



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 11.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8561/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4227

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2343	VUKOVARSKA ULICA			4370	
		SKLADIŠTE			2027	
		DVORIŠTE			2343	
		UKUPNO:			4370	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-1689/14 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, od 18. kolovoza 2014. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski iz Zaboka, pod posl. broj: OV-8796/14, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A u iznosu od 7.500.000,00 HRK (sedammilijunapetstotisućakuna) uvećano za kamate ugovorene u visini referentne kamate 1 (jedno) mjesečni ZIBOR uvećana za kamatnu maržu 5,40 postotnih poena godišnje, promjenjiva, naknade i troškove, za korist: ISTODOBNO S BR. Z-1692/14 MERETINE D.O.O., OIB: 83426209860, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59		
3.			

Katastarska općina: 323128, ČAĐAVICA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-1692/14 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi prethodnog osiguranja jamca, od 18. kolovoza 2014. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski iz Zaboka, pod posl. broj: OV-8800/14, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A u iznosu od 7.500.000,00 HRK (sedam milijunapetstotisućakuna) uvećano za kamate ugovorene u visini referentne kamate 1 (jedno) mjesečni ZIBOR uvećana za kamatnu maržu 5,40 postotnih poena godišnje, promjenjiva, naknade i troškove, za korist: ISTODOBNO S BR. Z-1689/14 CEZAREJA D.O.O., OIB: 44343542645, NIJEMCI, KOLODVORSKA 2		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2021.

PBOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVNE STRUKE OVL. BROJ 4-Su-712/2012 OD 03.10.2019 GODINE
OIB 16058912925

PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE Z.K. 4227 K.Č.
2343 K.O. ČAĐAVICA, ČAĐAVICA



NARUČITELJ: GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC

VLASNIK: GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC

NEKRETNINA GOSPODARSKI OBJEKTI, ČAĐAVICA,
VUKOVARSKA 128 B, Z.K. 4227; K.Č. 2343

LOKACIJA VUKOVARSKA 128 B, ČAĐAVICAA

SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADARAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODACI O VALSNIŠTVU, STATUS I LEGALITET	8
4	MAKRO I MIKRO LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	10
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA GOSPODARSKI OBJEKT SKLADIŠTE	12
6	FOTO DOKUMENTACIJA	13
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
7.1.	SKLADIŠTE	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI - ODABIR METODE	15
8.1.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	16
8.2.	FK MATRICA	19
8.3.	POREDBENA METODA IZRAČUN ZEMLJIŠTE	20
8.4.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN SKLADIŠTE	22
9	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	24
10	DOKUMENTACIJA	25

1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.**

OPĆI PODACI:			
Datum izrade:	23. STUDENI 2020. godine		
Naručitelj procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Čađavica		
z.k. uložak:	4227		
z.k.č.br:	2343		
opis nekret. i namjena	Gospodarski objekt i dvorište		
vlasnik:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac 2, Tomaševac Klanjec		
ADRESA NEKRETNINE			
Županija:	Virovitičko podravska		
Općina/naselje:	Čađavica/Čađavica		
OPIS NEKRETNINE			
Godina izgradnje:	1987	godine	
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.		
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			
NEKRETNINA	Vrijednost	Vrijednost	€/m ²
	(kn)	EUR	
SVEUKUPNO:	2.822.000,00	373.304,00	192,00
LEGALN. NEKR.: Negr. Legalna dokaz iz ranijih procjena			

Slatina 23.11.2020. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl. ing. Građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 16.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – gospodarski objekt skladište i ekonomsko dvorište u Čađavici, Vukovarska 128 b.**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta i objekta.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještenja o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis:	Gospodarski objekt skladište i ekonomsko dvorište
Ulica i k.br.:	Vukovarska 128 b, Čađavica
Četvrt/Općina:	Čađavica
Grad/Naselje:	Čađavica
Županija:	Virovitičko podravsko
Kat. općina:	Čađavica
z.k. uložak:	4227
Poduložak:	
k.č.br.:	2343
Identifikacija:	2343, k.o. Čađavica
Dan vrednovanja:	23.11.2020
Dan očevida:	17.11.2020
Dan kakvoće:	17.11.2020

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012
- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)

- **Podaci gradskih i općinskih službi** o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenta za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** (Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina;** Vladimir Krtalić HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta,** Vladimir Krtalić informator 2009

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4 Su-712/2012
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

BOŽO MILIVOJEVIĆ, dipl. ing. građ. rođ. 1. siječnja 1944. godine u Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Božo Milivojević, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDsjedNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3. PODACI O VLASNIŠTVU STATUS, LEGALITET I PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

A. VLASNIŠTVO

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slatini:

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 10.11.2020. godine, u z.k. ul. br. 4227 k.o. Čađavica, upisano je:

Skladište i dvorište Vukovarska ulica na čestici br. 2343 ;

a z.k. Vlasnik je:

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju OIB 97328499380

Tomaševac, Tomaševac 2, Klanjec. Vlasnički list strana 26-27 elaborata

Procjena će se raditi sa pretpostavkom ostanka prava korišćenja prometnica upisanih u z.k. uložak 4226, k.č. 2352, za potrebe vlasnika svih čestica, jer bez tog prava nekretnina ne bi imala pristup na JPP (javno prometne površine)

B. STATUS

Namjena:	Nekretnina je gospodarska građevina namijenjena skladištenju poljoprivrednih proizvoda i repro materijala.
Uporaba nekretnine:	Nekretnina se momentalno koristi za projektirane namjene.
Mogućnost prenamjene:	Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja ali nije realna
Izgrađenost parcele:	Parcela nije do kraja izgrađena i moguća je dogradnja na njoj
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Čađavica i njeno sjedište mjesto Čađavica ima osrednju aktivnost u prometu nekretnina
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana u zemljišne knjige i katastar beu upisa pozitivne zabilježbe

Pravni status	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
Energetski certifikat:	Energetski certifikati nisu predloženi
Zagađenost okoliša:	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
Potreba za adaptacijom:	Stara oko 35 godina masivno građena (montažna AB konstrukcija) adaptacija nije neophodna bez obzira na nedovoljno održavanje.
Oštećenja:	Nisu primijećena, i mala je vjerojatnost da postoje. Malo je vjerojatno da bi eventualna oštećenja utjecala na funkcionalnost i sigurnost predmetnih građevina.
Pristup na JPP:	Pristup na ulicu Vukovarska koja je ujedno glavna mjesna ulica i državna cesta D 34 Slatina - Donji Miholjac preko lokalnih prometnica upisanih u z.k. 4336; k.č. 2352 na kojoj postoji upis prava služnosti. Z.K. izvadak za ovu česticu biti će priložen ovom elaboratu uz ostale z.k. izvratke.
Parkiranje:	Moguće u dvorištu.

C LEGALITET

Legalitet nije utvrđivan, niti je od strana naručitelja tražen, ali je isti utvrđivan u ranijim procjenama.

D. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju (Internet) izgrađenost parcela nije potpuna moguće dogradnja.

4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

Naselje i općina Čađavica nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji regija Slavonija sjeverno istočni dio županije, uz rijeku Dravu.

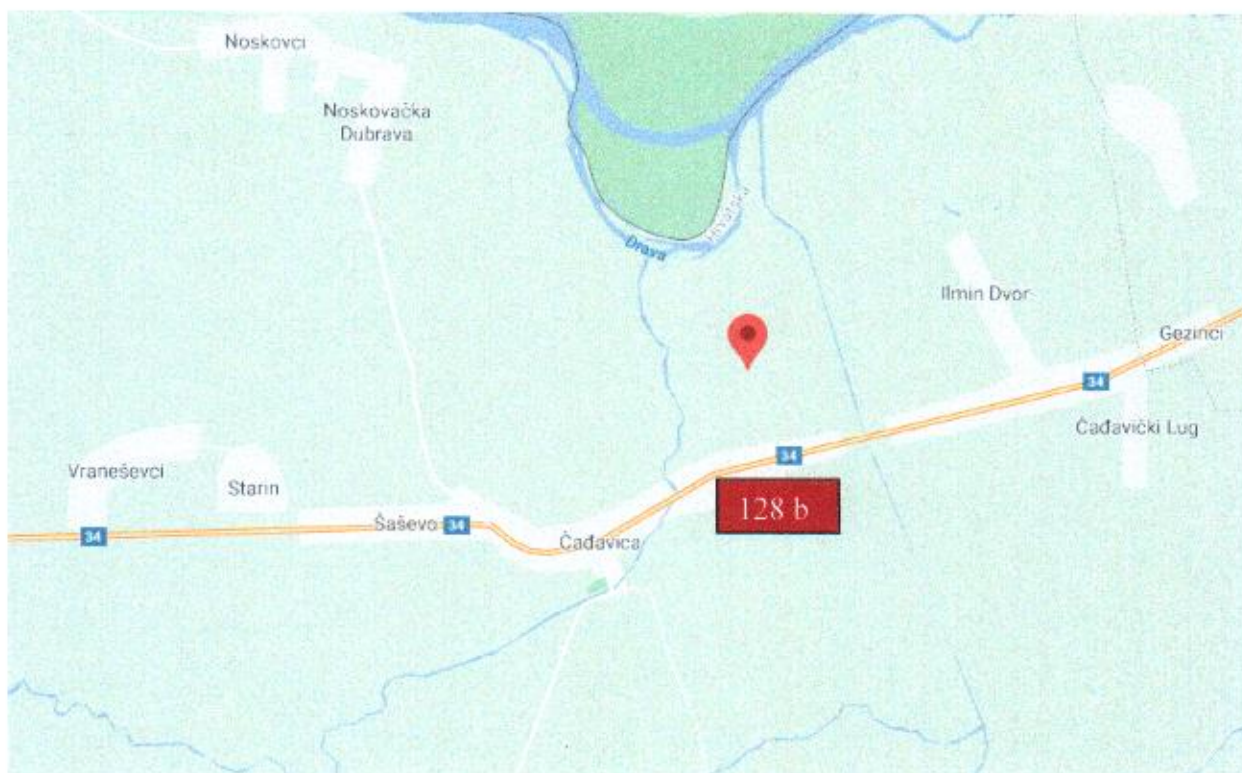
Općina Čađavica je općina u Virovitičko podravskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Čađavica, Čađavački lug, Donje Bazije, Ilmin dvor, Noskovačka dubrava, Noskovci, Starin, Šaševo, Vraneševci i Zvonimirovac. Graniči sa općinama Sopje i nova Bukovica te gradom Slatina. Istočno od područja općine Čađavica je Osječko baranjska županija i općina Podravska Moslavina te rijekom Dravom na sjeveru.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se mjestu Čađavica u središtu istoimene općine u glavnoj ulici Vukovarskoj udaljena od središta sela cca 500 m' u kojem su crkva, zgrada općine osmo razredna škola, ambulanta i ljekarna a ostali sadržaji u gradu Slatini cca 15 km od središta mjesta. Okolni objekti su pretežno stambeni i poljoprivredna gospodarstva.



IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 2343 K.O. ČAĐAVICA



5. GEOMETRIJSKI PODACI

5.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

6.1. GOSPODARSKI OBJEKTI








PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	Neto površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
SKLADIŠTE K.Č. 2343					
SKLADIŠTE	1.944,00	1,00	1.944,00		
UKUPNO K.Č. 2343	1.944,00		1.944,00	2.160,00	12.960,00
SVEUKUPNO:	1.944,00		1.944,00	2.160,00	12.960,00

6.2. GRAĐEVNO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prema izvratku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNI IZVODI od 10.11.2020. i posjedovnog lista broj, 4227 od 16.11.2020 ukupna površina građevnog i poljoprivrednog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	K.O.	Površina m ²	
				građevno	oranica
1	4227	2343	Čađavica	4.370,00	
Ukupno				4.370,00	

5. FOTO DOKUMENTACIJA

		
SLIKA 1 K.Č. 2343 SKLADIŠTE	SLIKA 2 K.Č. 2343 SKLADIŠTE	SLIKA 3 K.Č. OKOLIŠ
		
SLIKA 4 K.Č. 2343 SKLADIŠTE	SLIKA 5 K.Č. 2343 SKLADIŠTE	SLIKA 6 K.Č. 2343 SKLADIŠTE
		
SLIKA 7 K.Č. 2343 SKLADIŠTE		

7. TEHNIČKI OPIS

7.1. SKLADIŠTE k.č. 2343

NKP:	1.944,00 m ²
Namjena:	Skladište gotove robe i repro materijala
God. Izgrad.:	1987
Katnost:	prizemlje
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orientacija:	Sjever - Jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: AB skeletna Međukatna kon. nema Preg. zidovi: nema Krovna k.: AB rešetka + sendvić lim Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: izvedene
Pročelje:	Obična žbuka + boja + beton
Obrada zidova:	Ožbukani,
Obrada podova:	Asvalt
Stolarija:	Unutrašnja st.: nema Fasadna st.: Metalna + kopilit
Instalacije:	Električne: Provedene Telefon: Proveden Vodovod: Proveden Kanalizacija: nema Plin: Nema Grijanje: Objekt se ne grije
Sanitarije:	nema
Održavanje:	redovno
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	dobar

8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI – IZBOR METODE

Dan očevida: 17.11.2020

Dan kakvoće 13.11.2020

Dan vrednovanja: 23.11.2020

TROŠKOVNA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive, specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine i lokaciju – uslužne djelatnosti u poljoprivredi gdje je promet nekretnina loš korištena metoda u procjeni je **POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE I TROŠKOVNA METODA OBJEKTI.**

8.1. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti zemljišta

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku. S obzirom na nedostatak poredbenih zemljišta za gospodarske objekte u Čadavici koristiti će se podaci iz susjedne Slatina korištenje koeficijenta razvijenosti

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska - poduzetnička zona Turbina. Zemljište je površine 3.130,00 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 27.03.2018. za iznos od 15.000,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju
ID PU 3827554

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 36.419,00 m², namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 07.12.2016. za iznos od 184.259,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju
ID PU 3565564

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 1.306,00m², namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 02.07.2020. za iznos od 6.600,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.
ID PU 4300001

NEKRETNINA 1



Podaci o nekretnini

R | C

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	926694
Datum pregleda	26.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠE
ID PN (PU)	3827554
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	110.954,40
Datum ugovora	27.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini

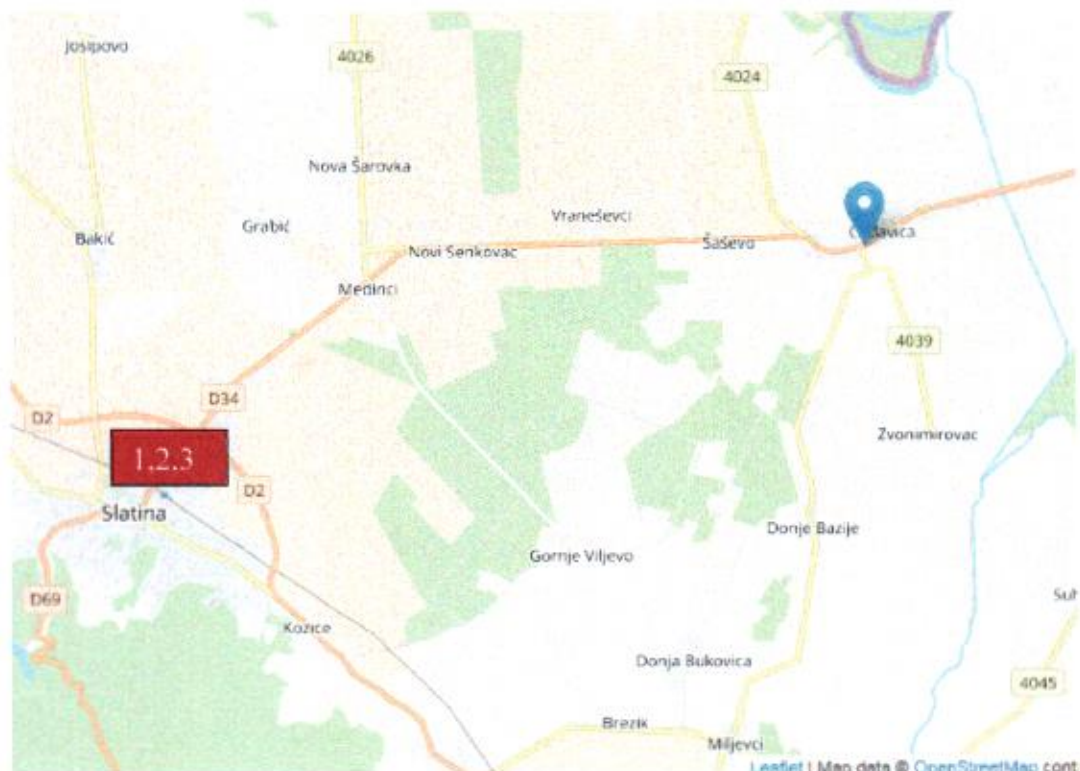
R | C

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	700227
Datum pregleda	13.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3565864
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	36.419,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.372.731,97
Datum ugovora	07.12.2016
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

NEKRETNINA 3

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1299339
Datum pregleda	20.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4300001
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.08.2020
Površina u prometu	1.306,00
Vrijednost nekretnine (KN)	49.456,53
Datum ugovora	02.07.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO
Prešazita namjena cjenovnog bloka	GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



8.2. ODABIR FK MATRICE SKLADIŠTE

1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Faktor korištenja zgrade (FK)		3,0	3,5	3,0
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		3,5		

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GOSPODARSKI OBJEKT SKLADIŠTE GORUP ČAĐAVICA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
23.11.2020	Čađavica	2343	Građevinsko Zemljište	4.370	M	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	3.130	G	1	I
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	36.419	G	1	I
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	1.306	G	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	99,57	115,9	1,16	5,58
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	98,26		1,18	5,97
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	115,9		1,00	5,05

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	pro.16	5,58	97,83%	90,43%	0,92	5,15
2	Slatina Indus.	srp.20	5,97	97,83%		0,92	5,52
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	97,83%		0,92	4,67

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koefficient za preračunavanje	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti i djelom interkvilativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	3.130	5,15	1	1	1,00	5,15
2	Slatina Indus.	36.419	5,52	1		1,00	5,52
3	Slatina Indus.	1.306	4,67	1		1,00	4,67

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Ostala obilježja nekretnine					kpo
	Čađavica	Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,73
2	Slatina Indus.	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,81
3	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,73

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Slatina Indus.	5	0,73	4	3,07%	0,12	0,01
2	Slatina Indus.	6	0,81	4	15,28%	0,59	0,35
3	Slatina Indus.	5	0,73	3	12,21%	0,47	0,22

suma 12 0,58
 prosjek 4 0,15
 standardno odstupanje 0,44 11,43%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,89

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Slatina Indus.	3,76	3,07%	zadovoljaval	33%	1,25	3,88
2	Slatina Indus.	4,47	15,28%		33%	1,49	
3	Slatina Indus.	3,40	12,21%		33%	1,13	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržista	Služnost puta	Služnost vodova	
3,88	1	0	0	0,20	0	0	3,10
0,80							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 3,10 eur/m²

	Iznos €	Iznos kn	Zaokruženo kn
	13.551 €	102.462 kn	102.000
Tečaj	7,560977		

8.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SKLADIŠTE TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2343

1. ZEMLJIŠTE 13.547 eur

	namjena	eur/m ²		m ²	
građevinska parcela	stambena	3,10		4.370	13.547 eur
preostalo zemljište	oranska				0 eur

2. TROŠKOVI GRADNJE 381.484 eur

2.1. GRAĐEVINE 341.172 eur

Građevina	udio	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m ²	ukupna sadržajna građevinska vrijednost zatečenog stapa (eur)
konstrukcija	60%	270,00	100%	270,00	1.944,00	524.880
zatvaranje	15%	67,50	100%	67,50		131.220
završni radovi	10%	45,00	100%	45,00		87.480
instalacije	15%	67,50	100%	67,50		131.220
cevi, pogon, uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugradena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					874.800
uobičajeni troškovi		450,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		450,00	⇒ 100,00%			874.800

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		1.985				
Starost zgrade G		35			Matrica	
OVK		80			A	3,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,44	44%		B	3,5
Faktor korištenja FK		3,50			C	3,0
OOVK	39%	31				
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$		49				
Umajenje G_z/OVK		0,61	61%	533.028	341.172 eur	

2.2. DOPRINOSI**1.943,82 eur**

	kn/m ³	eur/m ³		OG (m ³)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%		1.341 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%	2.534,00	603 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE**38.368,00 eur**

	EUR/m ²	dovršenost		BP	
Projekti	4,00	100%		844,00	3.376 eur
	%	dovršenost		EUR	
Nadzor	0,50%	100%			4.374 eur
Konzalting	0,50%	100%		874.800,00	4.374 eur
Ostalo priključci	3,00%	100%			26.244 eur

2.4. VANJSKO UREĐENJE**0,00 eur**

Opis stavke	m ²	eur/j.m.	dovršenost	j.m.	
plato	0	0,00	100%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST**395.031 eur****PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgradenost parcele	specifičnost gradevine	atraktivnost gradevine	funkcionalnost gradevine	pomoćne gradevine	stanje tržišta		
učesće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
395.031	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95	373.304

TRŽIŠNA VRIJEDNOST**373.304 eur**ukupna korina površina: 1944,00 m²poredbeni pokazatelj: 192 eur/m² nkp**2.822.544 kn****zaokruženo: 2.822.000 kn**

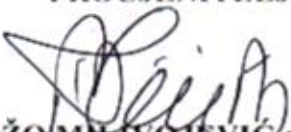
9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-712/2012 od 03.10.2019, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 16.11.2020 godine



PROCJENITELJ


BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

10. PRILOZI

10.1. VLASNIČKI LIST

10.2. POSJEDOVNI LIST

10.3. KOPIJE PLANA

PRIOLOG 1 – VLASNIČKI LIST



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj ZK uložka: 4227

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2343	VUKOVARSKA ULICA SKLADIŠTE DVORIŠTE			4370 2027 2343	
		UKUPNO:			4370	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-922/14 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 647/14, od 22. travnja 2014. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski iz Zaboka, broj: OV-4205/14, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A sve do podmiere svih novčanih tražbina iz navedenog Sporazuma koje se sklupile sporazumne strane i to na ukupni iznos od 7.500.000,00 HRK (sedam milijuna petsto tisućakuna) uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale sporedne tražbine, s krajnjim rokom dospijeca na dan 31. ožujka 2015. god., za korist: 7.500.000,00 KN SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIČA 16 Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2727 k.o. Čadavica kao glavnom uložku, i u zk. ul. br. 430, 1206 k.o. Rajevo Selo, koji se vode u Općinskom sudu u Županji, kao sporednim uložcima.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-1689/14 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, od 18. kolovoza 2014. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski iz Zaboka, pod posl. broj: OV-8796/14, uknjižuje se pravo zaloга na nekretnine pod A u iznosu od 7.500.000,00 HRK (sedam milijunapetstotisućakuna) uvećano za kamate ugovorene u visini referentne kamate 1 (jedno) mjesečni ZIBOR uvećana za kamatnu maržu 5,40 postotnih poena godišnje, promjenjiva, naknade i troškove, za korist: ISTODOBNO S BR. Z-1692/14 MERETINE D.O.O., OIB: 83426209860, ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 59		
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-1692/14 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi prethodnog osiguranja jamca, od 18. kolovoza 2014. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski iz Zaboka, pod posl. broj: OV-8800/14, uknjižuje se pravo zaloга na nekretnine pod A u iznosu od 7.500.000,00 HRK (sedam milijunapetstotisućakuna) uvećano za kamate ugovorene u visini referentne kamate 1 (jedno) mjesečni ZIBOR uvećana za kamatnu maržu 5,40 postotnih poena godišnje, promjenjiva, naknade i troškove, za korist: ISTODOBNO S BR. Z-1689/14 CEZAREJA D.O.O., OIB: 44343542645, NUJEMCI, KOLODVORSKA 2		

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2020. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČADAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4227

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., TOMAŠEVEC, TOMAŠEVEC 2. GRAD KLANJEC (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2343	VUKOVARSKA ULICA	4370	34-3		
			SKLADIŠTE	2027			
			DVORIŠTE	2343			
Ukupna površina katastarskih čestica				4370			

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

PRILOG 3 – KOPIJA PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČADAVICA, 323128
k.d. br.: 2343

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČAĐAVICA

Broj ZK uložka: 4228

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2349	VUKOVARSKA ULICA NADSTREŠNICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE			10451 2026 7864 496 65	
		UKUPNO:			10451	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem Zapisnika br. Z-2831/2016/929 u svezi sa brojem Z-2937/13, upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17) zabilježuje se da je za:</p> <p>GOSPODARSKA ZGRADA sa 496 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p>	
1.1	<p>NADSTREŠNICA sa 2026 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>11. Uporabna dozvola, KLASA:UP/I-361-05/13-01/27,URBROJ:2189/I-08/6-13-5 OD 23.IISTOPADA 2013.</p> <p>SKLADIŠTE sa 65 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p>	UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U AII POSJEDOVNICE
	<p>Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11</p> <p>Namtemlju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čađavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC		
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mati iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čađavica kao sporednim ulošcima.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetrestisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9 Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čađavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim ulošcima.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČAĐAVICA

Broj ZK uložka: 4229

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2350	VUKOVARSKA ULICA NADSTREŠNICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA			4186 130 3353 703	
		UKUPNO:			4186	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Na osnovi zapisnika broj Z-2831/2016/930, upisuje se:	
1.1	Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13), zabilježuje se da za evidentiranje građevina upisanih na kč.br. 2350 (prije izmjere oznaka 1348/27, 1348/28, 1349/189): nadstrešnica (broj zgrade 780, površine 130 m2) i gospodarska zgrada (broj zgrade 779, površine 703 m2), nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11	
2.1	Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čađavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mati iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D. , OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čađavica kao sporednim ulošcima.</p>		
2.	<p>2.1 Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetdesettisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čađavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim ulošcima.</p>		
5.	<p>5.1 Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČAĐAVICA

Broj ZK uložka: 4230

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2351	VUKOVARSKA ULICA DVORIŠTE			6561 6561	
		UKUPNO:			6561	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11	
1.1	Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čađavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čađavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mati iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čađavica kao sporednim ulošcima.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetdesettisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica kao glavnom ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čađavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim ulošcima.</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.

PBOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVNE STRUKE OVL. BROJ 4-Su-712/2012 OD 03.10.2019 GODINE
OIB 16058912925

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NARUČITELJ:

**SLATINSKA BANKA D.D. SLATINA
VLADIMIRA NAZORA 2**

VLASNIK:

**GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

NEKRETNINA

**GOSPODARSKI OBJEKTI, ČAĐAVICA,
VUKOVARSKA 128 B, Z.K. 4228; 4229 I 4230**

LOKACIJA

VUKOVARSKA 128 B, ČAĐAVICAA

SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADARAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	5
3.	PODACI O VALSNIŠTVU, STATUS I LEGALITET	9
4.	MAKRO I MIKRO LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	11
5.	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA GOSPODARSKI OBJEKTI	13
6.	FOTO DOKUMENTACIJA	15
7.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	18
7.1.	STAJA 1	18
7.2.	NADSTREŠNICA	19
7.3.	STAJA 2	20
7.4.	POMOĆNI OBJEKTI	21
8.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI - ODABIRA METODE	22
8.1.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	23
8.2.	FK MATRICA STAJE	26
8.3.	FK MATRICA OSTALI OBJEKTI	27
8.4.	POREDBENA METODA IZRAČUN ZEMLJIŠTE	28
8.5.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN STAJA 1	30
8.6.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN NADSTREŠNICA	32
8.7.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN STAJA 2	34
8.8.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN OSTALI OBJEKTI	36
9.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	28
10.	DOKUMENTACIJA	39

1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.**

OPĆI PODACI:				
Datum izrade:	11. STUDENI 2020. godine			
Naručitelje procjene:	Slatinska banka d.d. Slatina, Vladimira Nazora 2			
IDENTIFIKACIJA:				
kat. općina:	Čađavica			
z.k. uložak:	4228; 4229 i 4230			
z.k.č.br:	2349; 2350 i 2351			
opis nekret. i namjena	Gospodarski objekti i dvorište			
vlasnik:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac 2, Tomaševac Klanjec			
ADRESA NEKRETNINE				
Županija:	Virovitičko podravska			
Općina/naselje:	Čađavica/Čađavica			
OPIS NEKRETNINE				
Godina izgradnje:	1960	2011	2014	godine
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.			
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:				
NEKRETNINA	Vrijednost		€/m ²	
	(kn)	EUR		
SVEUKUPNO:				
LEGALN. NEKR.: Nestr. Legalna dokaz iz ranijih procjena				

NEKRETNINA	Vrijednost	Vrijednost	€/m ²
	(kn)	EUR	
SVEUKUPNO:	3.250.000,00	429.804,00	84,00
Z.K. 4228; K.Č. 2349	1.432.000,00	189.412,00	62,00
Z.K. 4229; K.Č. 2350	685.000,00	90.495,00	104,00
Z.K. 4330; K.Č. 2351	1.133.000,00	149.897,00	122,00

LEGALN. NEKR.: Nehr. **Legalna** dokaz iz ranijih procjena

NAPOMENA: Objekt depo stajnjaka novom i sada važećom parcelacijom nalazi se na dvije nove katastarske čestice i to 2350 i 2351 odnosno na dva z.k. uloška i to 4229 i 4230. Pošto se bez eventualne nove parcelacije ne može utvrditi koja je površina na jednoj, a koja na drugoj čestici cijeli, a za samostalnu prodaju pred uvjet je da je cijeli na samo jednoj čestici, objekt je računat u iznosima iskazanim za z.k. 4230, k.č. 2351.

Za eventualnu odvojenu prodaju ova dva z.k. izvatka trebala bi nova parcelacija, ali ta posebna prodaja po meni nije realna i to isključivo iz funkcionalnih odnosno tehnoloških razloga.

Ova 3 nova objekta (sabirna jama, depo stajnjaka i trenč silos) 2011 godine građena su za potrebe korištenja objekata staja 1 i staja 2 koji su tada obnovljeni i prenamijenjeni za tov junadi. Oni se i sada pa i u buduće mogu koristiti samo skupa sa korištenjem staja, jer su funkcionalni i tehnološki sa njima povezani.

Slatina 16.11.2020. godine



Sudski vještak:
Božo Milivojević
Božo Milivojević dipl.ing. Građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 12.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – gospodarski objekti i ekonomsko dvorište u Čađavici, Vukovarska 128 b.**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta i objekata.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis: Gospodarski objekti i ekonomsko dvorište

Ulica i k.br.: Vukovarska 128 b, Čađavica

Četvrt/Općina: Čađavica

Grad/Naselje: Čađavica

Županija: Virovitičko podravska

Kat. općina: Čađavica

z.k. uložak: 4228; 5229; i 4230

Poduložak:

k.č.br.: 2349; 2350 i 2351

Identifikacija: 2349, k.o. Čađavica

Dan vrednovanja: 16.11.2020

Dan očevida: 13.11.2020

Dan kakvoće: 13.11.2020

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012

- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- **Podaci gradskih i općinskih službi** o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** (Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić**
HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić** informator 2009

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4 Su-712/2012
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

BOŽO MILIVOJEVIĆ, dipl. ing. građ. rođ. 1. siječnja 1944. godine u Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Božo Milivojević, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDSEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.PODACI O VLASNIŠTVU STATUS, LEGALITET I PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

A. VLASNIŠTVO

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slatini:

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine, u **zk. ul. br. 4228 k.o. Čađavica**, upisana je nadstrešnica, gospodarska zgrada, skladište i dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. 2349** ;

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine; u **zk. ul. br. 4229 k.o. Čađavica**, upisana je nadstrešnica, gospodarska zgrada i dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. 2350**;

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine u **zk. ul. br. 4230 k.o. Čađavica**, upisano je dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. a z.k.** Vlasnik svih nekretnina je: Vlasnički listovi strana 40-46 elaborata

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju OIB 97328499380

Tomaševac, Tomaševac 2, Klanjec.

Procjena će se raditi sa pretpostavkom ostanka prava korišćenja prometnica upisanih u z.k. uložak 4226, k.č. 2352, za potrebe vlasnika svih čestica, jer bez tog prava nekretnine ne bi imale pristup na JPP (javno prometne površine)

B. STATUS

Namjena:	Nekretnine su gospodarske građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji – stočarstvo i skladištenju poljoprivrednih proizvoda.
Uporaba nekretnine:	Nekretnina se momentalno ne koriste i ne održavaju.
Mogućnost prenamjene:	Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja ali nije realna

Izgrađenost parcele:	Parcele nisu do kraja izgrađene i moguća je dogradnja na istim
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Čađavica i njeno sjedište mjesto Čađavica ima osrednju aktivnost u prometu nekretnina
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnine su djelomično upisane u zemljišne knjige i katastar sa djelomičnim upisom pozitivne zabilježbe.
Pravni status	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
Energetski certifikat:	Energetski certifikati nisu predočeni
Zagađenost okoliša:	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
Potreba za adaptacijom:	Adaptacija izvršena 2010 – 2015 godine na obje staje dok su ostali objekti novije gradnje i momentalno adaptacija nije neophodna bez obzira na nedovoljno održavanje.
Oštećenja:	Nisu primijećena, nekretnina se ne održava i mala je vjerojatnost da postoje. Malo je vjerojatno da bi eventualna oštećenja utjecala na funkcionalnost i sigurnost predmetnih građevina.
Pristup na JPP:	Pristup na ulicu Vukovarska koja je ujedno glavna mjesna ulica i državna cesta D 34 Slatina - Donji Miholjac preko lokalnih prometnica upisanih u z.k. 4336; k.č. 2352 na kojoj postoji upis prava služnosti. Z.K. izvadak za ovu česticu biti će priložen ovom elaboratu uz ostale z.k. izvratke.
Parkiranje:	Moguće u dvorištu.

C LEGALITET

Legalitet nije utvrđivan, niti je od strana naručitelja tražen.

D. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju (Internet izgrađenost parcela nije potpuna moguće dogradnje i nove gradnje na svim česticama

4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

Naselje i općina Čađavica nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji regija Slavonija sjeverno istočni dio županije, uz rijeku Dravu.

Općina Čađavica je općina u Virovitičko podravskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Čađavica, Čađavački lug, Donje Bazije, Ilmin dvor, Noskovačka dubrava, Noskovci, Starin, Šaševo, Vraneševci i Zvonimirovac. Graniči sa općinama Sopje i nova Bukovica te gradom Slatina. Istočno od područja općine Čađavica je Osječko baranjska županija i općina Podravska Moslavina te rijekom Dravom na sjeveru.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se mjestu Čađavica u središtu istoimene općine u glavnoj ulici Vukovarskoj udaljena od središta sela cca 500 m' u kojem su crkva, zgrada općine osmo razredna škola, ambulanta i ljekarna a ostali sadržaji u gradu Slatini cca 15 km od središta mjesta. Okolni objekti su pretežno stambeni i poljoprivredna gospodarstva.



IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 2349, 2350 i 2351 K.O. ČADAVICA



5. GEOMETRIJSKI PODACI

5.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

6.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	Neto površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
NADSTREŠNICA DEPO I STAJA 1 K.Č.2349					
NADSTREŠNICA	2.280,00	1,00	2.280,00		
STAJA1	768,00	1,00	768,00		
UKUPNO K.Č. 2349	3.048,00		3.048,00	3.124,80	9.374,40
STAJA 2 I SABIRNA JAMA K.Č. 2350					
STAJA 2	752,00	1,00	752,00		
SABIRNA JAMA	115,20	1,00	115,20		
UKUPNO K.Č. 2350	867,20		867,20	953,92	2.861,76
TRENČ SILOS I DEPO STAJNJAKA K.Č. 2351					
SILOS	880,00	1,00	880,00		
DEPO STAJNJAKA	346,80	1,00	346,80		
UKUPNO K.Č. 2351	1.226,80		1.226,80	1.288,14	2.576,28
SVEUKUPNO:	5.142,00		5.142,00	5.366,86	14.812,44

NAPOMENA. Sve površine utvrđene prilikom procjene za potrebe ovrhe lipanj/2018 godine uz provjeru na licu mjesta na dan izvida. U među vremenu je u k.o. Čađavica izvršena nova katastarska snimka te su promijenjeni brojevi katastarskih čestica i njihove granice što je kod ove procjene uvaženo i prilagođeno sadašnjem stanju u katastru.

U toj promjeni objekt depo stajnjaka je na dvije različite čestice i 2 z.k. uložka. Isti je računat na z.k. 4230 k.č. 2351 i ako je dio na z.k. 4229 odnosno k.č. 2350, te je ukoliko bi se prodaja vršila po z.k. ulošcima potrebno preparcelirati

ove dvije k.č. i ako takva prodaja nije realna jer depo stajnjaka treba onome tko ima staju, jer je to jedna funkcionalna i tehnološka cjelina pa je prodaja realna samo kao jedna tehnološka cjelina, a ne prema z.k. izvadcima Isto se odnosi i na object trenć silos bez obzira što se ne nalazi na dvije čestice

6.2. GRAĐEVNO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prema izvratku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNI IZVODI od 10.11.2020. i posjedovnih listova broj, 4228; 4229 i 4230 od 12.11.2020 ukupna površina građevnog i poljoprivrednog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	K.O.	Površina m2	
				građevno	oranica
1	4228	2349	ČAĐAVICA	10.451,00	
2	4229	2350	ČAĐAVICA	4.186,00	
3	4230	2351	ČAĐAVICA	6.561,00	
Ukupno				21.198,00	

5. FOTO DOKUMENTACIJA



SLIKA 1 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 2 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 3 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 4 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 5 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 6 K.Č. 2349 STAJA 1



SLIKA 7 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 8 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 9 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 10 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 11 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 12 K.Č. 2350 STAJA 2



SLIKA 13 K.Č. 2350 STAJA2



SLIKA 14 K.Č. 2350 STAJA2



SLIKA 15 K.Č. 2350 STAJA 2



SLIKA 16 K.Č. 2350 STAJA 2



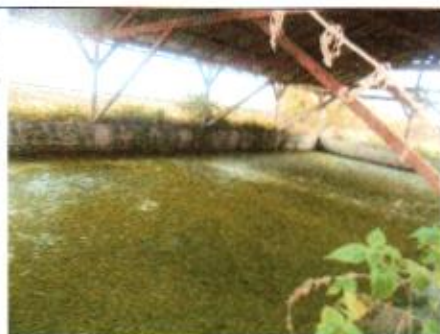
SLIKA 17 K.Č. 2350 STAJA2



SLIKA 18 K.Č. 2350 GNOJNICA



SLIKA 19 K.Č. 2350 GNOJNICA



SLIKA 20 K.Č. 2350 GNOJNICA



SLIKA 21 K.Č. 2351 I 2350 DEPO
STAJNJAKA



SLIKA 22 K.Č. 2351 I 2350 DEPO
STAJNJAKA



SLIKA 23 K.Č. 2351 I 2350 DEPO
STAJNJAKA



SLIKA 24 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 25 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 26 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 27 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 28 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 29 K.Č. 2351 TRENČ SILOS



SLIKA 30 OKOLIŠ



SLIKA 31 OKOLIŠ



SLIKA 32 OKOLIŠ



SLIKA 33 OKOLIŠ

7. TEHNIČKI OPIS

7.4. STAJA 1 k.č. 2349; SLIKE 1-6

NKP:	768,00 m ²
Namjena:	Tov junadi
God. Izgrad.:	1960 obnovljeno 2011 prosjek 1985
Katnost:	prizemlje
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orijentacija:	Sjever - Jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: Opeka Međukatna kon. Drvene grede Preg. zidovi: od opeke Krovn k.: Drvena pokrov crijep sve novo dio lim Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
Pročelje:	Žbukano + boja
Obrada zidova:	Žbukani + boja
Obrada podova:	Zaribani beton + lagune
Stolarija:	Unutrašnja Pregradni boksovi metalni st.: Fasadna st.: Metalna
Instalacije:	Električne: Provedene Telefon: Provedene Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena lagune Plin: Nema Klima uređaj: Nema Grijanje: nema
Sanitarije:	nema
Održavanje:	Ne redovno
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	prosječan

7.2. NADSTREŠNICA ZA SLAMU K.Č. 2349; SLIKE 7-11

NKP:	2.280,00 m ²
Namjena:	nadstrešnica
Godina izg.:	2014
Katnost:	prizemlje
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orijentacija:	Sjever Jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta i u dvorištu
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: čelična Međuk. kon.: nema Preg. zidovi: nema Krovn. k.: Montažna čelična pokrov lim Limarija: pocinčana Hidroizolacije:
Pročelje:	mreža
Obrada zidova:	nema
Obrada podova:	beton
Stolarija:	Unutraš. st.: nema Fasadna st.: nema
Instalacije:	Električne: provedene Telefon: Vodovod: Proveden Kanalizacija: Plin: Dodatne instal:
Sanitarije:	Keramičke.
Održavanje:	neredovno
Opći dojam:	prosječan

7.3. STAJA2 k.č. 2350; SLIKE 12-17

NKP:	752,00 m ²
Namjena:	Tov junadi
God. Izgrad.:	1960 obnovljeno 2011 prosjek 1985
Katnost:	prizemlje
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orientacija:	Sjever - Jug
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: Opeka Međukatna kon. Drvene grede Preg. zidovi: od opeke Krovn k.: Drvena pokrov crijep sve novo dio lim Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
Pročelje:	Žbukano + boja
Obrada zidova:	Žbukani + boja
Obrada podova:	Zaribani beton + lagune
Stolarija:	Unutrašnja Pregradni boksovi metalni st.: Fasadna st.: Metalna
Instalacije:	Električne: Provedene Telefon: Provedene Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena lagune Plin: Nema Klima uređaj: Nema Grijanje: nema
Sanitarije:	nema
Održavanje:	Ne redovno
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	prosječan

7.4. TRENČ SILOS DEPO STAJNJAKA I SABIRNA JAMA K.Č. 2350 I 2351; SLIKE 18-29

NKP:	1.341,20 m ²	
Namjena:	Skladište silaže, depo stajnjak i gnojnica	
God. Izgrad.:	2011	
Katnost:	prizemlje	
Gradska zona:	1	
Prom. veze:	cestovne	
Orientacija:	Sjever - Jug	
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski trakasti
	Nosiva k.:	AB zidovi
	Međukatna kon.	nema
	Preg. zidovi:	AB zidovi
	Krovna k.:	Nema
	Limarija:	Nema
	Hidroizolacije:	nema
Pročelje:	Beton	
Obrada zidova:	Beton	
Obrada podova:	beton	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Nema
	Fasadna st.:	Nema
Instalacije:	Električne:	Nema
	Telefon:	Nema
	Vodovod:	Nema
	Kanalizacija:	Nema
	Plin:	Nema
	Klima uređaj:	Nema
	Grijanje:	Nema
Sanitarije:	nema	
Održavanje:	Ne redovno	
Okoliš:	uredan	
Opći dojam:	prosječan	

8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI – IZBOR METODE

Dan očevida: 13.11.2020

Dan kakvoće 13.11.2020

Dan vrednovanja: 16.11.2020

TROŠKOVNA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive, specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine i lokaciju – uslužne djelatnosti u poljoprivredi gdje je promet nekretnina loš korištena metoda u procjeni je **POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE I TROŠKOVNA METODA OBJEKTI**.

8.1. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti zemljišta

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku. S obzirom na nedostatak poredbenih zemljišta za gospodarske objekte u Čadavici koristiti će se podaci iz susjedne Slatina korištenje koeficijenta razvijenosti

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska - poduzetnička zona Turbina. Zemljište je površine 3.130,00 m², namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 27.03.2018. za iznos od 15.000,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju
ID PU 3827554


Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 36.419,00 m², namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 07.12.2016. za iznos od 184.259,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju
ID PU 3565564

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 1.306,00m², namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 02.07.2020. za iznos od 6.600,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.
ID PU 4300001

NEKRETNINA 1



Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	926684
Datum pregleda	26.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠE
ID PN (PU)	3827554
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	110.954,40
Datum ugovora	27.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	700227
Datum pregleda	13.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3565864
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	36.419,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.372.731,97
Datum ugovora	07.12.2016
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

NEKRETNINA 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1299339
Datum pregleda	20.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4300001
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.08.2020
Površina u prometu	1.306,00
Vrijednost nekretnine (KN)	49.456,53
Datum ugovora	02.07.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

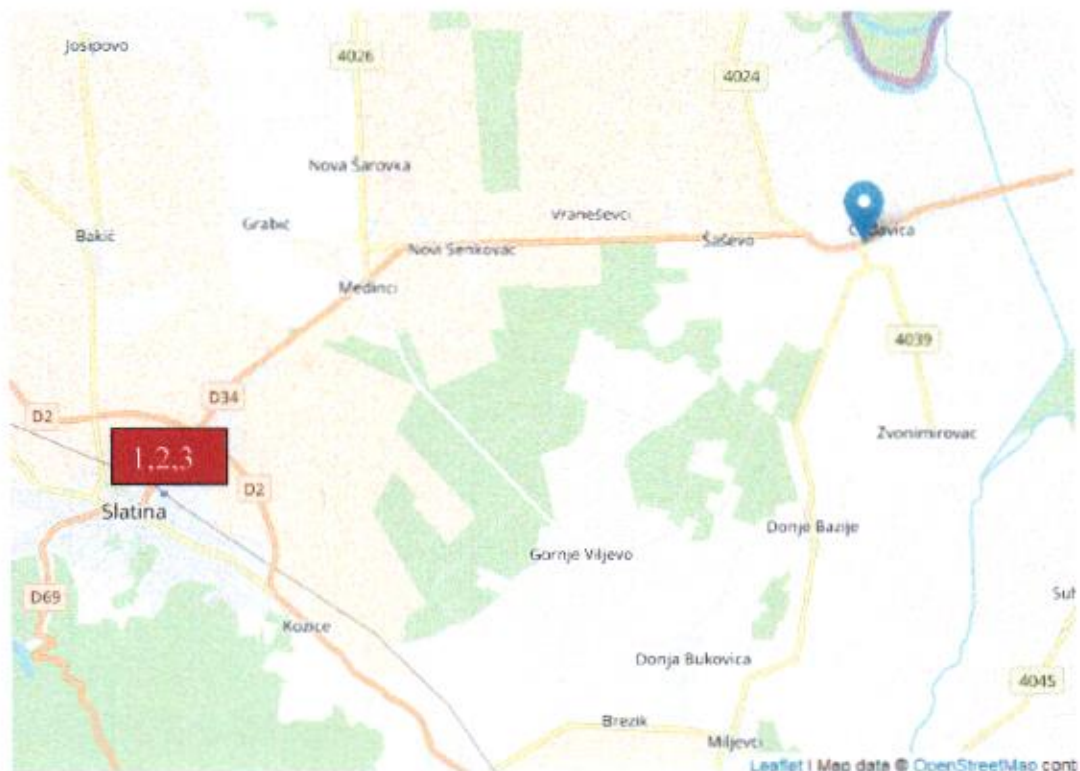
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

	NE
	25
	NE
	NE

Status podatka
Cjenovni blok

PRETAŽITA NAMJENA CJEHOVNOG BLOKA

PROVEDENA EVALUACIJA
SLATINA - GRAĐEVINSKO
GP - IZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
NASELJA



8.2. ODABIR FK MATRICE STAJE

1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Faktor korištenja zgrade (FK)		3,0	3,5	4,5
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		4,5		

8.3. ODABIR FK MATRICE NADSTREŠNICA I TREŃĆ

1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Faktor korištenja zgrade (FK)		3,0	3,5	3,5
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		3,5		

8.4. PROCJENA TRZISNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GOSPODARSKI OBJEKTI ČAĐAVICA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
16.11.2020	Čađavica	2349, 2350, 2351	Građevinsko Zemljište	21.198	M	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	3.130	G	1	I
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	36.419	G	1	I
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	1.306	G	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	99,57	115,9	1,16	5,58
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	98,26		1,18	5,97
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	115,9		1,00	5,05

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	pro.16	5,58	97,83%	90,43%	0,92	5,15
2	Slatina Indus.	srp.20	5,97	97,83%		0,92	5,52
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	97,83%		0,92	4,67

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čađavica						
1	Slatina Indus.	3.130	5,15	1	1	1,00	5,15
2	Slatina Indus.	36.419	5,52	1		1,00	5,52
3	Slatina Indus.	1.306	4,67	1		1,00	4,67

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Čađavica	Dajnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,73
2	Slatina Indus.	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,81
3	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	→ 1,00	↓ 0,90	→ 1,00	0,73

8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAJA I TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2349 DIO

1. ZEMLJIŠTE 12.400 eur

	namjena	eur/m ²		m ²	
građevinska parcela	stambena	3,10		4.000	12.400 eur
preostalo zemljište	oranica				0 eur

2. TROŠKOVI GRADNJE 74.438 eur

2.1. GRAĐEVINE 59.904 eur

Građevina	udio	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m ²	ukupna sudašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	60%	180,00	100%	180,00	768,00	138.240
zatvaranje	15%	45,00	100%	45,00		34.560
završni radovi	10%	30,00	100%	30,00		23.040
instalacije	15%	45,00	100%	45,00		34.560
cevi pogon uređaja	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00	-	-
ukupno	100%					230.400
običajeni troškovi		300,00				
			procjena			
prilagodeni troškovi		300,00	⇒ 100,00%			230.400

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		1.985				
Starost zgrade G		35			Matrica	
OVK		60			A	3,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,58	58%		B	4,0
Faktor korištenja FK		4,50			C	4,5
OOVK	26%	16				
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$		44				
Umanjenje G_z/OVK		0,74	74%	170.496	59.904 eur	

2.2. DOPRINOSI**1.942,42 eur**

	kn/m3	eur/m3		OG (m3)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	2.534,00	1.340 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		603 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE**12.592,00 eur**

	EUR/m ²	dovršenost	RP	
Projekti	4,00	100%	844,00	3.376 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	0,50%	100%	230.400,00	1.152 eur
Konsalting	0,50%	100%		1.152 eur
Ostalo prikljucci	3,00%	100%		6.912 eur

2.4. VANJSKO UREDENJE**0,00 eur**

Opis stavke	m2	eur/j. m.	dovršenost	j. m.	
plato	0	0,00	100%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST**86.838 eur****PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učešće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
86.838	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95	82.062

TRŽIŠNA VRIJEDNOST**82.062 eur**

ukupna korina površina: 768,00 m2

poredbeni pokazatelj: 107 eur/m2 nkp

620.918 kn**zaokruženo: 620.000 kn**

8.6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NADSTREŠNICE TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2349 DIO

1. ZEMLJIŠTE 19.934 eur

	namjena	eur/m ²		m ²	
građevinska parcela	stambena	3,09		6.451	19.934 eur
preostalo zemljište	oronica				0 eur

2. TROŠKOVI GRADNJE 91.883 eur

2.1. GRADEVINE 80.256 eur

Gradjevina	udio	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršivosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m ²	ukupna sadržajna građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	85%	68,00	100%	68,00	2.280,00	155.040
završavanje	5%	4,00	100%	4,00		9.120
završni radovi	5%	4,00	100%	4,00		9.120
instalacije	5%	4,00	100%	4,00		9.120
osvjetlo, pogon, uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					182.400
uobičajeni troškovi		80,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		80,00	⇒ 100,00%			182.400

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020			
Godina izgradnje / prosječna starost		2.014			
Starost zgrade G		6			Matrica
OVK		30			A 3,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,20	20%		B 3,5
Faktor korištenja FK		3,50			C 3,5
OOVK	44%	13			
Zamjenska starost $G_z = OVK \cdot OOVK$		17			
Umanjenje G_z/OVK		0,56	56%	102.144	80.256 eur

2.2. DOPRINOSI**5.243,17 eur**

	kn/m ³	eur/m ³		OG (m ³)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	6.840,00	3.616 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		1.627 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE**6.384,00 eur**

	EUR/m ²	dovršenost	BP	
Projekti	2,00	100%	2.280,00	4.560 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	0,50%	100%	182.400,00	912 eur
Konzalting	0,50%	100%		912 eur
Ostalo	0,00%	100%		0 eur

2.4. VANJSKO UREĐENJE**0,00 eur**

Opis stavke	m ²	eur/j. m.	dovršenost	j. m.	
plato	0	0,00	0%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST**111.817 eur****PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koficijenti prilagodbe tržištu						Koficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učešće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
111.817	1	1	1	0,9	1	0,9	0,96	107.344

TRŽIŠNA VRIJEDNOST**107.344 eur**ukupna korisna površina: 2280,00 m²poredbeni pokazatelj: 47 eur/m² nkp**812.210 kn****zaokruženo: 812.000 kn**

8.7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAJA2 TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2350 DIO

1. ZEMLJIŠTE 6.200 eur

	namjena	eur/m ²		m ²	
građevinska parcela	stambeni	3,10		2.000	6.200 eur
preostalo zemljište	oranica				0 eur

2. TROŠKOVI GRADNJE 72.890 eur

2.1. GRADEVINE 58.656 eur

Gradovina	udio	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m ²	ukupna sadržajna građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	60%	180,00	100%	180,00	752,00	135.360
zatvaranje	15%	45,00	100%	45,00		33.840
završni radovi	10%	30,00	100%	30,00		22.560
instalacije	15%	45,00	100%	45,00		33.840
cent. pogon uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					225.600
uobičajeni troškovi		300,00				
			procjena			
prilagodni troškovi		300,00	⇒ 100,00%			225.600

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		1.985				
Starost zgrade G		35			Matrica	
OVK		60			A	3,0
Relativna starost Resti/OVK		0,58	58%		B	4,0
Faktor korištenja FK		4,50			C	4,5
OOVK	26%	16				
Zamjenska starost Gz/OVK-OOVK		44				
Umanjenje Gz/OVK		0,74	74%	166.944	58.656 eur	

2.2. DOPRINOSI**1.901,80 eur**

	ko/m3	eur/m3		OG (m3)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	2.481,00	1.312 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		590 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE**12.332,00 eur**

	EUR/m ²	dovršenost	BP	
Projekti	4,00	100%	827,00	3.308 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	0,50%	100%	225.600,00	1.128 eur
Konzalting	0,50%	100%		1.128 eur
Ostalo priključci	3,00%	100%		6.768 eur

2.4. VANJSKO UREĐENJE**0,00 eur**

Opis stavke	m2	eur/č. m.	dovršenost	j. m.	
plato	0	0,00	100%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST**79.090 eur****PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcela	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učetšće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
79.090	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95	74.740

TRŽIŠNA VRIJEDNOST**74.740 eur**

ukupna korisna površina: 752,00 m²
poredbeni pokazatelj: 99 eur/m² nkp

565.513 kn**zaokruženo: 565.000 kn**

8.8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TRENĆ SILOSI GNOJNICA I LAGUNA TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2351 I 2350 DIO

1. ZEMLJIŠTE 27.028 eur

	namjena	eur/m ²		m ²	
građevinska parcela	stambena	3,09		8.747	27.028 eur
preostalo zemljište	oronica				0 eur

2. TROŠKOVI GRADNJE 145.533 eur

2.1. GRADEVINE 132.779 eur

Građevina	u%o	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m ²	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	85%	187,00	100%	187,00	1.341,20	250.804
zatvaranje	5%	11,00	100%	11,00		14.753
završni radovi	5%	11,00	100%	11,00		14.753
instalacije	5%	11,00	100%	11,00		14.753
ceci pogona, uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					295.064
neobičajeni troškovi		220,00				
			procjena			
prilagodeni troškovi		220,00	⇒ 100,00%			295.064

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		2.011				
Starost zgrade G		9			Matrica	
OVK		60			A	3,0
Relativna starost $R_{rel} = G/OVK$		0,15	15%		B	3,5
Faktor korištenja FK		3,50			C	3,5
OOVK	45%	27				
Zamjenska starost $G_{z} = OVK \cdot OOVK$		33				
Umanjenje G_{z}/OVK		0,55	55%	162.285	132.779 eur	

2.2. DOPRINOSI**5.243,17 eur**

	kn/m ³	eur/m ³		OG (m ³)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	6.840,00	3.616 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		1.627 eur

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE**7.510,64 eur**

	EUR/m ²	dovršenost	BP	
Projekti	2,00	100%	2.280,00	4.560 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	0,50%	100%	295.064,00	1.475 eur
Konstiting	0,50%	100%		1.475 eur
Ostalo	0,00%	100%		0 eur

2.4. VANJSKO UREĐENJE**0,00 eur**

Opis stavke	m ²	eur/j. m.	dovršenost	j. m.	
plato	0	0,00	0%	-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST**172.561 eur****PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koficijenti prilagodbe tržištu						Koficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učeaće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
172.561	1	1	1	0,9	1	0,9	0,96	165.658

TRŽIŠNA VRIJEDNOST**165.658 eur**

ukupna korina površina: 1.341,20 m²
 poredbeni pokazatelj: 124 eur/m² nkp

1.253.441 kn**zaokruženo: 1.253.000 kn**

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-715/2012 od 02.10.2015, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 16.11.2020 godine



PROCJENITELJ


BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

10. PRILOZI

10.1. VLASNIČKI LISTOVI

10.2. POSJEDOVNI LISTOVI

10.3. KOPIJE PLANOVA

PRILOG 1 – VLASNIČKI LISTOVI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 323128, ČAĐAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4228

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2349	VUKOVARSKA ULICA			10451	
		NADSTREŠNICA			2026	
		DVORIŠTE			7864	
		GOSPODARSKA ZGRADA			496	
		SKLADIŠTE			65	
		UKUPNO:			10451	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem Zapisnika br. Z-2831/2016/929 u svezi sa brojem Z-2937/13, upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17) zabilježuje se da je za:</p> <p>GOSPODARSKA ZGRADA sa 496 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p>	<p>UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U AH POSJEDOVNICE</p>
1.1	<p>NADSTREŠNICA sa 2026 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>11. Uporabna dozvola, KLASA:UP/I-361-05/13-01/27.URBROJ:2189/1-08/6-13-5 OD 23.LISTOPADA 2013.</p> <p>SKLADIŠTE sa 65 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priloženo:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p> <p>Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11</p>	
2.1	<p>Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješakačkog prolaza preko čkbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist čkbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/22 sa 1404 čhv, čkbr. 1348/28 sa 1113 čhv, čkbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, čkbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: čkbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVAC 2, TOMAŠEVAC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11		
	Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mati iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:		
	SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA		
	Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica kao glavnom uložku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čadavica kao sporednim uložcima.		
2.	2.1 Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13		
	Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetrestisučakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:		
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		
	Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica kao glavnom uložku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čadavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim uložcima.		
5.	5.1 Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017. procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4229

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2350	VUKOVARSKA ULICA NADSTREŠNICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA			4186 130 3353 703	
		UKUPNO:			4186	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Na osnovi zapisnika broj Z-2831/2016/930, opisuje se:	
1.1	Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13), zabilježuje se da za evidentiranje građevina upisanih na kč.br. 2350 (prije izmjere oznaka 1348/27, 1348/28, 1349/189): nadstrešnica (broj zgrade 780, površine 130 m ²) i gospodarska zgrada (broj zgrade 779, površine 703 m ²), nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11	
2.1	Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 žhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 žhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 žhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 žhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 žhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 žhv, kčbr. 1348/30 sa 957 žhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/24 sa 785 žhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Matij iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čadavica kao sporednim uloškima.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetrestisucakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica kao glavnom ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čadavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim uloškima.</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL, SLATINA
Stanje na dan: 09.11.2020, 23:19

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4230

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2351	VUKOVARSKA ULICA DVORIŠTE			6561 6561	
		UKUPNO:			6561	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11 Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mati iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čađavica kao glavnom uložku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čađavica kao sporednim uložcima.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetdesetisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čađavica kao glavnom uložku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čađavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim uložcima.</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017</p> <p>ZABILJEŽBA. OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajem i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj ZK uložka: 4226

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2352	VUKOVARSKA ULICA DVORIŠTE			2324 2324	
		UKUPNO:			2324	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SLAVONKA PRERADA POVRĆA I VOĆA D.O.O., OIB: 75664931763, ČADAVICA, ZAGREBAČKA 32	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1. Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11 Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv upisane pod A, kao poslužnog dobra, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LISTOVI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČADAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4228

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2349	VUKOVARSKA ULICA	10451	34-3		
			SKLADIŠTE	65			
			GOSPODARSKA ZGRADA	496			
			NADSTREŠNICA	2026			
			DVORIŠTE	7864			
Ukupna površina katastarskih čestica				10451			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL. ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAĐAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4229

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2350	VUKOVARSKA ULICA	4186	34-3		
			GOSPODARSKA ZGRADA	703			
			NADSTREŠNICA	130			
			DVORIŠTE	3353			
Ukupna površina katastarskih čestica				4186			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČADAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4230

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nućin uporabe katastarske čestice/Nućin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2351	VUKOVARSKA ULICA	6561	34-3		
			DVORIŠTE	6561			
Ukupna površina katastarskih čestica				6561			

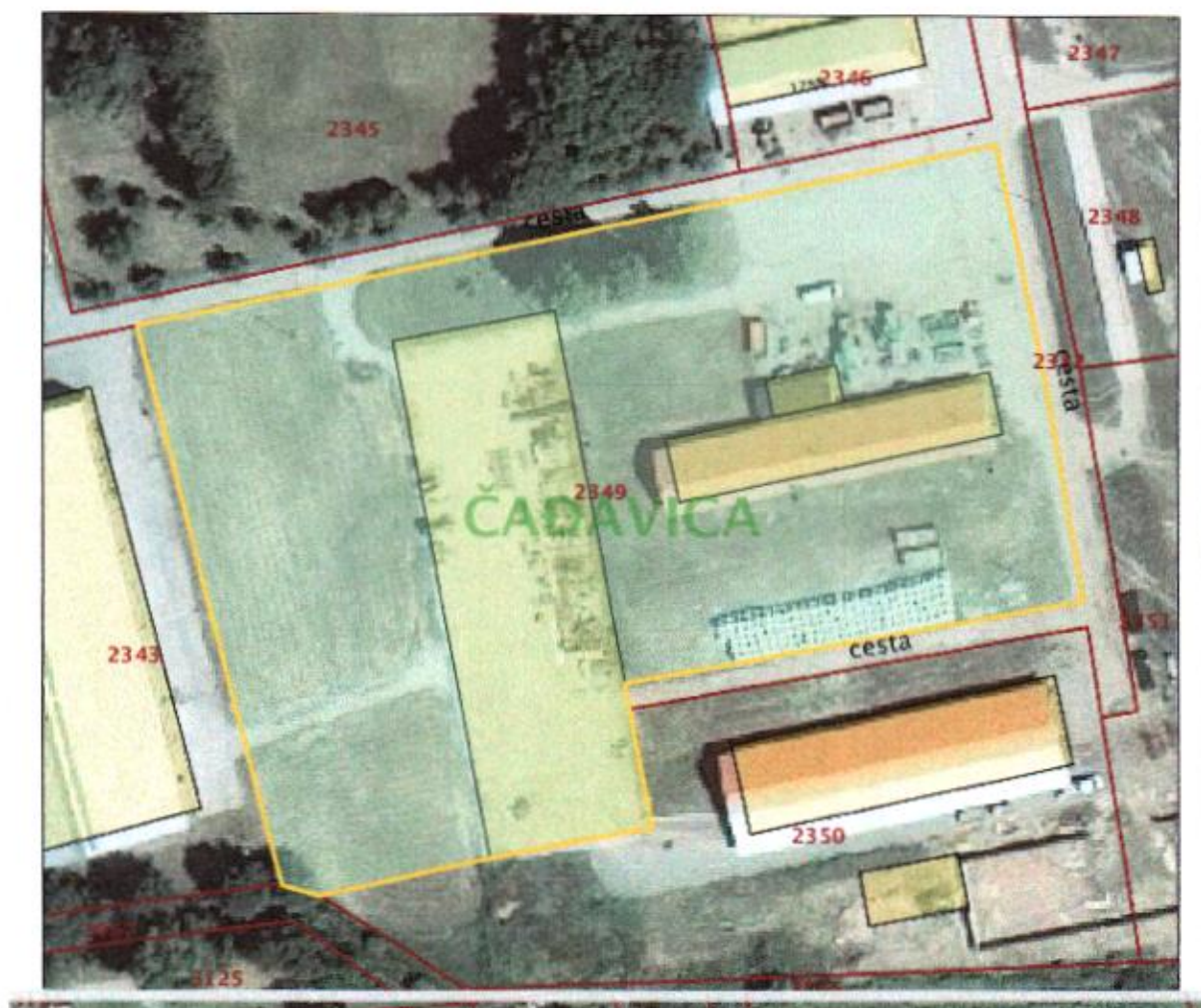
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

PRILOG 3 – KOPIJE PLANOVA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000





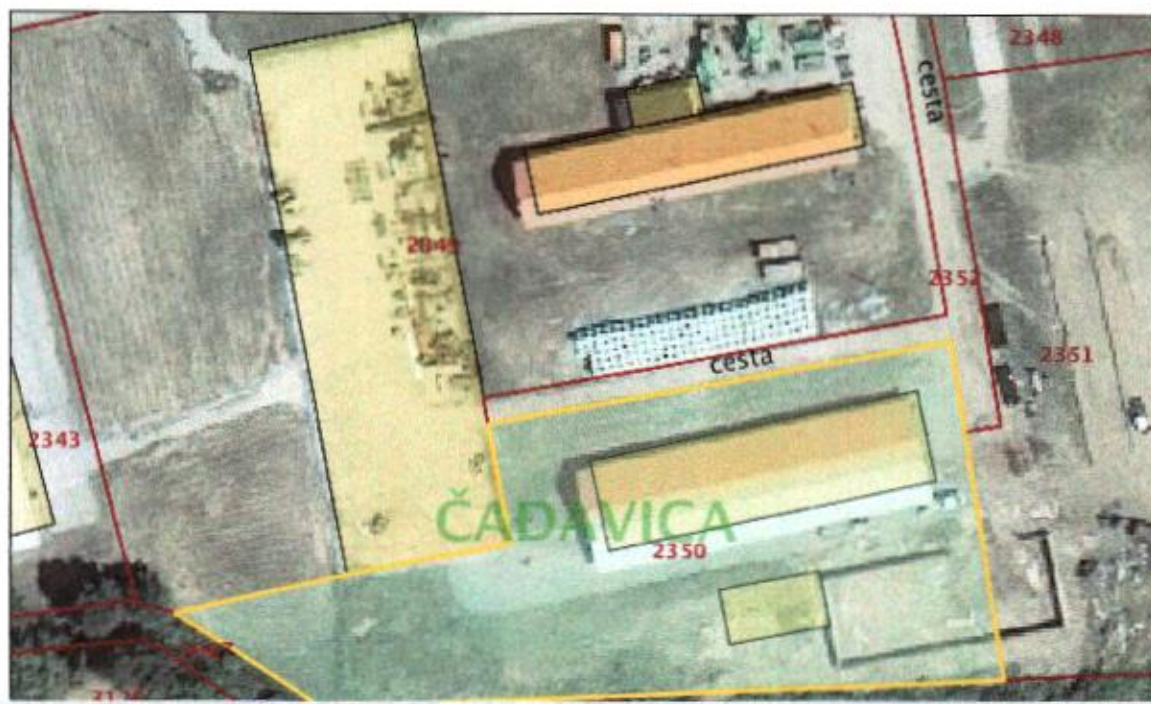
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČADAVICA, 323128
k.č. br.: 2350

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000

