500.000,00 kuna, uvećano za kamate i troškove, s time da tražbina dospijeva u obrocima kako je naznačeno u tekstu Ugovora koji prileži predmetnom Sporazumu radi osiguranja naovčane tražbine od 10.02.2017., sve za korist: CRODUX DERIVATI DVA D.O.O., OIB: 00865396224, SAVSKA OPATOVINA 36, 10000 ZAGREB	500.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.06.2022.

12.2. Katastar



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ĐURĐEVAC

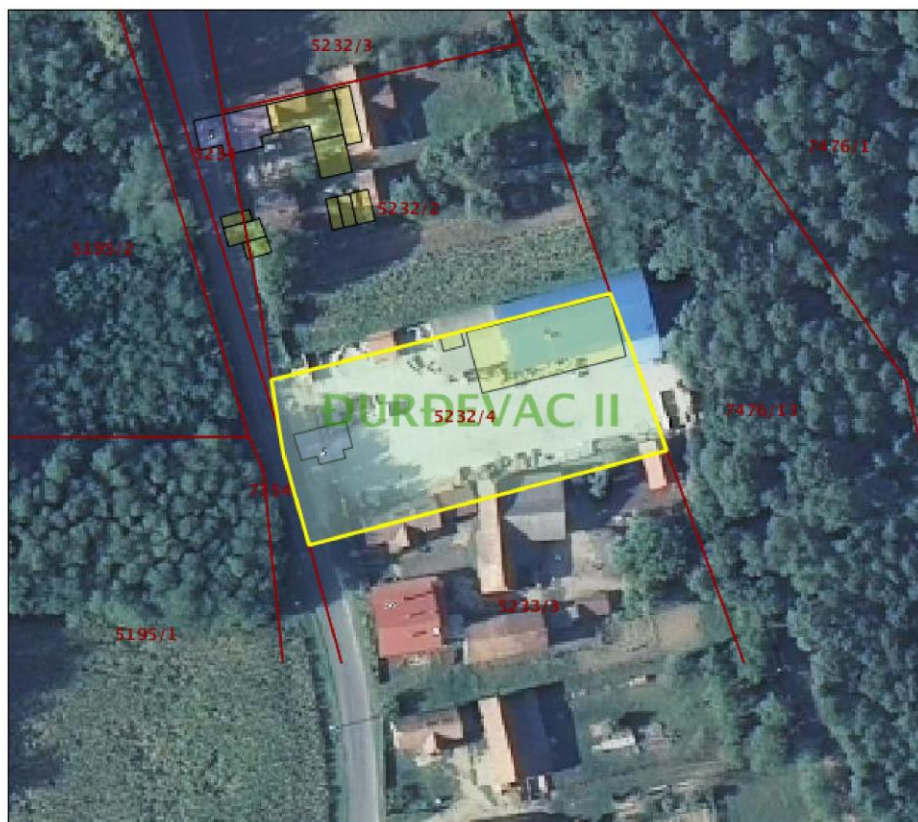
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ĐURĐEVAC II, 309290
k.č. br.: 5232/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.07.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ĐURĐEVAC II (Mbr. 309290)

Posjedovni list: 2307

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARON D.O.O., ULICA KRALJA TOMISLAVA 55, 48350 ĐURĐEVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	42028829565

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5232/4	5 GRKINE	2074	18		
			KUĆA, 5 GRKINE	60			
			PROIZV.HALA	333			
			DVORIŠTE	1681			
Ukupna površina katastarskih čestica				2074			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

12.3. Korištenje dokumenta i ograničenja

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere ili verifikacije istih
- Važna pretpostavka je da podaci preuzeti iz baze „eNekretnine“ Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja odgovaraju stvarnim tržišnim uvjetima i cijenama. Kako su ti podaci preuzeti iz Porezne uprave, moguće je da su navedene cijene umanjene zbog umanjenja poreza na promet nekretnina. U tom slučaju se ta razlika prenosi i na iskazano stručno mišljenje o vrijednosti nekretnine
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- U trenutku izrade ove procjene, ne postoje javno objavljeni podaci o cijeni građenja obiteljske kuće. Korišteni su podaci Hrvatske komore arhitekata iz 2017. godine (koji ne sadrže završne radove na objektu), a postoji i vrlo veliko povećanje cijena građevinskog materijala i cijena građevinskih radova. Korišteni su podaci prema najboljim saznanjima u trenutku izrade procjene (i u smislu cijena, i u smislu učešća pojedinih radova), i to za srednju kvalitetu gradnje i srednju razinu opreme (obzirom da projekt dovršenja ne postoji)
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj dokument predstavlja stručno mišljenje, temeljem dostupnih podataka i saznanja. Naručitelju služi kao dodatni podatak i mišljenje o tržišnim uvjetima, a Naručitelj snosi odgovornost za konačno određivanje početne tražene cijene za predmetnu nekretninu (uvažavajući sve napomene i ograničenja, kao i svoja ostala saznanja o ponudi i potražnji sličnih nekretnina na ovom području)

12.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine