

**DOPUNA ELABORATA
PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**KOJIMA RASPOLAŽE TVRTKA S. I M. ZELINA D.O.O., U
STEČAJU, OIB: 31483727823, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A**

(ZEMLJIŠTE NA LOKACIJI PSARJEVO – PRUGNICA)

Đurđevac, rujna 2023. godine



Predmet: DOPUNA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
VLASNIŠTVO TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O.,
U STEČAJU, OIB: 31483727823,
SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

Lokacija: PSARJEVO DONJE, SV. IVAN ZELINA
ČKBR. 1270/3, K.O. PSARJEVO
PRUGNICA

Dopunu procjene vrijednosti izvršio:

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
(Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, broj:
4 Su-49/2021-4, od 19. siječnja 2021. godine)



Đurđevac, rujna 2023. godine

SADRŽAJ

- I. OPĆI PODACI I UVJETI IZRADE DOPUNE PROCJENE
- II. IZRAČUN PROCJENJENE VRIJEDNOSTI U VALUTI EURO (€)
- III. PRILOZI
 - Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo
 - Rješenje o ovlaštenju sudskog vještaka

**DOPUNA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA LOKACIJI PSARJEVO -
PRUGNICA (SV. IVAN ZELINA), KOJE JE U VLASNIŠTVU
TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O., U STEČAJU, OIB: 31483727823
SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A**

I. OPĆI PODACI I UVJETI IZRADE DOPUNE PROCJENE

Za potrebe stečajnog postupka tvrtke S. I M. ZELINA d.o.o., u stečaju, OIB: 31483727823, Sesvete, Varaždinska 10 A, izrađen je 15. svibnja 2020. godine Elaborat procjene vrijednosti nekretnina, kojima raspolaže tvrtka S. I M. ZELINA d.o.o., u stečaju, Sesvete, Varaždinska 10 A (zemljište na lokaciji Psarjevo – Prugnica, čkbr. 1270/3, z.k. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo).

Taj Elaborat procjene vrijednosti izradio je Josip Herent, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Vrijednosti u tom Elaboratu procjene izražene su u tada važećoj službenoj valuti Hrvatska kuna (kn).

Na traženje stečajnog upravitelja u ovom postupku, gospodina Zdravka Kuzmića, a prema zahtjevu Financijske agencije (FINA), napravljen je ovaj Elaborat dopune procjene vrijednosti nekretnina.

Na temelju Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/2022, 88/2022), od 1. siječnja 2023. godine, u RH službena valuta je euro (€). U ovom Elaboratu dopune procjene vrijednosti nekretnina izražava se procjenjena vrijednost nekretnine u valuti euro (€). Svi ostali uvjeti procjene vrijednosti ostaju vrijediti kao u osnovnom Elaboratu procjene vrijednosti iz 2020. godine.

Taj izračun vrijednosti nekretnine napravljen je prema ukupnoj prometnoj (tržnoj) vrijednosti nekretnina u vrijeme izrade osnovnog Elaborata procjene vrijednosti (svibanj 2020. godine). Primjenjeni službeni tečaj konverzije je

$$1 \text{ €} = 7.53450 \text{ kn}$$

Ukupni procjeni iznos u osnovnom Elaboratu procjene iz svibnja 2020. godine, je prema stanju nekretnine i stanju tržišta nekretnina iz toga vremena (svibanj 2020. godine).

Sastavni dio ovoga Elaborata dopune procjene vrijednosti je osnovni Elaborat procjene vrijednosti iz svibnja 2020. godine.

Također se u prilogu ovoga Elaborat dopune procjene vrijednosti nalazi i izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu iz vremena osnovnog Elaborata procjene vrijednosti.

II. IZRAČUN PROCJENJENE VRIJEDNOSTI U VALUTI EURO (€)

Ukupna prometna (tržna) vrijednost nekretnina, iz Elaborata procjene vrijednosti od svibnja 2020. godine iznosi

$$V_{\text{trž}} = 858\,871.94 \text{ kn}$$

Tečaj konverzije

$$1 \text{ €} = 7.53450 \text{ kn}$$

Vrijednost u valuti euro

$$V_{\text{trž}} (\text{€}) = 858\,871.94 \text{ kn} : 7.53450 \text{ kn / €} = \underline{113\,991.90 \text{ €}}$$

U Đurđevcu, 25. rujna 2023. godine

Dopunu procjene sastavio:
Josip Herent, dipl. ing. građ.
Ovlašteni sudski vještak



III. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3630

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6943/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1270/3	ORANICA PRUGNICA			10507	Pripis iz uložka 1544
		UKUPNO:			10507	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
S.I M.ZELINA D.O.O., OIB: 31483727823, DONJE PSARJEVO 81		
2.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-6943/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-1395/17 30.05.2019	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.11.2006. broj Z-2202/06 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 16.listopada 2006. uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR-a (jedanmilijuneura) uvećeno za ugovorene kamate, kamate korisnika, garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist:	1.000.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24.rujna, 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv.I. Zeline od 9.listopada, 2013. posl.broj Ov-6486/2013.uknjiženo je prava zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvijestosedamdesettisućačetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist:	270.423,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Donjoj Stubici.		
2.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014. solemniziranog kod Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba od 24.ožujka, 2014. posl.broj Ov-4424/14-1. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) u svrhu osiguranja potraživanja predlagatelja prema S.i M. Zelina d.o.o. temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 2.rujna 2009. godine i njemu pripadajućih aneska I do V u iznosu od 4.189.576,99 kn, uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3%, a kako to proizlazi iz Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S.i M. Zelina d.o.o. na dan 05.03.2014. godine sklopljenog 05.03.2014. godine i priloženog uz Sporazum od osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014.godine u korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7	4.189.576,99 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Zabilježeno je da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o.Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica		
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.09.2014. broj Z-1506/14. Na temelju Rješenja Financijske agencije, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Nagodbenog vijeća: ZG17 klasa: UP-I-110/07/14-01/6857, Ur.b.: 04-06-14-6857-19 od 29.kolovoza 2014.g. zabilježeno je otvaranje predstečajne nagodbe na nekretninama S.i M. ZELINA d.o.o. u AI (jedan).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.02.2020.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-49/2021-4
Varaždin, 19. siječnja 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva iz Đurđevca, Ciglenska 2 c, OIB: 93140116672, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-59/2017-7 od 17. veljače 2017. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 18. veljače 2021.

Obrazloženje

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić