

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

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



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

ZEMLJIŠTE

k.č.br. 3344 k.o. Belica

BROJ PREDMETA:

52/2023

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin
OIB: 90731136664

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

prosinac, 2023. godine



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

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

| | |
|---|----|
| 1. REGISTRACIJA TVRTKE I | 3 |
| RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH | 3 |
| SUDSKIH VJEŠTAKA | 3 |
| 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA | 12 |
| 3. UVOD | 13 |
| 3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU | 13 |
| 4. ORTO-FOTO SNIMAK | 14 |
| 5. LOKACIJA | 16 |
| 5.1. POLOŽAJ | 16 |
| 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) | 17 |
| 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE | 17 |
| 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA | 17 |
| 6. METODOLOGIJA PROCJENE | 18 |
| 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI | 19 |
| 7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA | 19 |
| 7.1.1. UVOD | 19 |
| 7.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 20 |
| 7.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE | 21 |
| 7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE | 21 |
| 7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 22 |
| 8. ZAKLJUČAK | 24 |
| 9. PRILOZI | 25 |

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet
nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu
ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, 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 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
usluga koje se odnose na poslovna spajanja i
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
društvima
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetske objektima
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 1 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šađi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 6 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - direktor
- 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT 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 odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

| | Predano | God. | Za razdoblje | Vrsta izvještaja |
|----|----------|------|---------------------|-------------------|
| eu | 21.10.16 | 2015 | 01.01.15 - 31.12.15 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt | Datum | Naziv suda |
|-------------------|-------------|---------------------------|
| 0001 Tt-06/235-2 | 20.02.2006 | Trgovački sud u Varaždinu |
| 0002 Tt-11/208-2 | 09.02.2011 | Trgovački sud u Varaždinu |
| 0003 Tt-16/4525-2 | 12.09.2016 | Trgovački sud u Varaždinu |
| eu / | 30.06.2009. | elektronički upis |
| eu / | 30.06.2010 | elektronički upis |
| eu / | 30.06.2011 | elektronički upis |
| eu / | 03.07.2012 | elektronički upis |
| eu / | 01.07.2013 | elektronički upis |
| eu / | 30.06.2014 | elektronički upis |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica

Broj 52/2023

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt | Datum | Naziv suda |
|--------|------------|-------------------|
| eu / | 30.06.2015 | elektronički upis |
| eu / | 21.10.2016 | elektronički upis |

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-117/2021-4
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.
[Signature]

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar 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 (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica

Broj 52/2023

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda
Zdravko Pantarić

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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 154/22)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: zemljišta na k.č.br. 3344 k.o. Belica. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 29.11.2023. 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 pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Zemljište se nalazi na lokaciji Belica, k.č.br. 3344 k.o. Belica upisano u izvadak iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 4102).

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u Međimurskoj županiji, u katastarskoj općini Belica. Katastarska čestica k.č.br. 3344 k.o. Belica.



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

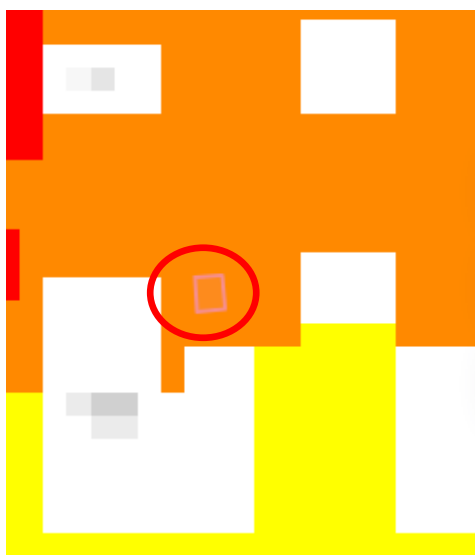
5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN

PPŽ Međimurske - II. ID

- predmetna katastarska čestica 3344 k.o. Belica nalazi se unutar zone građevinsko područje naselja – izgrađeni dio



PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA



izgrađeni dio građevinskog područja - naselja površine veće od 25,0 ha



neizgrađeni dio građevinskog područja - naselja površine veće od 25,0 ha



izgrađeni dio građevinskog područja - naselja površine

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz pristupni put

Udaljenost: cca 7,5 km od grada Čakovca

Udaljenost od autoputa: cca 9,00 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman– cca 98,3 km

Parkiranje: /

Komunalna infrastruktura: -priključak struje

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica je predmet ove procjene. Katastarska čestica nalazi se u Međimurskoj županiji, unutar zone građevinsko područje naselja, prema Prostornom planu uređenja. Teren parcele je nije pod nagibom, parcela je pravilnog oblika te nije ograđena.

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

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 = 29.11.2023. Dan vrednovanja

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnine takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice naselja Belica utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

7.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica br. 3344 k.o. Belica.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana vidljivo je da se predmetna parcela nalaze unutar zone građevinsko područje naselja. Te se kao takvo smatra građevinskim (k.č.br. 3344 k.o. Belica).

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

| RB | ID ZKC | ID PN | Županija | Grad/Opć | Naselje | K.O. | K.Č. | Vrsta nekretni | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nek | Vrijednost nek | Površina |
|-------------------------------------|--------|---------|----------|----------|---------|-----------|--------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 19 | 1951264 | MEDI... | ČAKO... | ČAKO... | ČAKOVEC | 1573 | GRADEVIN... | KP - KUPO... | 24.07.2023. | 124.957,12... | 16.584,66 ... | 1.081... |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 54 | 1838189 | MEDI... | MALA... | MALA... | BENKOVEC | 116/49 | GRADEVIN... | KP - KUPO... | 01.02.2023. | 90.414,00 ... | 12.000,00 ... | 893,0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 55 | 1871183 | MEDI... | ČAKO... | MIHO... | MIHOVLJAN | 542/26 | GRADEVIN... | KP - KUPO... | 31.01.2023. | 82.879,50 ... | 11.000,00 ... | 720,0... |

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

| k.č.br. | k.o. | Datum kupoprodaje | Cijena [eur] | Površina [m ²] | Namjena | Jedinična cijena [kn/m ²] |
|---------|-----------|-------------------|--------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 2998/86 | Čakovec | 24.07.2023. | 16.584,66 | 1.081,00 | građ. zemljište | 15,34 |
| 2989/22 | Benkovec | 01.02.2023. | 12.000,00 | 893,00 | građ. zemljište | 13,44 |
| 3437/5 | Mihovljan | 31.01.2023. | 11.000,00 | 720,00 | građ. zemljište | 15,28 |

7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

| Datum kupoprodaje | Jed. cijena [eur/m ²] | HNB-hedon. indeks cijena nekretnina | | | nova cijena [kn/m ²] | ± avg [%] |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------|-----------|----------------------------------|-----------|
| | | kupopr. | sada | k | | |
| 24.07.2023. | 15,34 | 165,78 | 165,78 | 1,0000000 | 15,34 | -0,40 |
| 01.02.2023. | 13,44 | 154,22 | 165,78 | 1,0749579 | 14,45 | -6,22 |
| 31.01.2023. | 15,28 | 154,22 | 165,78 | 1,0749579 | 16,42 | 6,62 |
| Prosječna vrijednost: | | | | | 15,40 | |

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2023. godine, koji iznosi 165,78.

| DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

| | Predmetna nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | k.č. br. 3344 k.o. Belica | k.č. br. 1573 k.o. Čakovec | k.č. br. 116/49 k.o. Benkovec | k.č. br. 542/26 k.o. Mihovljan |
| Površina [m ²] | 80,00 | 1.081,00 | 893,00 | 720,00 |
| Cijena [eur/m ²] | | 15,34 | 14,45 | 16,42 |
| EKONOMSKI ASPEKTI | | | | |
| Vrsta transakcije | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju |
| Prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 15,34 | 14,45 | 16,42 |
| Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp] | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 15,34 | 14,45 | 16,42 |
| Datum ponude | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Prilagodba prema tržišnim uvjetima | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 15,34 | 14,45 | 16,42 |
| Vlasnička prava (0,90-1,10) | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo |
| Prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 15,34 | 14,45 | 16,42 |
| Potražnja u odnosu na lokaciju | Belica | Čakovec | Benkovec | Mihovljan |
| Prilagodba | | 0,95 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 14,57 | 14,45 | 16,42 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | |
| Oblik | pravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| Prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 14,57 | 14,45 | 16,42 |
| Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10) | nema izravni pristup na ulicu | nema izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu |
| Prilagodba | | 0,95 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 13,84 | 14,45 | 16,42 |
| Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig] | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| Prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 13,84 | 14,45 | 16,42 |
| Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji | građevinsko područje naselja | građevinsko područje naselja | građevinsko područje naselja | građevinsko područje naselja |

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

| | | | | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 1,00 13,84 | 1,00 14,45 | 1,00 16,42 |
| Mikrolokacija (0,90-1,10) | uz naselje | uz naselje | uz naselje | uz naselje |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 1,00 13,84 | 1,00 14,45 | 1,00 16,42 |
| Buka (0,50-2,00) | djelomična | uobičajena | djelomična | uobičajena |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 0,90 12,46 | 1,00 14,45 | 0,90 14,78 |
| Opremljenost komunalnom infrastrukturuom (0,90-1,10) | djelomično opremljena | djelomično opremljena | djelomično opremljena | djelomično opremljena |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 1,00 12,46 | 1,00 14,45 | 1,00 14,78 |
| Gospodarska mogućnost korištenja | djelomično moguća | moguća | moguća | moguća |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 0,95 11,84 | 0,95 13,73 | 0,95 14,04 |
| Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti | ima | nema | nema | nema |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 0,95 11,25 | 0,95 13,04 | 0,95 13,34 |
| Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10) | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 1,00 11,25 | 1,00 13,04 | 1,00 13,34 |
| Zagađenje okoliša (0,50-2,00) | nije poznato | nije poznato | nije poznato | nije poznato |
| Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²] | | 1,00 11,25 | 1,00 13,04 | 1,00 13,34 |
| Usklađena vrijednost [eur/m²] | 12,54 | 11,25 | 13,04 | 13,34 |
| UKUPNA VRIJEDNOST GRAD. ZEMLJIŠTA | 12,64 eur/m² x 80,00 m² = 1.011,20 eur | | | |
| Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena. | | | | |
| Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%): | | 26,69% u redu | 9,75% u redu | 18,78% u redu |

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 12,64 eur/m², odnosno ukupna cijena iznosi 1.011,20 eur.

24

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine, k.č.br. 3344 k.o. Belica iznosi:

1.000,00 eura

Slovima: tisuću eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

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

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 Ivanecu, prosinac 2023.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Identifikacija čestica

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

- izvadak iz baze zemljišne knjige (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 4102

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 19.12.2023. 14:57

Katastarska općina: 302775, BELICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4129/2005
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4102

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------|----------|-----|----|-----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 402/3 | TRAFOSTANICA, DVORIŠTE | | 22 | | PRIPIS IZ ULOŠKA 2984 |
| | | UKUPNO: | | 22 | | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 2.1 | Zaprimljeno 06.07.2005. broj Z-4129/2005. Zabilježuje se da je upis trafostanice obavljen bez priložene uporabne i građevne dozvole. | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 BETEX D.O.O., BELICA | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2023.

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvodi iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



Stanje na dan: 19.12.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BELICA
k.č.br.: 3344

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



- identifikacija čestica

Naručitelj: Stečajna masa iza BETEX d.o.o. u stečaju
Zagrebačka ulica 51, 42000 Varaždin

Građevina: Zemljište na k.č.br. 3344 k.o. Belica
Broj 52/2023
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

KLASA: 930-04/23-04/1448
URBROJ: 541-31-02/04-23-2
ČAKOVEC, 06.12.2023

Područni ured za katastar Čakovec, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva TRI PROJEKT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRADNJU I PROMET NEKRETNINA, OIB: 92531350960, KANIŽA 41, KANIŽA 42240 IVANEC, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

| KATASTAR | | | | | | ZEMLJIŠNA KNJIGA | | | | | | |
|----------------|-----|---------------|-------------------|----------|----------------------------|------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| Kat. općina | zgr | KČ je dio ZKČ | Broj Kat. čestice | Broj PL. | Površina (m ²) | Glavna knjiga | ZKČ je dio KČ | Broj ZK č. | Broj ZK ul. | Površina (m ²) | Površina (hvat) | Površina (jutro) |
| 302775, BELICA | | | 3330 | 1778 | 1145 | BELICA | | 405/A/2 | 2113 | 0 | 295 | 0 |
| 302775, BELICA | | | 3344 | 3318 | 80 | BELICA | | 402/3 | 4102 | | 22 | |
| 302775, BELICA | | | 3348/2 | 3318 | 25 | BELICA | | 404/B/8/A/5 | 4308 | 25 | | |
| 302775, BELICA | | | 3349/2 | 3318 | 10 | BELICA | | 404/B/8/B/6 | 747 | 10 | | |
| 302775, BELICA | | | 3350/2 | 3318 | 16 | BELICA | | 404/B/8/B/7 | 747 | 16 | | |
| 302775, BELICA | | | 3351/2 | 3318 | 42 | BELICA | | 404/B/8/B/8 | 747 | 42 | | |
| 302775, BELICA | | | 3352/2 | 3318 | 154 | BELICA | | 404/B/8/B/9 | 747 | 154 | | |
| 302775, BELICA | | | 3353/2 | 3318 | 1714 | BELICA | | 404/B/8/B/10 | 747 | 1714 | | |

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.