

EURO UNIVERZAL d.o.o u stečaju
Gornja Vrba, Savska 3
OIB: 42198185552
Stečajna upraviteljica:
Paula Čandrlić Mesarić dipl.ecc.
Osijek . Zagrebačka 6
e –mail:pcmesaric@gmail.com
tel.:095 205 8815

Poslovni broj:7 St-1537/2016

154

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Prijelazno popunjen / pro - opć. suda / suda - preostalo
0 1537 2016 1
07-03-17

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,

-podnešen prijedlog ADDIKO BANK d.d., Zagreb, kao razlučnom vjerovniku, prvom u prednosnom redu za financiranjem oglašavanja prodaje nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Slavonski Brod, k.o. Brodski Varoš, z.k. uložak 1270, k.č.br., 1898/2, u naravi, KUĆA, ZGRADE I DVORIŠTE ZAGREBAČKA ULICA, m2 1341, na web portalu NJUŠKALO, sukladno odluci skupštine vjerovnika od 28. studenog 2016. godine.

Do trenutka pisanja izvješća, odgovor nije zaprimljen.

-ishođeno brisovno očitovanje ADIKO BANK d.d., Zagreb (prije naziv tvrtke HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb), temeljem kojeg su poduzete radnje za brisanje uknjižbe založnog prava u iznosu od 100.000,00 kuna uvećano za ugovorenu redovnu kamatu, zateznu

155

kamatu, naknade i sve troškove, uknjiženog rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. odjel Slavonski Brod, poslovni broj Z-7925/09,

-izvršeno brisanje založnog prava uknjiženog za korist DELIJE IVANA, OIB: 03567007511, BIH, BOSANSKI BROD, KRIČANOVO, za iznos 100.000 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uz suradnju prethodnog zakonskog zastupnika,

--donešeno je Rješenje o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u stečajnom postupku, sukladno odredbi čl.247. SZ (NN 71/15.), uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Postupaka pred sudovima nije bilo.

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	PROCIJENJENAVRIJEDNOST U KUNAMA:
I	DUGOTRAJNA IMOVINA	
1.	Zemljište i građevinski objekti: Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, z.k. Slavonski Brod, k.o. Brodski Varoš, z.k. uložak 1270, k.č.br. 1898/2, u naravi, KUĆA, ZGRADE I DVORIŠTE ZAGREBAČKA ULICA, m2 1341 Opterećeno: Temeljem Ugovora o kreditu br. 804-51004453/09 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23. rujna 2009. solemniziranog po javnom bilježniku Ruži Medunić iz Slav. Broda pod br. Ov-11128/09 uknjiženo pravo zaloge za dug od 36.500,00 EUR-a (tridesetšestisućapetsto eura) u kunsjoj protuvrijednosti iznosa po srednjem tečaju Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita sa rokom vraćanja kredita do 1. 01. 2014. u 48 mjesečnih rata s dospijecom prve rate na naplatu 01.02.2010., s visinom kamatne stope koja je vezana za šestomjesečni EURIBOR, s dodatkom marže od 8,50%, dekurzivno godišnje, kamate se plaćaju mjesečno, s troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom, a	143.900,00

156

	posebice iznosa glavnice, kamata, troškove ovrhe i sve ostale troškove - za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD ZAGREB, PODRUŽNICA SLAVONSKI BROD, P. KREŠIMIRA IV BR. 32, OIB: 14036333877, Temeljem Ugovora o kreditu br. 804-51008896 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13. prosinca 2010. br. OV-14845/10. uknjiženo pravo zalogu na nekretnine radi osiguranja tražbine u visini od 14.000,00 EUR-a (četnaestisućaeura) prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove- za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD, OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 11. travnja 2014. br. Ovr-700/14 uknjiženo pravo zalogu na nekretnine radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 409.448,50 KN zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim kamatama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-700/14, a sukladno čl.16 Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) - za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD, ISPOSTAVA SLAV. BROD, OIB: 52634238587	
	UKUPNO DUGOTRAJNA IMOVINA:	143.900,00
	UKUPNO IMOVINA	143.900,00

Prometa po žiro računu nije bilo.

Sukladno dopuni izvješća za izvještajno ročište,, iznešenoj usmeno, pozvan je prethodni zakonski zastupnik dužnika da dostavi vjerodostojne isprave temeljem kojih su provedene Izjave o prijeboju (kompenzaciji) međusobno dosapjelih potraživanja između stečajnog dužnika i Ivice Matijevića, Gornja Vrba, OIB: 94571216485 na iznos od 343.902,40 kuna.

Do trenutka pisanja izvješća, dostavljen je samo dio dokumentacije, te je isti, pozvan da u roku od 15 dana dostavi cjelokupnu dokumentaciju, temeljem koje će se utvrditi da li postoji osnova za pobijanje pravnih radnji.

157
Unovčenja predmeta stečajne mase, niti namirenja stečajnih/razlučnih vjerovnika (dioba)
nije bilo.

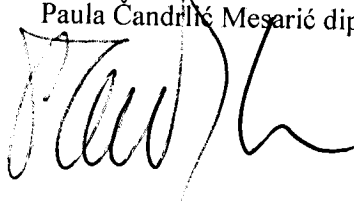
III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- prodaja nekretnina, elektronskom javnom dražbom, putem FINE,
- dioba (namirenje) vjerovnika.

U Osijeku, 01.ožujka 2017. godine.

Stečajna upraviteljica:

Paula Čandrić Mesarić dipl.ecc.



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE:

KUĆA I ZEMLJIŠTE

MJESTO I ADRESA:

BRODSKA VAROŠ, ZAGREBAČKA 219

k.č.br. 1898/2, z.k.ul. 1270 k.o. Brodski Vareš

NARUČITELJI PROCJENE:

EURO UNIVERZAL d.o.o. U STEČAJU, GORNJA
VRBA, SAVSKA 3, OIB: 42198185552

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

143.900,00 kn	
ILI 1EUR =	7,444195
19.330,50 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	6
IV.	IDENTIFIKACIJA	11
IV.1.	IZVACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	11
IV.2.	KATASTAR	11
IV.3.	STANJE LEGALITETA	11
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	12
V.1.	KUĆA	12
V.2.	POMOĆNA ZGRADA - SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA	13
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	14
VII.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	15
VII.1	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	15
VII.2.	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA	18
VII.3.	KOMUNALNI DOPRINOS	18
	REKAPITULACIJA	18
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	19

PRILOZI

UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice društva Euro univerzal d.o.o. u stečaju, Gornja Vrba, ul. 3, OIB: 42198185552, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost zemljišta i nekretnina upisanih u Posjednačka knjiga broj 1898/2, z.k.ul. 1270 k.o. Brodski Varoš.

Rad je izvršen 21. veljače 2017. godine.

Potrebni podaci za procjenu vrijednosti izgrađenog zemljišta dobiveni su na osnovu obilaska objekta i snimanja postojećeg stanja.

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 eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i preračunate u eure (EUR) prema srednjem kursu HNB-a na dan procjene.

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

U ovom elaboratu ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

PODACI O OČEVIDU

Procjena vrijednosti: 21. veljače 2017.
Procjena kvalitete: 21. veljače 2017.
Očevide: 21. veljače 2017.

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

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

Na očevidu su bili procjenitelji Marko Milas i gđa Paula Čandrlić-Mesarić.

Priložena slijedeća dokumentacija:
Izvod iz zemljišne knjige
Preslika katastarskog plana.

IV. OPIS ZEMLJIŠTA

IV.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivana nekretnina nalazi se na u naselju Brodska Varoš koji je u sklopu grada Slavonskog Broda, u Brodsko-posavskoj županiji.

Slavonski Brod se sastoji od 3 naselja: Slavonski Brod, Brodski Varoš i Podvinje. Brodski Varoš je smješten na zapadnom dijelu Slavonskog Broda.



IZVOR: <http://www.auto-karta-hrvatske.com/slavonski-brod/>

Slavonski Brod je središte Brodsko-posavske županije u istočnoj Hrvatskoj. Šesti je po veličini grad u cijeloj Hrvatskoj i drugi po veličini u Slavoniji. Po popisu stanovnika iz 2011. godine u gradu je živjelo 59.141 stanovnika.

- PROMET

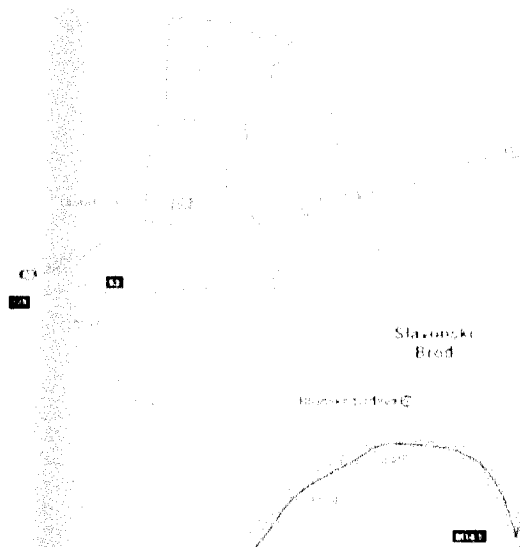
Slavonski Brod ima izrazito povoljan prometni položaj na istočnoj obali rijeke Save na kojoj se nalazi riječna luka, uz cestovne pravce Zagreb-Beograd (autocesta A3) i koridor 5C koji će opajati srednju Europu i Slavoniju s Bosnom i Hercegovinom i obalnom Jadranskog mora, te uz željeznički pravac - Paneuropski koridor X. U Slavonskom Brodu je također organiziran i javni gradski prijevoz sa 6 autobusnih linija.

- GOSPODARSTVO

Grad ima razvijenu industriju koja je u vrijeme prelaza iz komunizma u kapitalizam nazadovala, ali se i oporavila, te i dalje ima razvijenu metaloprerađivačku industriju (Đuro Đaković TEP, Đuro Đaković Montaža, Đuro Đaković specijalna vozila), građevinarstvo, drvoprerađivačku i prehrambenu industriju. Važna gospodarska grana na području je i poljoprivreda i uzgoj voća.

2. OPIS LOKACIJE

Ulica i zemljište nalaze se u Zagrebačkoj ulici u naselju Brodska Varoš, u blizini križanja sa sjevernom veznom cestom. Od središta Slavanskog Broda i stare gradske tvrđave lokacija je udaljena oko 3 km, do Opće bolnice oko 5 km, od Osnovne škole Ivane Brlić Mažuranić malo više od 1 km, a od srednjih škola u Slavanskom Brodu 3 do 5 km.



IZVOR: <https://www.google.hr/maps/>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U neposrednoj blizini objekta se nalaze obiteljske kuće individualnog stanovanja i prodajno-poslovni prostori.

Prometna povezanost

Zagrebačka ulica, u kojoj se nekretnina nalazi, je županijska cesta 4208 koja je spojena s mrežom lokalnih i županijskih cesta, te autocestom Zagreb - Lipovac. Naplatna postaja Slavonki Brod - zapad je udaljena od nekretnine oko 3,5 km, a od Sjeverne vezne ceste koja je državna cesta 53 300 m.

Parkiranje

Parkiranje je omogućeno na kolnom prilazu, te na samoj čestici.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

Lokacija se ocjenjuje kao dobra lokacija za obavljanje poslovnih djelatnosti - nalazi se u većem (velikom) gradu u Republici Hrvatskoj s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.

Uvjeti za stanovanje

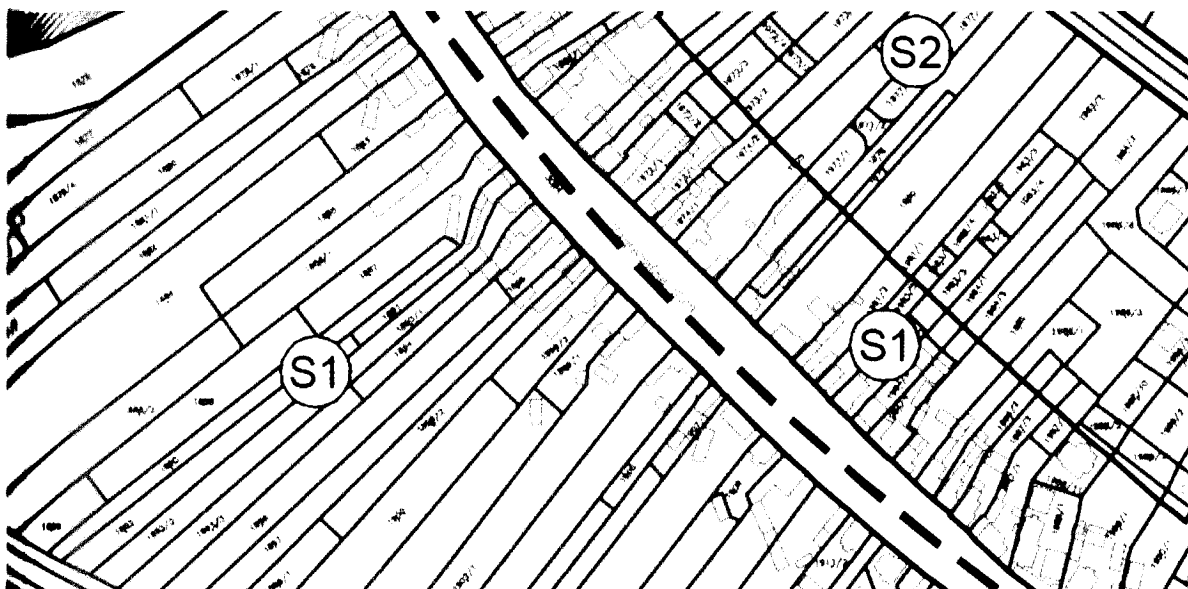
Lokacija se ocjenjuje kao dobra lokacija za stanovanje - ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku gdje još postoji potražnja. Djelomično moguće imisije uslijed prometa.

169

Štetne emisije u okruženju

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

Procjenjivana nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u zoni stambene namjene - S1 - obiteljske kuće što je vidljivo na kartografskom prikazu 1.1 Korištenje i namjena prostora Generalnog urbanističkog plana grada Slavonskog Broda (<http://www.slavonski-brod.hr/index.php/vazeci-prostorni-planovi/4903-gup-grada-slavonski-brod>).



LIST 1.1. Namjena i korištenje prostora	
postojeće	planirano
TUMAČ ZNAKOVA	
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	

IZVOR : http://www.slavonski-brod.hr/images/graditeljstvo/planovi/2%20-%20gup/grafika/1_Namjena_GUP_katastar_PLAN.pdf

Prilog 1. dio Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Slavonskog Broda (http://www.slavonski-brod.hr/images/sluzbeni_glasnik/2016/sluzbeni_glasnik_1.pdf)

1.1. Stambena namjena

Članak 6.

Površine stambene namjene označene su žutom bojom i oznakama S1, S2, S3 i SV na kartografskom prikazu br. 1.1. Korištenje i namjena prostora.

- (1) Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene dani su u točki 5. Odredbi za provođenje ovog Generalnog urbanističkog plana. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene dani su u člancima od 31. do 60., osim u slučaju kada se u stambenoj namjeni grade sadržaji javne i društvene namjene (D) tada se primjenjuju odredbe članka 28. 60., dok se za gradnju građevina za sport i rekreaciju primjenjuju odredbe iz članka 30.

Članak 29.

(1) Na građevnoj čestici javne i društvene namjene mogu se graditi:

- jedna ili više osnovnih građevina javne i društvene namjene,
- prateći poslovni sadržaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni zgrade, a mogu iznositi najviše 30% neto površine građevine
- prateći stambeni sadržaji (jednu stambenu jedinicu po građev. čestici)
- pomoćni sadržaji u funkciji osnovne namjene (garaže, kotlovnice, spremišta i sl.)

(2) Najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju je 1000 m², iznimno može biti manja kod postojećih građevnih čestica, odnosno formiranih važećim detaljnim planom uređenja i provedbenim urbanističkim planom, ali ne manja od 500 m². Na građevnim česticama površine manje od 500 m² moguća je samo rekonstrukcija postojećih građevina unutar zatečenih tlocrtnih gabarita, uz mogućnost nadogradnje prema odredbama Generalnog urbanističkog plana.

(3) Najmanja širina građevne čestice kod izgradnje građevine javne i društvene namjene može biti za:

- slobodnostojeću građevinu - 25 m;
- poluugrađenu građevinu - 20 m;
- ugrađenu građevinu - 15 m.

(4) Najmanja dubina građevne čestice kod izgradnje građevine javne i društvene namjene iznosi 35 m.

(5) Vrijednosti iz stavka (3) i (4) odnose se na građevne čestice površine veće od 1000 m², dok se za građevne čestice manjih površina ne određuje ovim Generalnim urbanističkim planom.

8. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

8.1. OPĆI UVJETI ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU STAMBENIH GRAĐEVINA

članak 31.

(1) Stambene građevine moguće je graditi u zonama namijenjenim za stambenu i mješovitu namjenu. Na kartografskom prikazu 1.1. Korištenje i namjena prostora te su zone označene žutom bojom (S - stambena namjena) i narančastom bojom (M - mješovita namjena).

Stambene građevine unutar stambene namjene (obiteljska kuća, niska stambena građevina, višestambena građevina, visoka stambena građevina) grade se i rekonstruiraju prema općim uvjetima gradnje definiranim u odredbama članaka od 31. do 51. ovog plana i prema detaljnijim uvjetima gradnje za pojedine zone unutar stambene namjene definiranim u odredbama članaka od 52. do 60. i od 63. do 66. ovog plana.

Stambene građevine unutar mješovite namjene grade se i rekonstruiraju prema općim uvjetima gradnje definiranim u odredbama članaka od 31. do 50. ovog plana i prema detaljnijim uvjetima gradnje za pojedine zone unutar mješovite namjene definiranim u odredbama članaka od 61. do 66. ovog plana.

U stambenoj i mješovitoj namjeni, u sklopu osnovne građevine mogu se graditi i poslovni sadržaji. Opće odredbe ovog plana za stambene građevine odnose se i za stambene građevine sa poslovnim sadržajima.

Na komunalno opremljenim prostorima grada mogu se graditi veće stambene građevine (višestambene građevine, visoke stambene građevine i veće stambene građevine sa ili bez poslovnih prostora) što podrazumijeva izgrađenu i uređenu prilaznu ulicu ili put i priključke na: elektroopskrbu, plinoopskrbu, vodoopskrbu i gradsku odvodnju. Iznimno, manje stambene građevine (obiteljske kuće i niske stambene građevine) mogu graditi i uz nižu razinu komunalne opremljenosti zemljišta kao prijelazno rješenje s obvezom izgrađene prilazne ulice, priključka na opskrbu električnom energijom, na lokalni izvor vodoopskrbe i izgradnju nepropusne sabirne jame

(6) Rekonstrukcija postojeće građevine (izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove) može se izvesti u okviru najvećih dopuštenih uvjeta za gradnju određenih ovim planom. Pojedine parametre postojećeg stanja izgradnje koja nisu u skladu s uvjetima građenja ovog plana moguće je održati, ali ne i povećavati.

6.1.1. Građevne čestice

članak 32.

(1) Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više katastarskih čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti.

(2) Gradivi dio građevne čestice je dio građevne čestice koji se nalazi unutar granica građevinskog područja i izvan planiranog prometnog koridora ili planiranog ili postojećeg drugog infrastrukturnog koridora, te na istom se može graditi i rekonstruirati sukladno uvjetima propisanim odredbama ovog plana (gradiva površina ovisi o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, najvećoj izgrađenosti i iskorištenosti susjednih čestica, najmanjoj udaljenosti od međa sa susjednim građevnim česticama i dr.).

Negradivi dio građevne čestice je dio građevne čestice koji se nalazi izvan granica građevinskog područja ili unutar planiranog prometnog koridora (prostor rezervacije izgradnje postojeće prometnice nedovoljne širine) ili planiranog ili postojećeg drugog strukturnog koridora (elektroenergetski vodovi, mreža javne odvodnje, plinovodi i vodovodi) te na istom dijelu se može graditi i rekonstruirati samo objekti niskogradnje (kolni pristupi), i to u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

7) Pristup na građevnu česticu mora biti omogućen neposredno preko prometne površine površine javne namjene, površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

8) Najmanja širina kolnog pristupa građevnoj čestici s prometne površine iznosi 3,0 m, ili iznimno i više prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. Iznimno, građevna čestica s postojećom građevinom može imati i manju širinu kolnog pristupa na građevnu česticu s prometne površine od propisane ovim planom. Iznimno, postojeća neizgrađena građevna čestica unutar stambene ili mješovite namjene može imati i manju širinu građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni prilaz s prometne površine od propisane ovim planom, ali manje od 2,0 m, te se na istoj može graditi uz ishodenje suglasnosti nadležnog nadzornog odjela za prostorno uređenje kroz posebne uvjete.

9) Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Prilikom parcelacije veze površine na manje građevne čestice potrebno je ujednačavati veličinu i oblik građevnih čestica, te težiti što pravilnijim pravokutnim građevnim česticama, koliko je isto moguće. Oblik građevne čestice potrebno je formirati na način da je kraća stranica građevne čestice orijentirana prema prometnoj površini, te time obavezno je potrebno voditi računa prilikom izgradnje novih prometnih površina, ne nastaju površine s nedovoljno mogućim „obrnutim“ građevnim česticama (male dubine, a velike širine).

3.2.2. Način i uvjeti gradnje u zoni (1.2.)

Članak 53.

7) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi:

- * 30% ako je Građevne čestice > 800 m²,
- * 40% ako je Građevne čestice 800 m²,
- * 50% ako je Građevne čestice 400 m²,
- * 60% ako je Građevne čestice 400 m² (u središnjem dijelu grada).

8) Najveća dozvoljena nadzemna iskoristivost građevne čestice (kis) ovisi o veličini građevne čestice i iznosi: nadzemna GBP = 200 m² + Građevne čestice × 0,25."

IDENTIFIKACIJA

met procjene je obiteljska kuća koja je služila kao poslovni prostor - skladište i zemljište na
m je izgrađena.

1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

1898/2
Brodski Varoš
Možak: 1270
Vrsta: 1.341 m²
Na: Kuća, zgrade i dvorište Zagrebačka ulica

2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>

Stanje u katastru je usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama.

IV.3. LEGALNOST

Zgrada je evidentirana na kartama Državne geodetske uprave prije 15. veljače 1968. godine

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

1. KUĆA

Objekt je samostojeća građevina s jednom etažom prizemljem. Zgrada je zidana prepečenom opekom na temeljima od zbijenog betona. Pregradni zidovi izvedeni su od prepečene opeke. Zidovi su žbukani krečom i prebojani. Pod je zemljani, ponegdje podaskan. Stropna konstrukcija je od drvenih greda u podgledu izvedena kao "štukatura". Krovna konstrukcija je montažno drvena, pokrivena biber crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena.

Objekt se koristi kao skladište.

Etažnost	Jedna etaža: prizemlje;
Godina izgradnje	evidentirano prije 15. veljače 1968. godine;
Površina	34,87 m ²
Volumen	74,98 m ³
Temelji	Trakasti temelji od zbijenog betona;
Nosiva konstrukcija	Zidovi od prepečene opeke;
Pregradni zidovi	Izvedeni su prepečenom opekom;
Stropna konstrukcija	Stropna konstrukcija izvedena od drvenih greda - strop
Krovna konstrukcija	Izvedena kao montažno drvena, pokrivena "biber" crijepom;
Podovi	Zemljani podovi, ponegdje podaskani;
Vanjska stolarija	Drvena;
Unutrašnja stolarija	Drvena;
Grijanje	Nema;
Elektroinstalacija	Izvedena u funkciji;
Vodovod i kanalizacija	Nema;
Ventilacija	Prirodnim putem;
Hlađenje	Nema;
Energetski certifikat	Nije predložen.
Opće stanje	Loše.

1.1. IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
	PRIZEMLJE							
1.	Soba	3,28	4,92	16,14	1,00	16,14	2,15	34,70
2.	Soba	3,23	3,27	10,56	1,00	10,56	2,15	22,71
3.	Spremište	3,27	2,50	8,18	1,00	8,18	2,15	17,58
	UKUPNO:			34,87		34,87		74,98

Objekt je u jako lošem stanju i nije siguran za korištenje, te se u ovoj procjeni ne procjenjuje njegova građevinska vrijednost.

POMOĆNA ZGRADA - SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA

Pomoćna zgrada je poluugrađena građevina sa jednom etažom - prizemljem. Zgrada je zidana punom opekam. Temelji su od zbijenog betona. Pregradni zidovi izvedeni su od prepečene opeke. Podna ploča je betonska. Krovna konstrukcija je montažno drvena, pokrivena salonit pločama. Vanjska stolarija je drvena.

Objekt se ne koristi.

Etaznost	Jedna etaža: prizemlje;
Godina izgradnje	Evidentirano prije 15. veljače 1968. godine;
Površina	22,12 m ²
Volumen	43,20 m ³
Temelji	Trakasti temelji od zbijenog betona;
Nosiva konstrukcija	Zidana punom opekam;
Pregradni zidovi	Nema;
Stropna konstrukcija	Nema;
Krovna konstrukcija	Izvedena kao montažno drvena, pokrivena salonit pločama;
Podovi	Betonski;
Vanjska stolarija	Drvena;
Unutrašnja stolarija	Nema;
Ogrijavanje	Nema;
Elektroinstalacija	Izvedena i u funkciji;
Vodovod i kanalizacija	Nema;
Ventilacija	Nema;
Hlađenje	Prirodnim putem;
Energetski certifikat	Nije predložen;
Opće stanje	Loše;

PRORAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

PROSTORIJA	dimenzije prostora (m ¹)		površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)	Visina (m ¹)	Volum. (m ³)
Skladište	5,65	2,80	15,82	1,00	15,82	2,20	34,80
Nadstrešnica	3,00	2,80	8,40	0,75	6,30	1,00	8,40
UKUPNO:			24,22		22,12		43,20

Objekt je u jako lošem stanju i nije siguran za korištenje, te se u ovoj procjeni ne procjenjuje njegova građevinska vrijednost.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Čestica je izgrađen objekt koji je u jako lošem stanju, građevina nije iskoristiva te njezinu vrijednost u ovoj procjeni nećemo uzimati u obzir, procjenjujući da su troškovi rušenja i zbrinjavanja objekta, prema našem mišljenju ista kao i vrijednost objekta.

Odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno i gospodarski opravdano. Za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih zemljišta, a prema čl. 15. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda.

Vrijednost zemljišta dobivena poredbenom metodom će se uvećati za vrijednost komunalnog doprinosa za izgrađene objekte i priključka (zakupljene snage) za električnu energiju. Da bi kasniji investitor mogao iskoristiti vrijednost komunalnog doprinosa potrebno je izraditi projekt rušenja nekretnine koji mora dobiti dozvolu odgovarajućeg gradskog ili Županijskog ureda. Vrijednost zemljišta se, ukoliko se očekuje uskoro završavanje građevina, a prema Članku 36. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 15/15), umanjuje za troškove rušenja, odvoza i čišćenja. Za tu vrijednost je potrebno izraditi poseban troškovnik radi utvrđivanja stvarnih količina otpada i zbrinjavanja istog.

Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

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 smanjenje 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.

PROCJENA VRIJEDNOSTI

1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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 koja obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

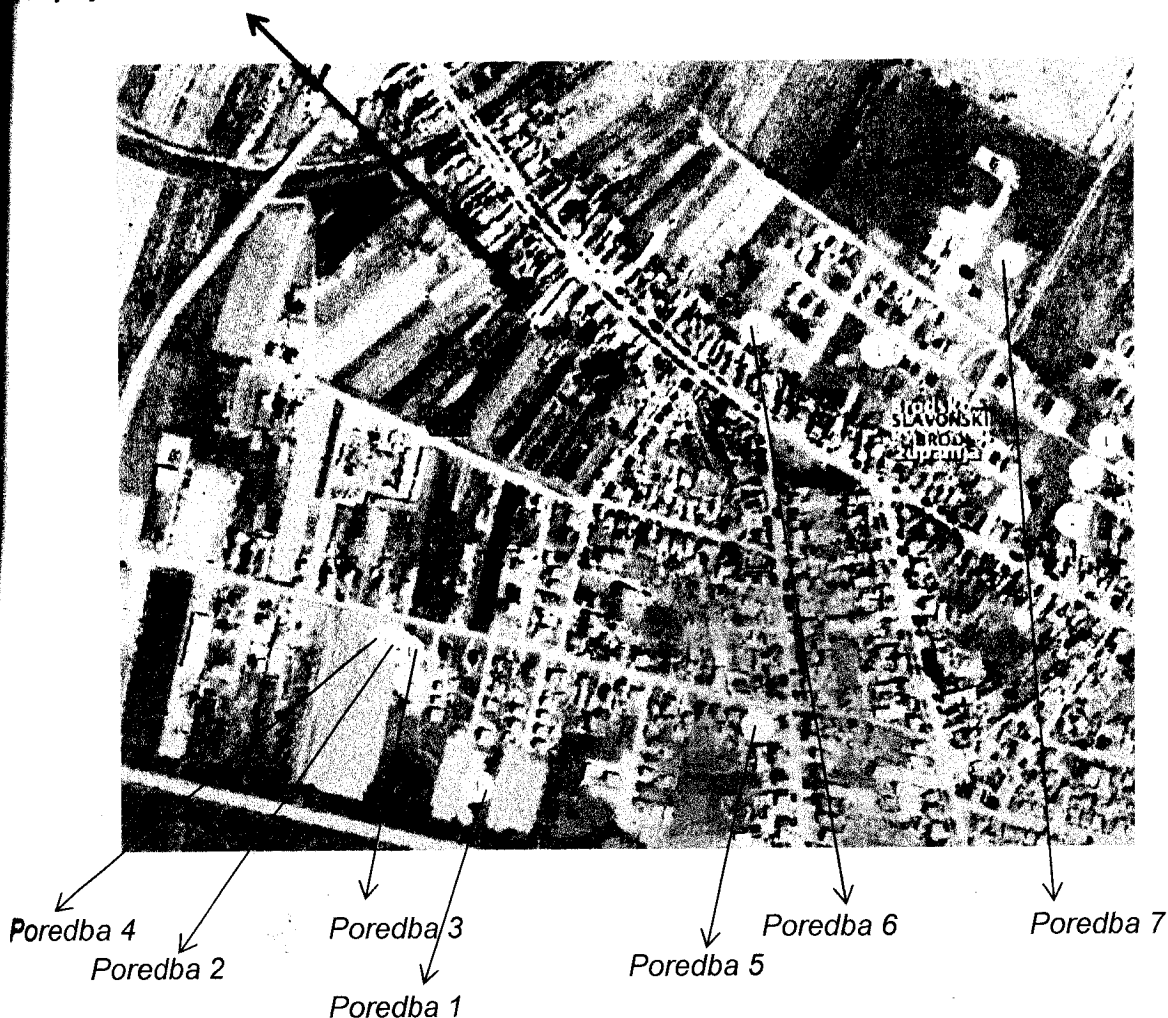
U aplikaciju eNekretnine utvrđeno je da je na području katastarske općine Brodski Varoš u posljednje četiri godine bilo kupoprodaja građevinskog zemljišta. Većina čestica kojima se trgovalo veličine od 400 - 500m², tj veličina odgovarajuća za obiteljske kuće. Kao poredbene nekretnine uzete sve kupoprodaje građevinskog zemljišta u k.o. Brodski Varoš koje se nalaze južno od ceste i između k.o. Slavonski Brod i sjeverne spojne ceste, a geografski su najbliže procjenjivanoj nekretnine. Čestice u blizini koje se nalaze u k.o. Slavonski Brod također nisu uzete kao poredbene nekretnine. Iz procjene su isključene i čestice čiji datum kupoprodaje ne zadovoljava uvjet iz Članka 3. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (ugovori stariji od 4 godine).

Glavni kriterij odabira je bila udaljenost poredbenih čestica u odnosu na procjenjivanu česticu.

položaj poredbenih čestica u odnosu na procjenjivanu je vidljiv iz kartografskog prikaza.

U nedostatku svih potrebnih podataka, koristit će se oni dostupni.

Procjenjivana nekretnina



173

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

176

UVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

PROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš
	Županijska ulica	Županijska ulica	Županijska ulica	Županijska ulica	Posavska ulica	Zagrebačka ulica	Zadarska ulica
	2110/7	2113/6	2111/1	2113/7	2104/3	1987/3	2047/4
NEKRETNINE	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš
	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
NA (m ²)	492,00	411,00	487,00	420,00	490,00	328,00	1.854,00
NA CIJENA	30.000,00 kn	30.000,00 kn	67.782,96 kn	35.000,00 kn	75.063,13 kn	31.500,00 kn	150.000,00 kn
NA CIJENA	60,98 kn	72,99 kn	139,18 kn	83,33 kn	153,19 kn	96,04 kn	80,91 kn
OKLAPANJA UGOVORA	17.08.2016.	09.03.2015.	20.12.2016.	08.03.2014.	11.04.2016.	22.12.2015.	01.04.2014.
ORNI PLAN	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod	GUP Slavonski Brod
NA	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
NA PRAVILA	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
CIJENT ISKORISTIVOSTI	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60
NA VRIJEDNOST	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60	0,30 - 0,60
ORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Zakona)	I.	I.	I.	I.	I.	I.	I.
NI BLOK	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA
U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
GO ISKLJUČENJA IZ ODLUKE							

UVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

NA DAN TRANSAKCIJE	98,9	99,90	100,1	99,8	99,8	99,6	100
NA DAN PROCJENE	100,1	100,1	100,1	100,1	100,1	100,1	100,1
KTIVNI FAKTOR	1,012133468	1,002002002	1	1,003006012	1,003006012	1,00502008	1,001

KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

CIJENT ZA PROCJ.							
CU (KP)							
CIJENT							
NAČUNAVANJA MJERA	1	1	1	1	1	1	1
EVINSKOG KORIŠTENJA							
OG KATEGORIJE ZEMLJIŠA	I. Kategorija	I. Kategorija	I. Kategorija	I. Kategorija	I. Kategorija	I. Kategorija	I. Kategorija
IRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VO SLUŽNOSTI	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
CIJENT	1	1	1	1	1	1	1
UVREMENSKI I KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00
NIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	61,72	73,14	139,18	83,58	153,65	96,52	80,99
panje u odnosu na cijenu prije kvalitativnog izjednačenja manje od 1% (Pravilnik: Čl. 19)	-1,21	-0,20	0,00	-0,30	-0,30	-0,50	-0,10
NIJEČNA IZJEDNAČENJA	98,40 kn						
NA							
icajene okolnosti (odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačenja)	-61,37	-34,80	29,30	-18,08	35,77	-2,46	-21,62
U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	NE	DA	DA
NIJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	100,07 kn						
UPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA			-39,12	16,48		3,55	19,08

NDARDNO ODSUPANJE	26,94763894
VILO DVA SIGMA	53,89527788

ZADOVOLJAVA

KAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

č.b. 1898/2 k.o. Brodski Varoš

1.341 m²

134.191,96 kn

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Je priključena na javnu električnu mrežu.

br.	Vrsta troška	Jedinica mjere	Količina	Cij/m ² , Cj/m ³ (kn)	Ukupno (kn)
	Elektroinstalacija (priključna snaga)	kW	4,60	1.350,00	6.210,00
	UKUPNO				6.210,00

KOMUNALNI DOPRINOS

Na komunalnog doprinosa određena je Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu grada Slavonskog Broda (www.slavonski-brod.hr). Procjenjivana čestica pripada u III. razred plaćanja komunalnog doprinosa i on za sve građevine iznosi 30,00kn/m³.

br.	Objekt	Volumen (m ³)	Jed. cijena (kn)	Ukupno (kn)
	Kuća	74,98	30,00	2.249,42
	Pomoćna zgrada, skladište i nadstrešnica	43,20	30,00	1.296,12
	UKUPNO	74,98		3.545,54

REKAPITULACIJA

Građevinsko zemljište	134.191,96 kn
Priključci	6.210,00 kn
Komunalni doprinos	3.545,54 kn
UKUPNO	143.947,50 kn
ZAOKRUŽENO	143.900,00 kn

Procijenjena vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu na k.č.br. 1898/2 k.o. Brodski Vareš u vlasništvu društva Euro univerzal d.o.o. u stečaju

Iznosi

143.900,00 kn (stočetrdesettritisuće devetsto kuna)

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 21. veljače 2017. godine (1EUR= 7,444195kn)

Iznosi:

19.330,50 EUR

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

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

Na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

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.

Naša 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 vještačenje
Osijek, Galjev trg 3
OIB: 15351793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

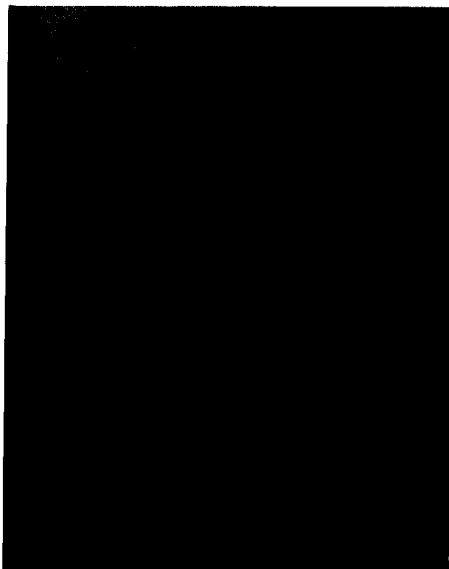
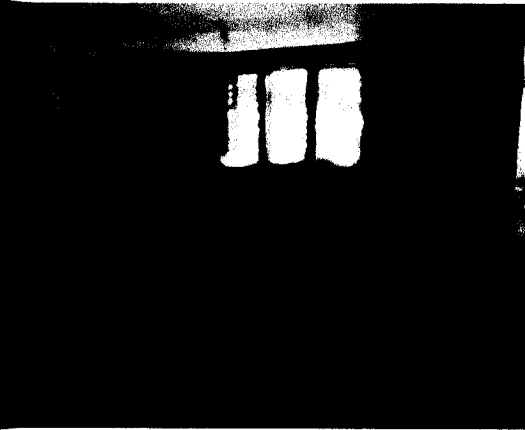
Marko Milas, dipl.inž.građ.



PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- DOPUNA RJEŠENJU ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA



179

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

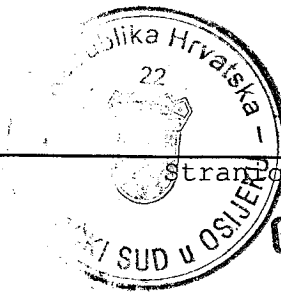
PREDMET POSLOVANJA:

- 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



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

181

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

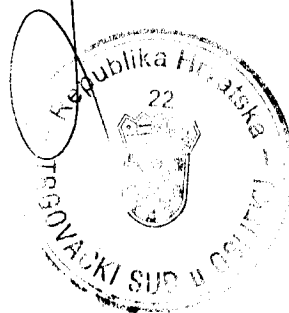
U Osijeku, 07. siječnja 2016.

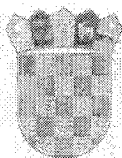
Ovlaštena osoba

OWAJ 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.

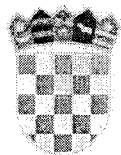
Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

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 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, 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.

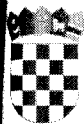
DOSTAVITI:

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 otpis
Ivan Beker



Hrvatska

NESLUŽBENA KOPIJA

Sud u Slavonskom Brodu
ŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
dan: 25.02.2017. 23:06

Verificirani ZK uložak

Mjesna općina: 328154, BRODSKI VAROŠ

Broj ZK uložka: 1270

Broj dnevnika: Z-9617/2016

Plombe: Z-1998/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1898/2	KUĆA, ZGRADE I DVORIŠTE ZAGREBAČKA ULICA			1341	
	UKUPNO:			1341	

B

Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Knjižnički dio: 1/1 UNIVERZAL DOO, OIB: 42198185552, GORNJA VRBA, SAVSKA 3 Zaprimljeno 09.09.2016.g. pod brojem Z-9617/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: 7/ST-1537/2016-8 08.09.2016, nad stečajnim dužnikom Euro Univerzal d.o.o., OIB: 42198185552, Savska ulica 3.	ZABILJEŽBA na 3 (1.1)

C

Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.09.2009. broj Z-7924/09 Temeljem Ugovora o kreditu br. 804-51004453/09 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23. rujna 2009. solemniziranog po javnom bilježniku Ruži Medunić iz Slav. Broda pod br. Ov-11128/09 uknjižuje se pravo zalogu za dug od 36.500,00 EUR-a (tridesetšestisućapetsto eura) u kunsnoj protuvrijednosti iznosa po srednjem tečaju Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita sa rokom vraćanja kredita do 1. 01. 2014. u 48 mjesečnih rata s dospijecem prve rate na naplatu 01.02.2010., s visinom kamatne stope koja je vezana za šestomjesečni EURIBOR, s dodatkom marže od 8,50%, dekurzivno godišnje, kamate se plaćaju mjesečno, s troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom, a posebice iznosa glavnice, kamata, troškove ovrhe i sve ostale troškove - za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD ZAGREB, PODRUŽNICA SLAVONSKI BROD, P. KREŠIMIRA IV BR. 32, OIB: 14036333877	36.500,00 EUR	
1.2	Zabilježu se ovršivost tražbine na uknjiženo pravo zalogu pod Z-7924/09.		ZABILJEŽBA

185

C
Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
primljeno 29.09.2009. broj Z-7925/09 Temeljem Ugovora o kreditu br. 804-44000029/09 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23. rujna 2009. solemniziranog u javnom bilježniku Ruži Medunić iz Slav. Broda pod br. Ov-11127/09 uknjižuje se pravo zaloga za dug od 100.000,00 Kn (stotisuća kuna) s rokom dospijeca kredita u svom ciklusu je 12 mjeseci od dana prvog korištenja, s kamatom od 12,00% dekurzivno od dana nastanka, te s eventualnim drugim troškovima i uvjetima utvrđenim ovim Ugovorom i Sporazumom, a posebice iznosa glavnice, kamata, troškove ovrhe i sve ostale troškove - za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD ZAGREB, PODRUŽNICA SLAVONSKI BROD, KREŠIMIRA IV BR. 32, OIB: 14036333877 zabilježuje se ovršivost tražbine na uknjiženo pravo zaloga pod Z-7925/09.	100.000,00 KN	ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 15.12.2010. broj Z-9429/10. Temeljem Ugovora o kreditu br. 804-51008896 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13. prosinca 2010. br. OV-14845/10. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, radi osiguranja tražbine u visini od 14.000,00 EUR-a (četnaeststisućaura) prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove- za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD, OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6 zabilježuje se ovršivost tražbine pod br. Z-9429/10. zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod br. Z-7924/09, Z-7925/09 i hipoteke pod br. Z-9429/10.	14.000,00 EUR	ZABILJEŽBA ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 13.05.2014. broj Z-4001/14. Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 11. travnja 2014. br. Ovr-700/14 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 409.448,50 KN zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim kamatama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-700/14, a sukladno čl.16 Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) - za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD, ISPOSTAVA SLAV. BROD, OIB: 52634238587 zabilježuje se ovršivost tražbine na uknjiženo pravo zaloga pod Z-4001/14.	409.448,50 KN	ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
Zaprimljeno 01.09.2016.g. pod brojem Z-9315/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: OVR-3469/2016 30.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 585,45 kuna, za iznos od 5,37 kuna, za iznos od 44,11 kuna, za iznos od 864,00 kuna, s pripadajućim kamatama kako je određeno u Rješenju o osiguranju Broj: Ovr-3469/2016, sukladno čl. 16 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 52/08, 126/10, 55/13 i 60/13), za korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 80 Zaprimljeno 01.09.2016.g. pod brojem Z-9315/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJŽBINE	585,45 KN	+ 5,37 KN + 44,11 KN + 864,00 KN ZABILJEŽBA na 6.1

186

da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2017.

187



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
RUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

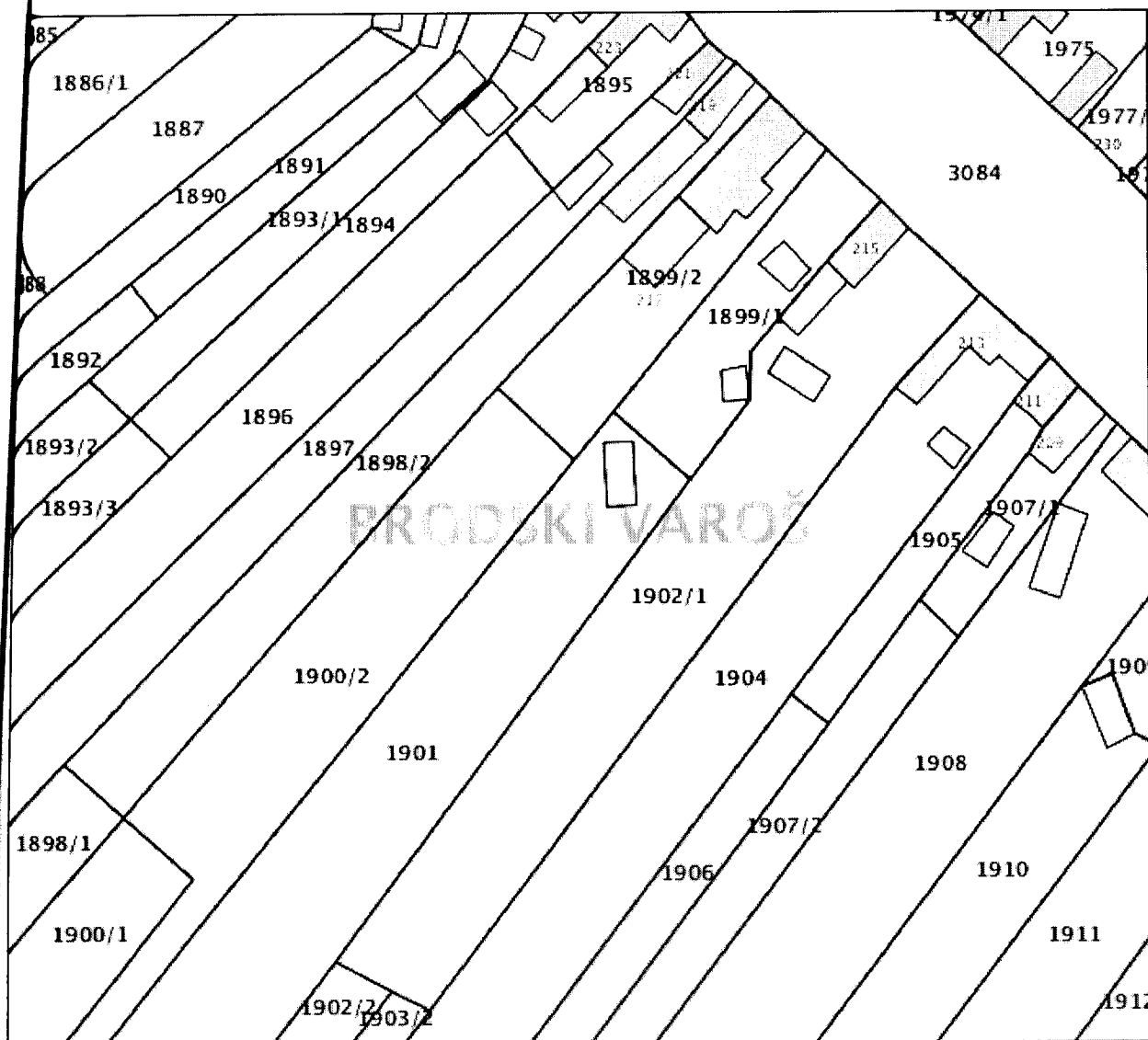
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRODSKI VAROŠ, 328154
k.č. br.: 1898/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 26.02.2017



HRVATSKA NARODNA BANKA

188

Tečajna lista

Dnevna tečajna lista

Na dan...

21.02.2017

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 35, utvrđena na dan 20.2.2017., primjenjuje se od 21.2.2017.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,364556	5,380698	5,396840
Canada	124	CAD	1	5,334097	5,350147	5,366197
Češka	203	CZK	1	0,274864	0,275691	0,276518
Danska	208	DKK	1	0,998501	1,001506	1,004511
Mađarska	348	HUF	100	2,409383	2,416633	2,423883
Japan	392	JPY	100	6,175622	6,194205	6,212788
Norveška	578	NOK	1	0,837776	0,840297	0,842818
Švedska	752	SEK	1	0,783997	0,786356	0,788715
Švicarska	756	CHF	1	6,972159	6,993138	7,014117
Velika Britanija	826	GBP	1	8,715198	8,741422	8,767646
USA	840	USD	1	6,987913	7,008940	7,029967
Ujedinjena Kraljevina	978	EUR	1	7,421862	7,444195	7,466528
Poljska	985	PLN	1	1,716752	1,721918	1,727084

Značenje:

12.2017. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,501746 kn.

HRVATSKA NARODNA BANKA