Ref 5 258

Nadležan sud: **Trgovački sud u Splitu**
Poslovni broj spisa: **St-1252/16**
Stečajni dužnik: **EUROMAKINA d.o.o. u stečaju,**
**Put Bana 8, Dugopolje, OIB: 35305886927**

05 -03- 2018

Predmet: **Podnesak**

U stečajnom postupku 4 St-1252/2016, Trgovački sud Split, imovina stečajnog dužnika se sastoji od materijalne imovine, odnosno od nekretnina i radnih strojeva. Stečajni upravitelj će u u ovom podnesku dati pregled te imovine, sa kraćim opisom trenutne situacije, te prijedlogom budućih radnji u pogledu unovčenja:

1. u nekretnini u Poslovnoj zoni Plano, koja se u naravi sastoji od zemljišta proizvodne namjene, označeno kao k.č.br. 3595/1, 3595/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7, zk. ul.2252, k.o. Trogir, ukupne površine 28.139 $m^2$, stečajni dužnik ima ½ suvlasničkog udjela, pa stečajni upravitelj predlaže da Nadležni sud prihvati prijedlog stečajnog (razlučnog) vjerovnika SBERBANK d.d., koji je upućen u podnesku od 26.02.2018. (Prilog 1), a govori o tome da se održi zajednička javna dražba na kojoj će se predmetna nekretnina prodavati kao cjelina putem suda. Stečajni upravitelj dostavlja u spis kopiju Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine (Prilog 2).

2. za nekretninu u Osijeku, Ulica Borova, u naravi zemljište, označeno kao č.k.br. 10774/30, zk. ul. 18694, k.o. Osijek, ukupne površine 3.278 $m^2$, stečajni dužnik ima vlasnički udio 1/1, dostavlja se u spis Procjembeni elaborat (Prilog 3), a stečajni upravitelj predlaže da se pokrene procedura unovčenja imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom pri FINAi, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

3. za nekretninu u Osijeku, Ulica Borova, u naravi poslovna zgrada (770 $m^2$) i dvorište (3.719 $m^2$), ukupne površine 4.489 $m^2$, označeno kao č.k.br. 10774/46, zk. ul. 18315, k.o. Osijek, stečajni dužnik ima vlasnički udio 1/1, dostavlja se u spis Procjembeni elaborat (Prilog 4), a stečajni upravitelj predlaže da se pokrene procedura unovčenja imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom pri FINAi, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

4. za nekretninu u Čakovcu, Zrinsko-Frankopanska ulica, u naravi livada, označeno kao č.k.br. 228/1/2/A/1/441/1/1/15/2, z.k. ul. br. 6462, k.o. Čakovec, ukupne površine 834 čhv, stečajni dužnik ima vlasnički udio 1/1, dostavlja se u spis Procjembeni elaborat (Prilog 5), a stečajni upravitelj predlaže da se pokrene procedura unovčenja imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom pri FINAi, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.



**Ivanec, 1.03.2018.**

5. za nekretnine u Zadru, u naravi:
   - kamenolom (2.098 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/12, pašnjak (32 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/34, pašnjak (104 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/35, sve zk. ul. 1166,
   - kamenolom (2.956 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/1, zk.ul. 1193,
   - kamenolom (1.602 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/17, zk. ul. 1194,
   - kamenolom (2.859 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/18, zk. ul. 1195,
   - kamenolom (1.545 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/19, zk. ul. 1196 i
   - kamenolom (1.238 $m^2$) označeno kao č.k.br. 3689/20, zk. ul. 1197

   punomoćnik APS DELTA S.A. Luksemburg (pravni slijednik Zagrebačke banke d.d.) odvjetnik Nenad Grof je dostavio obavijest (Prilog 6) da će stečajni (razlučni) vjerovnik pokušati prodati navedene nekretnine kroz ovršni postupak.

Slijedom navedenog:

1. stečajni upravitelj prijedlaže se imovina pod rednim brojem 1 unovči na zajedničkoj javnoj dražbi putem suda, sukladno prijedlogu stečajnog (razlučnog) vjerovnika (dostavlja se kopija izvatka iz zemljišne knjige i procjena).
2. stečajni upravitelj predlaže da se imovina pod rednim brojevima 2, 3 i 4 unovči na elektroničkoj javnoj dražbi pri FINAi, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini (dostavljaju se kopije izvadaka iz zemljišnih knjiga i procjene).
3. imovina pod rednim brojem 5 će se prodavati u već započetom ovršnom postupku.

Zbog aktualnosti podataka, originalni izvatci iz zemljišnih knjiga dostaviti će se ako i kada bude potrebno, na zahtjev Nadležnog suda ili FINAe.

EUROMAKINA d.o.o. u stečaju Dugopolje
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

EUROMAKINA d.o.o.
u stečaju
DUGOPOLJE



Ivanec, 1.03.2018.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uloška: 2252

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5741/2017
Aktivne plombe: Z-30524/2017

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3595/1 | PAŠNJAK | | | 20908 | |
| 2. | 3595/2 | PAŠNJAK | | | 3667 | |
| 3. | 3595/3 | PAŠNJAK | | | 59 | |
| 4. | 3595/4 | PAŠNJAK | | | 2417 | |
| 5. | 3595/5 | PAŠNJAK | | | 101 | |
| 6. | 3595/6 | PAŠNJAK | | | 4 | |
| 7. | 3595/7 | PAŠNJAK | | | 983 | |
| | | UKUPNO: | | | 28139 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1. Suvlasnički dio: 1/2 | | |
| EUROMAKINA D.O.O. SPLIT, SPLIT, PUT MOSTINA 1 | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-1445/13<br><br>Na temelju rješenja FINA Regionalni centar: Zagreb od 15.05.2013.g. Klasa: UP-I-110/07/12-01/901, Urbr. 04-06-13-901-33, na nekretninama 1. zk. tijela, u vlasništvu za 1/2 dijela na ime: EUROMAKINA d. o.o. Split, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe. | |
| 3.1 | Zaprimljeno 02.12.2014. broj Z-2948/14<br><br>Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 28.studenog 2014.g. 1-Ovr-403/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama 1. zk. tijela, u vlasništvu 1/2 dijela EUROMAKINA d.o.o. Split, Put Mostina 1, utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, prodajom predmetne nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem i predajom predmetne nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju: ZAGREBAČKE BANKE d.d. Zagreb. | |
| 1.2 | Zaprimljeno 16.02.2017.g. pod brojem Z-5741/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-1252/2016 14.02.2017, i imenovanja stečajnog upravitelja Dražen Vidman, Ivanec, V. Nazora 77, nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Split, Put Mostina 1, glede č. zem. 3595/1 /2 /3 4/ 5/ 6/ /7. | |
| 2. Suvlasnički dio: 1/2 | | |
| DAUS TRUCK D.O.O. SPLIT, SPLIT, PUT MOSTINA 1 | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 330779, TROGIR**

Broj ZK uloška: 2252

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 2.1 | Zaprimljeno 09.09.2014. broj Z-2141/14<br><br>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj: 5. St-109/2014 od 05. 09. 2014. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka i imenovanje stečajnog upravitelja Meri Šitić, dipl. eoc iz Splita, Šime Ljubića 7 OIB. 61723426098 na nekrentinama Daus Truck d.o.o. Split upisanim u listu A I. | |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **1.** | | | |
| 1.1 | Primlj:18.studenog 2005,Z-2651/05<br><br>Na temelju Ugovora o kreditu br.500528 i Sporazuma od 16.studenog 2005.br.OU-617/05 uknjižuje se pravo založa na teret 1. zk. tijela, u iznosu od CHF 793.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, uz zabilježbu ovršnosti, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. , ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 793.000,00 CHF | |
| **2.** | | | |
| 2.1 | Primlj:18.studenog 2005,Z-2652/05<br><br>Na temelju Sporazuma od 16.studenog 2005,br.OU-619/05-1 i Ugovora o kreditu br. 500529,uknjižuje se pravo zaloga na teret 1. zk. tijela, u iznosu od CHF 793.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, uz zabilježbu ovršnosti, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. , ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 793.000,00 CHF | |
| **3.** | | | |
| 3.1 | Primlj:17.rujna 2007.g. Z-1656/07<br><br>Na temelju brisovnog očitovanja Volksbank d.d. od 12.prosinca 2006.g. ovjerenog po J. bilježniku Obreniji Ribarić iz Zagreba pod br. OV-19354/06 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16.travnja 2007.g. solemniziranog po J. bilježniku Bilan Vedrani iz Splita pod br.OV-3061/07 i Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br. 581166 i Aneksa 1.tog ugovora, uknjižuje se pravo zaloga na teret 1-og z.k. tijela, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate,naknade i troškove, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 100.000,00 EUR | |
| **4.** | | | |
| 4.1 | Primlj.17.svibnja 2007,Z-1657/07<br><br>Na temelju Brisovnog očitovanja od 13.12.2006,br.Ov-19356/06,Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 2007 g.,br.OU-3060/07-1 i Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br.581165 i Aneksa 1.tog Ugovora,uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine u A.listu, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D.,ZAGREB,VARŠAVSKA 9.** | 100.000,00 EUR | |
| **6.** | | | |
| 6.1 | Primlj:21.04.2008.g. Z-1610/08<br><br>Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 04.travnja 2008.g. br. Z-5261/08-RŽM te isprava koje se nalaze pod br. Z-1373/08 zabilježuje se da je z.u. 15564 k.o. Split "SPOREDNI ULOŽAK" | | |
| **7.** | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificiran ZK uložak

**Katastarska općina: 330779, TROGIR**

Broj ZK uloška: 2252

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 7.1 | Primlj.24.travnja 2008,Z-1666/08<br><br>Na temelju rješenja Općinskog suda u Solinu od 04.04.2008,br.Z-924/08-T-B.,te isprava koje se nalaze pod br.Z-1373/08,Zabilježuje se da je Z.U.2252,k.o.Trogir,Sporedni uložak već upisan, a ZU 2177 k.o. Dugopolje GLAVNI ULOŽAK. | | |
| **8.** | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 15.12.2011. broj Z-3464/11<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 15.prosinca 2011. solemniziranog od strane javnog bilježnika Vedrane Bilan iz Splita pod br.OV-5747/11 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o viševalutnom iznosu za financiranje br.582854,u iznosu kn 200.000,00 (slovima: dvjestotisuća kuna);sa svim kamatama,naknadama i prema svim ostalim uvjetima, rokovima i odredbama iz navedenog Ugovora, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA 9,ZAGREB** | 200.000,00 KN | |
| **9.** | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.12.2011. broj Z-3465/11<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 15.12.2011.g. potvrđenog kod javnog bilježnika u Splitu, Vedrane Bilan pod br. OV-5749/11, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina 1. zk. tijela, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o kreditu br. 501472, u iznosu od 93.500,00 KN (slovima: devedesettritisućepetsto eura) u kunskoj protuvrijednosti sa svim kamatama, naknadama i prema svim ostalim uvjetima, rokovima i odredbama iz navedenog Ugovora, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 93.500,00 EUR | |
| **10.** | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-145/12<br><br>Na temelju Izjave o ustupu reda prvenstva od 21.12.2011.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Mile Čipčić iz Splita, Gundulićeva 20, BROJ:Ov-9579/11 , Izjave o suglasnosti na ustup prvenstvenog reda od 04.01.2012.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Nenada Dolinara Broj:Ov-94/12, te Izjave o suglasnosti na ustup prvenstvenog reda od 13.01.2012.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, Broj:Ov-289/12, upisuje se založno pravo pod Posl. br. Z-1373/08 iza založnog prava pod Posl. br. Z-3464/11 i Posl. br. Z-3465/11.<br><br>Primlj.03. travnja 2008, Z-1373/08<br><br>Na temelju ugovora o založnom pravu od 27. 03. 2008, solemniziranog kod javnog bilježnika Jurišić Boška iz Solina pod br.Ov.3227/08, uknjižuje se pravol zaloga na teret 1.zk.tijela, radi osiguranja tražbine u iznosu od CHF 8.830.900,00 u kunskoj protuvrijednosti obračun ato po srednjem tečaju HNB, s ugovorenom kamatom koja je promjenljiva, odnosno sa zakonskom zateznom kamatom, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, u korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | 8.830.900,00 CHF | "SPOREDNI ULOŽAK" |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

263

P 26.02.18

1

SBERBANK

SBERBANK d.d.
Varšavska 9, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel: +385 1 4801 300, Fax: +385 1 4801 365
info@sberbank.hr, www.sberbank.hr

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**
Sukoišanska 6
21000 Split

**Na posl. broj: St-1252/16**

STEČAJNI VJEROVNIK: **SBERBANK d.d.**, Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595

STEČAJNI DUŽNIK: **EUROMAKINA d.o.o. u stečaju**, Dugopolje, Put Bana 8, OIB: 35305886927

PODNESAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

1x

1. Stečajni upravitelj u uvodno navedenom predmetu je dana 09. siječnja 2018. godine objavio izvješće iz kojeg proizlazi kako će se u nastavku stečajnog postupka provesti unovčenje stečajne mase odnosno prodaja nekretnine upisane u zk ul. 2252 k.o. Trogir kod Zemljišnoknjižnog odjela Trogir Općinskog suda u Splitu.

2. S tim u vezi, stečajni vjerovnik ističe kako je predmetna nekretnina na kojoj isti ima razlučno pravo u vlasništu ½ stečajnog dužnika i ½ društva Daus Truck d.o.o. u stečaju. Obzirom da se stečajni postupak nad društvom Daus Truck d.o.o. u stečaju vodi **pred naslovnim sudom** pod poslovnim brojem **St-109/14** te u istome također slijedi prodaja predmetne nekretnine, stečajni vjerovnik predlaže da se održi **zajednička javna dražba na kojoj će se predmetna nekretnina prodavati kao cjelina.** Stečajni vjerovnik je mišljenja kako je takav način prodaje nekretnine ekonomičniji te će interes kupaca predvidivo biti veći nego u odvojenim prodajama.

Nastavno navedenom, radi jednostavnije provedbe zajedničke javne dražbe, **stečajni vjerovnik predlaže da se javna dražba održi putem suda**. Pritom stečajni vjerovnik upire na odredbu st. 3. čl. 247. Stečajnog zakona sukladno kojoj će Sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, **način prodaje i uvjete prodaje** te moli naslovni sud da donese zaključak o zajedničkoj prodaji predmetne nekretnine putem suda.

Zagreb, 26.02.2018.

SBERBANK d.d.

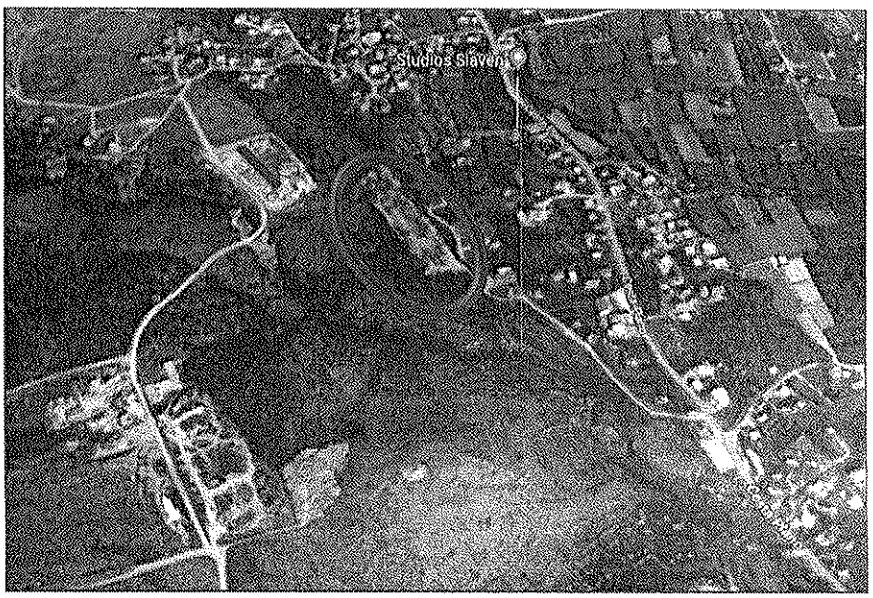
Nikolina Jurišić,
mag. iur.

Naziv tvrtke procjenitelja: BILOTA INŽENJERING d.o.o. Seget Donji
Naziv procjenitelja: IVAN BILOTA mag.ing.aedif.
Adresa procjenitelja: Hrvatskih žrtava 130, Seget Donji
Kontakt podaci o procjenitelju: 099/312-2731



# E L A B O R A T

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE




Nekretnina: **Zemljište proizvodne namjene**
Radna zona Plano
21220 Trogir

Naručitelj: **SBERBANK d.o.o.**
Varšavska 9
10 000 Zagreb

29.12.2017

PRONAM NEKRETNINE
Pronam Nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, iznajmljivanje opreme, posredovanje i trgovinu
Varšavska 9, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel: +385 1 4801 300, Fax: +385 1 4801 365
info@pronam-nekretnine.hr, www.pronam-nekretnine.hr

# M I Š LJ E NJ E

**Predmetni Elaborat ima sve potrebne elemente na temelju kojih se može utvrditi vrijednost procijenjene nekretnine, te je korištena prihvatljiva metodologija procjene vrijednosti nekretnina.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **3.570.000** | **kn** | **ili** | **473.645** | **€** |

Sastavni dio ovog mišljenja je Elaborat nalaza i mišljenja, procjena vrijednosti nekretnine, kojeg je izradio gospodin Ivan Bilota mag.ing.aedif., od 29.12.2017. godine.

**Pronam Nekretnine d.o.o.**
Varšavska 9
10 000 Zagreb

Pronam Nekretnine d.o.o.

ZAGREB, **prosinac 2017.**

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

# S A D R Ž A J :

**1. SAŽETAK PROCJENE** ..... 3
2. UVOD ..... 4
3. NALAZ ..... 5
3.1. Opis lokacije nekretnine ..... 5
3.2. Dokaz vlasništva ..... 6
3.3. Prostorno planska dokumentacija ..... 6
3.4. Pristup na JPP ..... 7
3.5. Tehnički opis ..... 8
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine ..... 9
3.6.1 Metode procjena ..... 9
4. MIŠLJENJE ..... 11
5. PRILOZI ..... 12
5.1. Foto dokumentacija ..... 12
5.2. Poredbena metoda ..... 13
5.3. Izvadak iz zemljišne knjige ..... 14
5.4. Posjedovni list ..... 17
5.5. Kopija katastarskog plana ..... 18
5.6. Prikaz kupoprodajnih ugovora i/ili izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ..... 19
5.7. Izjava o neovisnosti i nepristranosti ..... 22
5.8. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom ..... 23

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

# 1. SAŽETAK PROCJENE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | Trogir | 21220 |
| | Naziv ulica i k.br. | - | - |
| | Gradska četvrt | Plano | |
| | zemljopisne koordinate | 43.5494588, 16.2724448 | |
| Tip nekretnine | | Građevinsko zemljište-poslovna | |
| Namjena nekretnine | | Proizvodna | |
| Zemljišnik | zk.ul. | 2252 | |
| | poduložak | - | |
| | zk. čestica, br. | 3595/1, 3959/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7 | |
| | katastarska općina | Trogir | |
| Katastar | posjedovni list, br. | 1341 | |
| | k. čestica, br. | 7100/1, 7100/2, 7100/3, 7100/4, 7100/5, 7100/6 i 7100/7 | |
| | katastarska općina | Trogir | |
| Površina zemljišta [$m^2$] | | 28139,00 | |
| **Tržišna vrijednost nekretnine** | | **473.426 €** | |
| Tip procjene tržišne vrijednosti | | Procjena nekretnine | |
| Nova građevinska vrijednost | Jedinična vrijednost | - | |
| | Ukupno | - | |
| Legalitet | | NE | |
| Odobrenje za građenje | | Nije predočeno | |
| Uporabna dozvola | | Nije predočena | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu | | DA | |
| Usklađenost zemljišnika i katastra | | DA | |
| Godina izgradnje | | - | |
| Godina adaptacije | | - | |
| Datum vrednovanja (procjene) | | 29.12.2017 | |
| Procjenu izradio | Tvrtka | BILOTA INŽENJERING d.o.o. | |
| | Procjenitelj | Ivan Bilota mag.ing.aedif. | |

## 2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, SBERBANK d.d., Varšavska 9, 10 000 Zagreb, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Trogiru predio Plano u naravi zemljište unutar poslovne zone Plano označenog kao zk.č.zem. 3595/1, 3959/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7 ( k.č.zem. 7100/1, 7100/2, 7100/3, 7100/4, 7100/5, 7100/6 i 7100/7 ) k.o. Trogir upisanog u zk.ul. br. 2252 k.o. Trogir.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 29.12.2017 godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

**NOVE -** građevinske vrijednosti Ng s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja

**SADAŠNJE -** građevinske vrijednosti Sg uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

**TRŽIŠNE -** građevinske vrijednosti TR tj. tržne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

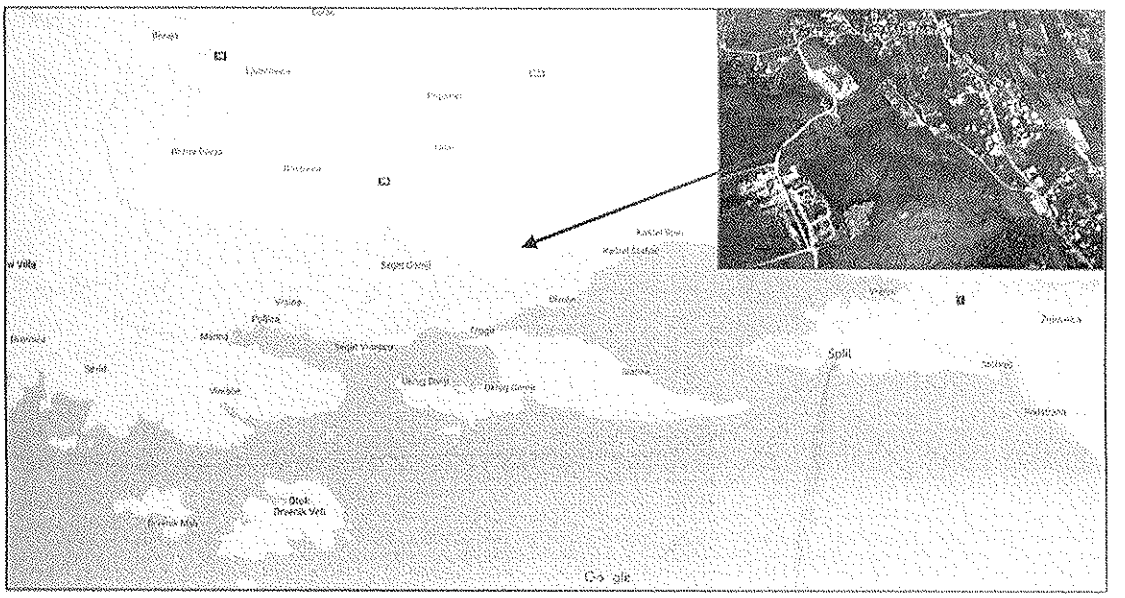
Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

# 3. NALAZ

## 3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u Trogiru naselje Plano, unutar poslovne zone Plano. Zemljište je položeno između stare i buduće spojne ceste Trogir – auto put Split – Zagreb.




Predmetnu nekretninu karakterizira loša prometna povezanost pošto se nalazi uz lokalnu prometnicu širine cca 3 m.

Predmetna građevina smještena je unutar nerealizirane poslovne zone Plano gdje se unutar cijelog kompleksa nalazi nekoliko proizvodnih pogona bez prateće infrastrukture.

Nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene i to pretežno proizvodne.

## 3.2. Dokaz vlasništva

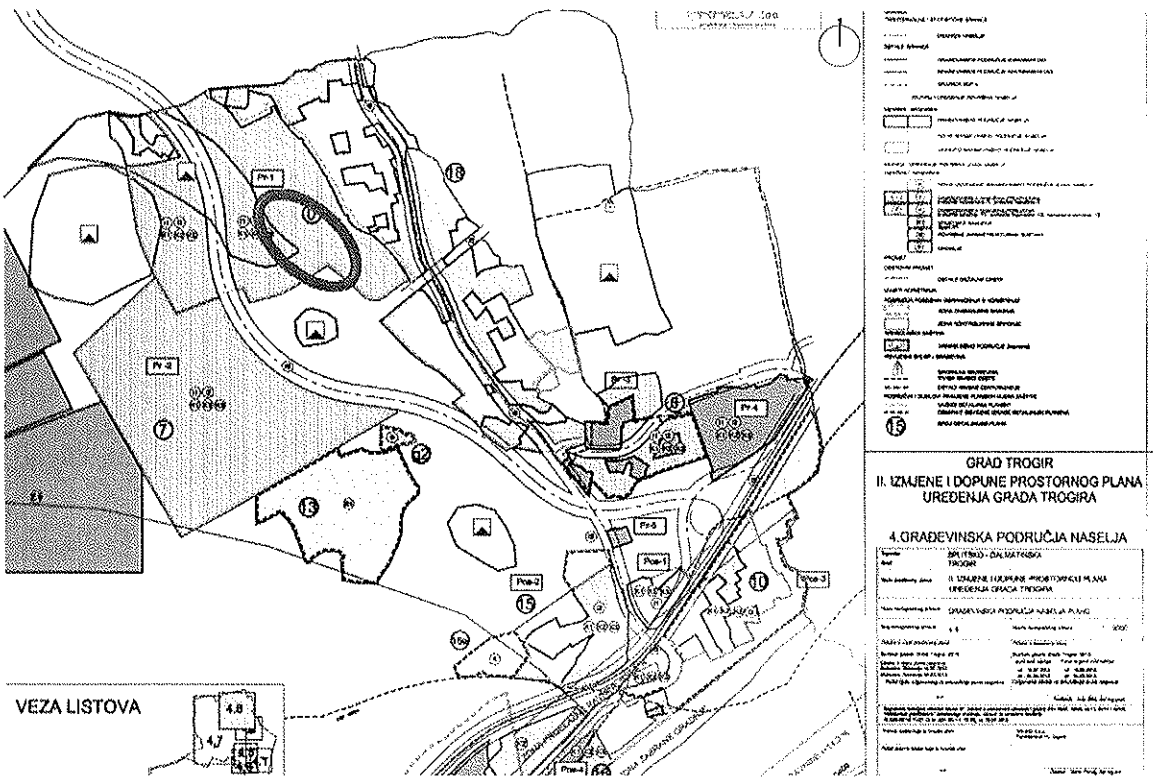
Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda u Splitu zk.ul. br. 2252 za zk.č.zem. 3595/1, 3959/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7 k.o. Trogir.
U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. br. 2252 za zk.č.zem. 3595/1, 3959/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7 k.o. Trogir.
U posjedovnici A na svim zemljištima upisan je kultura pašnjak u ukupnoj površini od 28.139 $m^2$.
Vlasništvo i teretovno stanje je razvidno iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige.

U posjedovnom listu br. 1341, k.o. Trogir, na k.č. 7100/1, 7100/2, 7100/3, 7100/4, 7100/5, 7100/6 i 7100/7 upisana je kultura pašnjak u površini od 28.139 $m^2$.
Posjednik nekretnine razvidan iz priloženog dokumenta.

## 3.3. Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u PPU Grad Trogir naselje Plano vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja i to unutar gospodarske namjene pretežno proizvodne – I1 i I2 .

Stanje na terenu je usklađeno sa stanjem upisanim u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu.



(3) Lokacijski uvjeti za smještaj gospodarskih djelatnosti proizvodne namjene tipa (I1, I2) iz stavka (1.a) ovog članka, osim uvjeta iz čl. 54., obuhvaćaju:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1500 $m^2$;
- ukupna tlocrtna zauzetost građevne čestice može iznositi max. 40% (koeficijent izgrađenosti $K_{ig}$=0,4), a minimalno 10% (koeficijent 0.1) površine građevne čestice;
- udaljenost objekta do rubova građevne čestice iznosi min. 5.0 m. a do regulacijskog pravca javne prometne površine 10,0 m;
- građevina može imati jednu ili više etaža unutar maksimalne visine 14.0 od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine;
- maksimalna iskorištenost građevne čestice ograničava se sa $K_{is}$ = 1,20;
- građevina može imati podrum ukoliko to dozvoljavaju terenski uvjeti;
- visina krovnog nadozida može biti najviše 0,60 m iznad stropne konstrukcije;
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena uz objekt;
- krovišta mogu biti ravna, kosa ili bačvasta;
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene,
- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš;
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta;
- neophodna je potpuna komunalna opremljenost lokacije ili područja;
- na građevnoj čestici treba osigurati protupožarni put i kao priključak do izgrađene javno prometne površine (ukoliko nije locirana uz postojeću javnu prometnu površinu) minimalne širine kolnika tog priključka od 6.0 m. te osiguran pristup teretnih vozila.
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila prema standardu utvrđenom ovim Odredbama;
- minimalno 20% površine građevne čestice treba ozeleniti u formi ukrasnog i visokog zaštitnog zelenila,
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine može biti i viši od navedenog u prethodnoj alineji, ali ne viši od 25,0 m,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša,
- unutar zona proizvodne namjene tipa (I1, I2) mogu se smještavati građevine poslovne namjene tipa (K1, K2, K3).

## 3.4. Pristup na JPP

Pristup na JPP je neposredno na k.č.zem. 7653/2 k.o. Trogir, kao posjednik naveden PUTEVI-TROGIR, Trg Ivana Pavla II, Trogir.

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

## 3.5. Tehnički opis

| | |
|---|---|
| Površina zemljišta: | 28.139m$^2$ |
| Namjena : | I - proizvodna |
| Oblik : | Izdužen |
| Odnos stranica: | 240 m * 120 m |
| Nagib: | Srednji |

**Instalacije na zemljištu**

| | DA | NE | |
|---|---|---|---|
| NN mreža: | ☐ | ☒ | |
| Vodoopskrba: | ☐ | ☒ | |
| Odvodnja: | ☐ | ☒ | |
| Plin: | ☐ | ☒ | |
| Toplovod: | ☐ | ☒ | |
| Telefon: | ☐ | ☒ | |
| Video nadzor: | ☐ | ☒ | |
| Klimatizacija: | ☐ | ☒ | |
| Grijanje: | ☐ | ☒ | Tip grijanja: centralno |

## 3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa te unutarnje procedure Sberbank d.d. Zagreb i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Interna procedura Sberbank d.d.

### 3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

**Poredbena metoda**: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Prihodovna metoda**: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda**: u prvom je redu 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

## 4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine i to građevinskog zemljišta koja se nalazi u Trogiru naselje Plano, zk.č.zem. 3595/1, 3959/2, 3595/3, 3595/4, 3595/5, 3595/6 i 3595/7 ( k.č.zem. 7100/1, 7100/2, 7100/3, 7100/4, 7100/5, 7100/6 i 7100/7 ) k.o. Trogir upisanog u zk.ul. br. 2252 k.o. Trogir u iznosu od:

| METODA PROCJENE | PROCIJENJENA VRIJEDNOST | OSNOVNA METODA |
|---|---|---|
| Poredbena metoda | 473.426 € | DA |
| Prihodovna metoda | | NE |
| Troškovna metoda | | NE |
| **TRŽIŠNA VRIJEDNOST** | **473.426 €** | |

odnosno

**473.645 € ili 3.570.000 kn**

(017 €/m2)

tečaj =7,5373

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

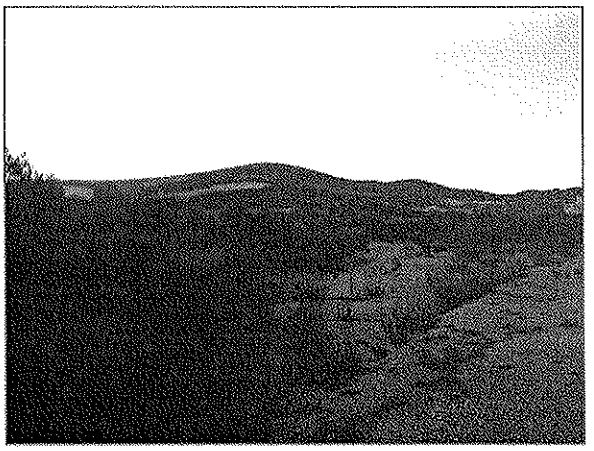
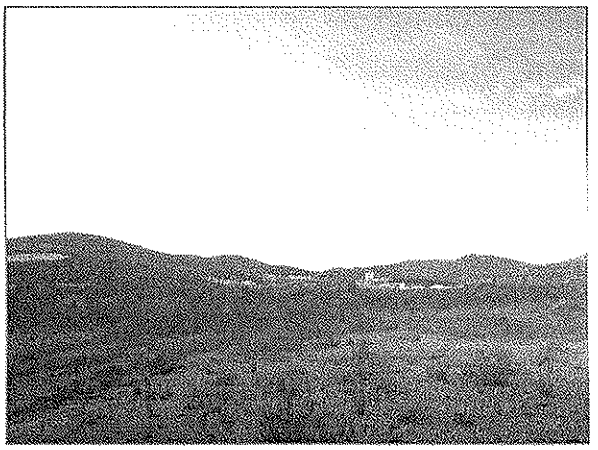
izradio:
IVAN BILOTA mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo, procjenu nekretnina
br.ovl. 4 Su-532/2017

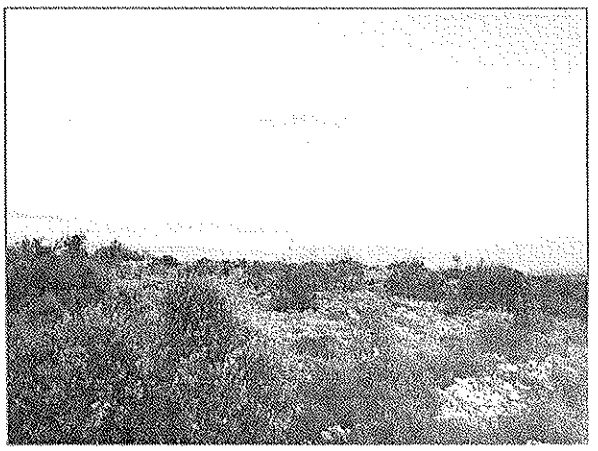
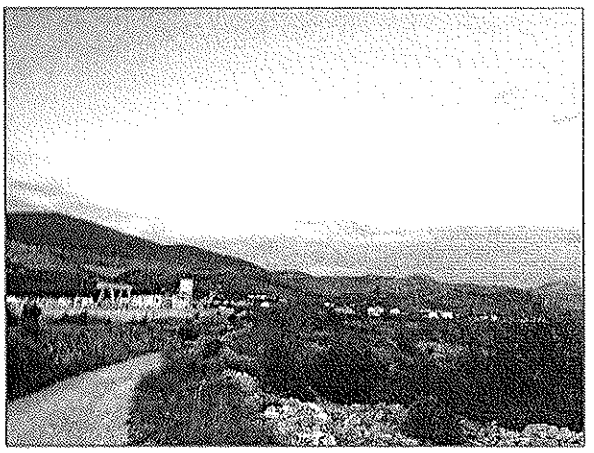
**Datum vrednovanja:** **29.12.2017**

IVAN BILOTA ing. aedif. STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

# 5. PRILOZI

## 5.1. Foto dokumentacija


Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

## 5.2. Poredbena metoda

| Predmet procjene | | |
|---|---|---|
| Površina: | 28139 | |
| Vrsta. | I | |
| Mjera: | 1,2 | |
| Kategorija: | 1. | |
| Udjel vrijednosti u postotcima | 100% | **100,00%** |
| Lokacija: | Trogir - Plano | |
| Dan vrednovanja: | | 29.12.2017 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ulazni podaci | Redni broj transakcije | 1. | 2. | 3. | 4. | | |
| | Katastarska općina | Trogir | Klis | Dugopolje | Vodice | Vodice | Šibenik |
| | Katastarska čestica | 7122/4 | 5806/2 | 1914/97 | 2966/8 | 2958/7 | 123 |
| | Površina katastarske čestice | 11423 | 1258 | 3181 | 1500 | 11450 | 1122 |
| | Tip transakcije | Ostvarena | Ostvarena | Ostvarena | Ostvarena | Ostvarena | Ostvarena |
| | Cijena €/m2 | 11,3 | 25,4 | 15,2 | 20,4 | 8,8 | 18,1 |
| | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | 20.3.2015 | 23.4.2014 | 25.7.2014 | 29.12.2014 | 23.4.2014 | 23.4.2014 |
| | Vrsta građevinskog korištenja (namjena) | I-K | G | I-K | I-K | I-K | G |
| | Koeficijent iskoristivosti | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| | Kategorija zemljišta | 1. | 1. | 1. | 1 | 1 | 1 |
| | Cjenovni blok | Dalmacija | Dalmacija | Dalmacija | Dalmacija | Dalmacija | Dalmacija |
| Međuvremensko i interkvalitetno izjednačavanje | Grubo čišćenje | | | | | | |
| | Ulazi u izračun | DA | NE | DA | DA | NE | DA |
| | Razlog | | Previsoka cijena | | | Preniska cijena | |
| | Međuvremenskio izjednačavanje | | | | | | |
| | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A) | 98,47 | | 104,71 | 102,69 | | 104,71 |
| | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 106,58 | | 106,58 | 106,58 | | 106,58 |
| | Korekcijski faktor =(B)/(A) | 1,08 | | 1,02 | 1,04 | | 1,02 |
| | Interkvalitativno izjednačena cijena (ki) | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena | 12,23 | | 15,47 | 21,17 | | 18,42 |
| | Statistička kontrola | | | | | | |
| | Odstupanje od prosjeka u % | -27,30% | | -8,04% | 25,84% | | 9,50% |
| | Odstupanje od prosječne vrijednosti | Ne odstupa | | Ne odstupa | Ne odstupa | | Ne odstupa |
| | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | -4,59 | | -1,35 | 4,35 | | 1,60 |
| | Odstupanje od sigma -dva pravila | Ne odstupa | | Ne odstupa | Ne odstupa | | Ne odstupa |
| Dodatna umanjenja | Utjecaj kategorije zemljišta | | | | | | |
| | Udjel vrijednosti u postotcima | 100% | | 100% | 100% | | 100% |
| | Odabrano | 100,00% | | 100,00% | 100,00% | | 100,00% |
| | Korigirana vrijednost | 12,23 | | 15,47 | 21,17 | | 18,42 |
| | Utjecaj zagađenje | | | | | | |
| | Zagađenje | nizak | | nizak | nizak | | nizak |
| | Smanjenje vrijednosti nekretnine | do 10% | | do 10% | do 10% | | do 10% |
| | Odabrani utjecaj | 0,00% | | 0,00% | 0,00% | | 0,00% |
| | Korigirana vrijednost | 12,23 | | 15,47 | 21,17 | | 18,42 |
| | Tip transakcije | | | | | | |
| | Smanjanje vrijednosti nekretnine | 100,00% | | 100,00% | 100,00% | | 100,00% |

Statistička analiza

| | | |
|---|---|---|
| Prosjek | 16,82 | |
| Standardno odstupanje (±): | 3,33 | 19,80% |
| Pravilo dva-sigma (±): | 6,66 | |

| | |
|---|---|
| Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine | 16,82 |
| **Tržišna vrijednost** | **473.425,60** |

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

## 5.3. Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Splitu**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR**
**Stanje na dan: 02.01.2018. 23:50**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 330779, TROGIR**

**Broj ZK uloška: 2252**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2948/2014
Aktivne plombe: Z-5741/2017, Z-30524/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**

**Posjedovnica**

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3595/1 | PAŠNJAK | | | 20908 | |
| 2. | 3595/2 | PAŠNJAK | | | 3667 | |
| 3. | 3595/3 | PAŠNJAK | | | 59 | |
| 4. | 3595/4 | PAŠNJAK | | | 2417 | |
| 5. | 3595/5 | PAŠNJAK | | | 101 | |
| 6. | 3595/6 | PAŠNJAK | | | 4 | |
| 7. | 3595/7 | PAŠNJAK | | | 983 | |
| | | UKUPNO: | | | 28139 | |

**B**

**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **1. Suvlasnički dio: 1/2** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O. SPLIT, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-1445/13<br><br>Na temelju rješenja FINA Regionalni centar. Zagreb od 15.05.2013.g. Klasa UP-I-110/07/12-01/901. Urbr. 04-06-13-901-33, na nekretninama 1. zk. tijela, u vlasništvu za 1/2 dijela na ime: EUROMAKINA d o.o. Split, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe. | |
| 3.1 | Zaprimljeno 02.12.2014. broj Z-2948/14<br><br>Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 28.studenog 2014.g. I-Ovr-403/14. zabilježuje se ovrha na nekretninama 1. zk. tijela, u vlasništvu 1/2 dijela EUROMAKINA d.o.o. Split Put Mostina 1 radi dospjele vrijednosti predmetne nekretnine, prodajom predmetne nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem i predajom predmetne nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju: ZAGREBAČKE BANKE d.d. Zagreb | |
| **2. Suvlasnički dio: 1/2** | | |
| **DAUS TRUCK D.O.O. SPLIT, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 09.09.2014. broj Z-2141/14<br><br>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj: 5. St-109/2014 od 05. 09. 2014. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka i imenovanje stečajnog upravitelja Meri Šitić, dipl. oec iz Splita, Šime Ljubića 7 OIB. 61723426098 na nekrentinama Daus Truck d.o.o. Split upisanim u listu A I. | |

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 330779, TROGIR**

Broj ZK uloška: 2252

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Primlj:18.studenog 2005,Z-2651/05<br><br>Na temelju Ugovora o kreditu br.500528 i Sporazuma od 16.studenog 2005,br.OU-617/05 uknjižuje se pravo zaloga na teret 1. zk. tijela, u iznosu od CHF 793.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, uz zabilježbu ovršnosti, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. , ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 793.000,00 CHF | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Primlj:18.studenog 2005,Z-2652/05<br><br>Na temelju Sporazuma od 16.studenog 2005,br.OU-619/05-1 i Ugovora o kreditu br. 500529,uknjižuje se pravo zaloga na teret 1. zk. tijela, u iznosu od CHF 793.000,00 u kunskoj protuvrijednosti, uz zabilježbu ovršnosti, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. , ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 793.000,00 CHF | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Primlj:17.rujna 2007.g. Z-1656/07<br><br>Na temelju brisovnog očitovanja Volksbank d.d. od 12.prosinca 2006.g. ovjerenog po J bilježniku Obreniji Ribarić iz Zagreba pod br. OV-19354/06 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16.travnja 2007.g. solemniziranog po J. bilježniku Ivan Vedrana iz Splita pod br.OV-3061/07 i Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br. 581165 i Aneksa 1.tog ugovora, uknjižuje se pravo zaloga na teret 1-og z.k. tijela, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate,naknade i troškove, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D. ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 100.000,00 EUR | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Primlj.17.svibnja 2007,Z-1657/07<br><br>Na temelju Brisovnog očitovanja od 13.12.2006,br.Ov-19356/06,Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 2007 g.,br.OU-3060/07-1 i Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br.581165 i Aneksa 1.tog Ugovora,uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine u A.listu, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D.,ZAGREB,VARŠAVSKA 9.** | 100.000,00 EUR | |
| 6. | | | |
| 6.1 | Primlj:21.04.2008.g. Z-1610/08<br><br>Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 04.travnja 2008.g. br. Z-5261/08-RŽN te isprava koje se nalaze pod br. Z-1373/08 zabilježuje se da je z.u. 15564 k.o. Split "SPOREDNI ULOŽAK" | | |
| 7. | | | |
| 7.1 | Primlj.24.travnja 2008,Z-1666/08<br><br>Na temelju rješenja Općinskog suda u Solinu od 04.04.2008,br.Z-924/08-T-B .te isprava koje se nalaze pod br.Z-1373/08.Zabilježuje se da je Z.U.2252,k.o.Trogir,Sporedni uložak već upisan, a ZU 2177 k.o. Dugopolje GLAVNI ULOŽAK. | | |
| 8. | | | |

Naziv tvrtke procjenitelja
Naziv procjenitelja
Adresa procjenitelja
Kontakt podaci o procjenitelju

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 330779, TROGIR**

**Broj ZK uloška: 2252**

C

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 8.1 | Zaprimljeno 15.12.2011. broj Z-3464/11<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 15.prosinca 2011. solemniziranog od strane javnog bilježnika Vedrane Bilan iz Splita pod br.OV-5747/11 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o viševalutnom iznosu za financiranje br.582854,u iznosu kn 200.000,00 (slovima: dvjestotisuća kuna);sa svim kamatama,naknadama i prema svim ostalim uvjetima, rokovima i odredbama iz navedenog Ugovora, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA 9,ZAGREB** | [illegible] | |
| **9.** | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.12.2011. broj Z-3465/11<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 15.12.2011.g. potvrdenog kod javnog bilježnika u Splitu, Vedrane Bilan pod br. OV-5749/11, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina 1. zk. tijela, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o kreditu br. 501472, u iznosu od 93.500,00 KN (slovima: devedesettritisućepetsto eura) u kunskoj protuvrijednosti sa svim kamatama, naknadama i prema svim ostalim uvjetima, rokovima i odredbama iz navedenog Ugovora, u korist:<br>**VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9** | 93.500,00 EUR | |
| **10.** | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-145/12<br><br>Na temelju Izjave o ustupu reda prvenstva od 21.12.2011.g. potvrdenog kod javnog bilježnika Mile Čipčić iz Splita, Gundulićeva 20, BROJ:Ov-9579/11 , Izjave o suglasnosti na ustup prvenstvenog reda od 04.01.2012.g. potvrdenog kod javnog bilježnika Nenada Dolinara Broj:Ov-94/12, te Izjave o suglasnosti na ustup prvenstvenog reda od 13.01.2012.g. potvrdenog kod javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, Broj:Ov-289/12, upisuje se založno pravo pod Posl. br. Z-1373/08 iza založnog prava pod Posl. br. Z-3464/11 i Posl. br. Z-3465/11.<br><br>Primlj.03. travnja 2008, Z-1373/08<br><br>Na temelju ugovora o založnom pravu od 27. 03. 2008, solemniziranog kod javnog bilježnika Jurišić Boška iz Solina pod br.Ov.3227/08, uknjižuje se pravo/ zaloga na teret 1.zk.tijela, radi osiguranja tražbine u iznosu od CHF 8.830.900,00 u kunskoj protuvrijednosti obračun ato po srednjem tečaju HNB, s ugovorenom kamatom koja je promjenljiva, odnosno sa zakonskom zateznom kamatom, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, u korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | [illegible] | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2018.**

## 5.4. Posjedovni list

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT**
**ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR**

Stanje na dan: 01.01.2018. 23:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

**Katastarska općina: TROGIR (Mbr. 330779)**

Posjedovni list: 1341

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/2 | EUROMAKINA D.O.O., PUT MOSTINA 1, SPLIT (VLASNIK) | |
| 1/2 | DAUS TRUCK D.O.O., PUT MOSTINA 1, SPLIT (VLASNIK) | |

### 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.I. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **7100/1** | **DRAČANE** | **20908** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 20908 | | | |
| | | **7100/2** | **DRAČANE** | **3667** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 3667 | | | |
| | | **7100/3** | **DRAČANE** | **59** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 59 | | | |
| | | **7100/4** | **DRAČANE** | **2417** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 2417 | | | |
| | | **7100/5** | **DRAČANE** | **101** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 101 | | | |
| | | **7100/6** | **DRAČANE** | **4** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 4 | | | |
| | | **7100/7** | **DRAČANE** | **983** | **63** | | |
| | | | PAŠNJAK | 983 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | **28139** | | | |

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

## 5.5. Kopija katastarskog plana

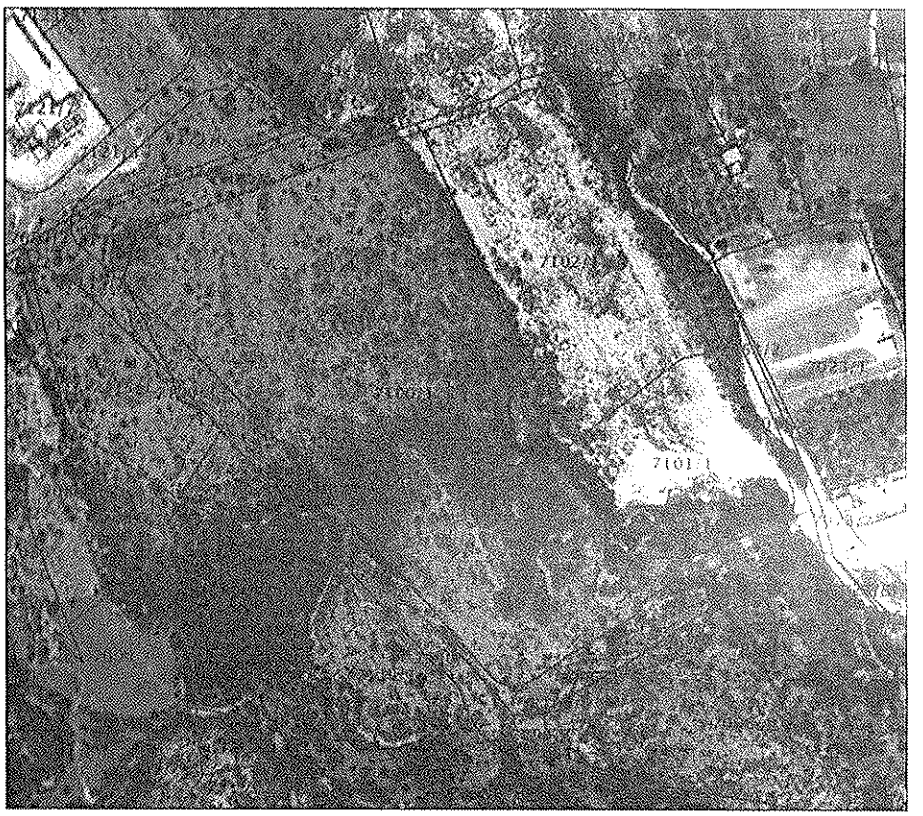
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o TROGIR, 330779
k. č. br. 7100/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

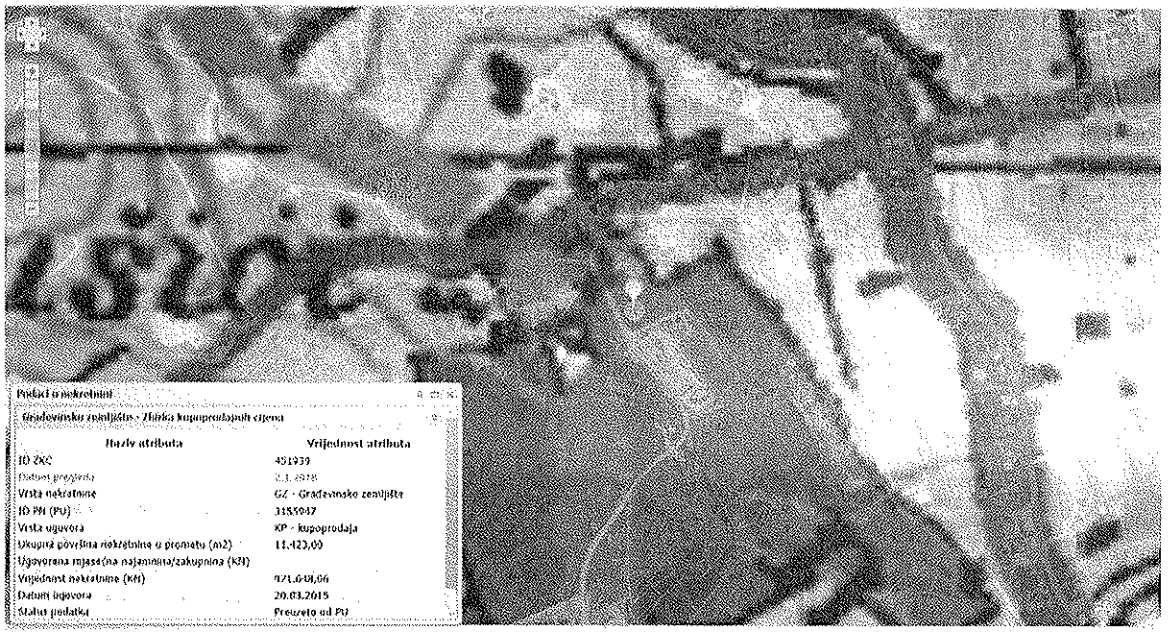
Približno mjerilo ispisa 1 : 2000
Izvorno mjerilo plana 1 : 2880



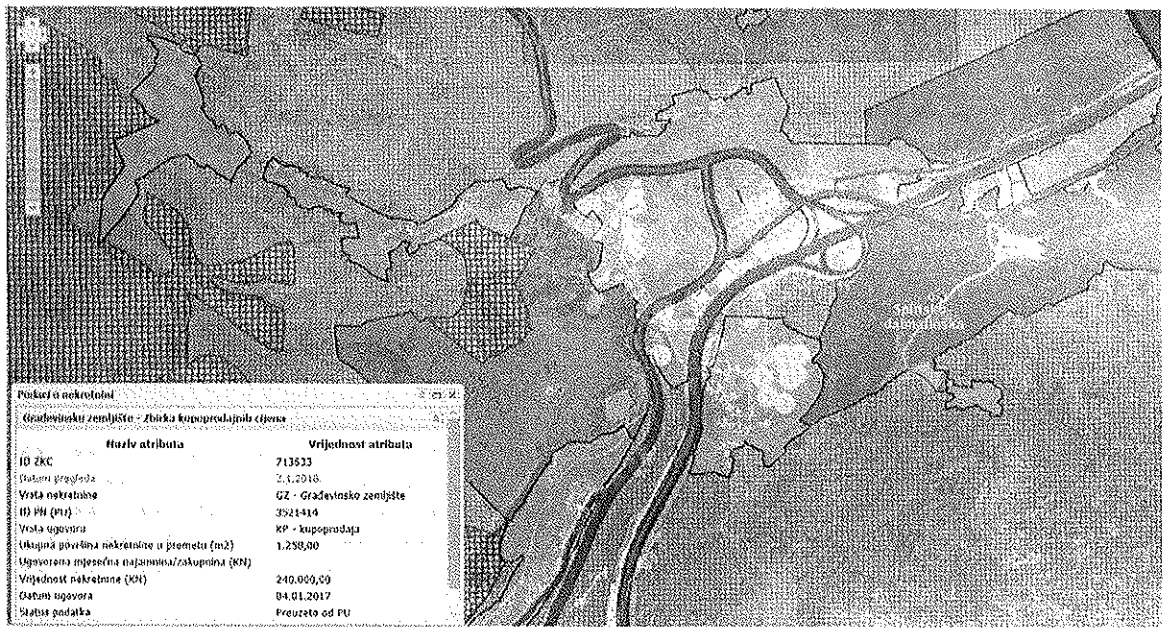

Datum ispisa: 03.01.2018

## 5.6. Prikaz kupoprodajnih ugovora i/ili izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

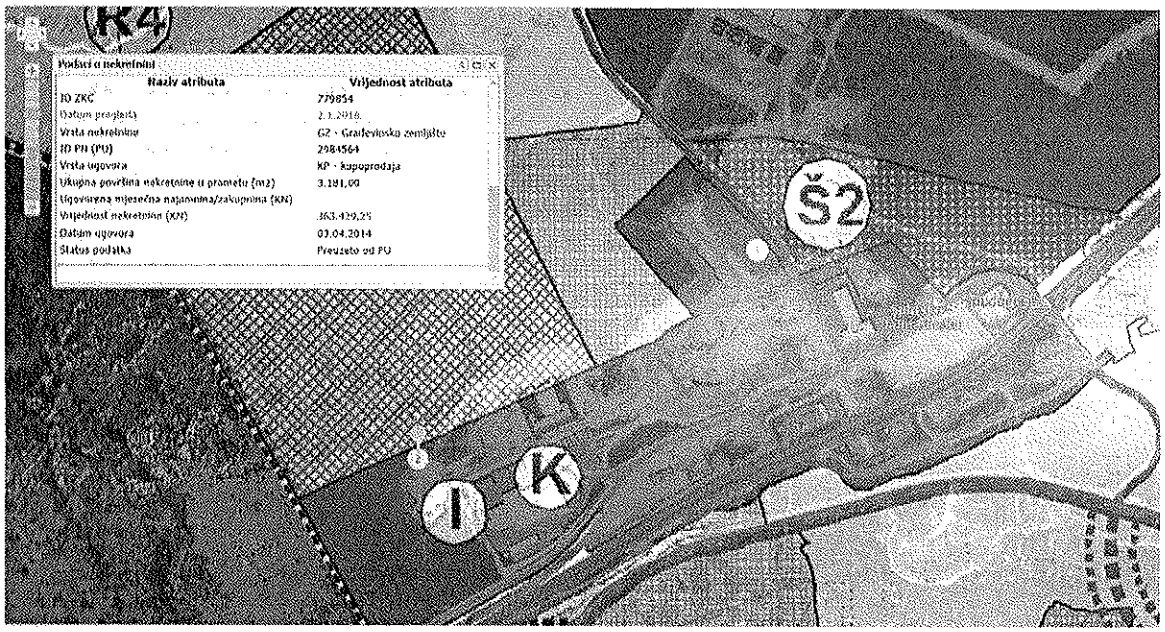
1.



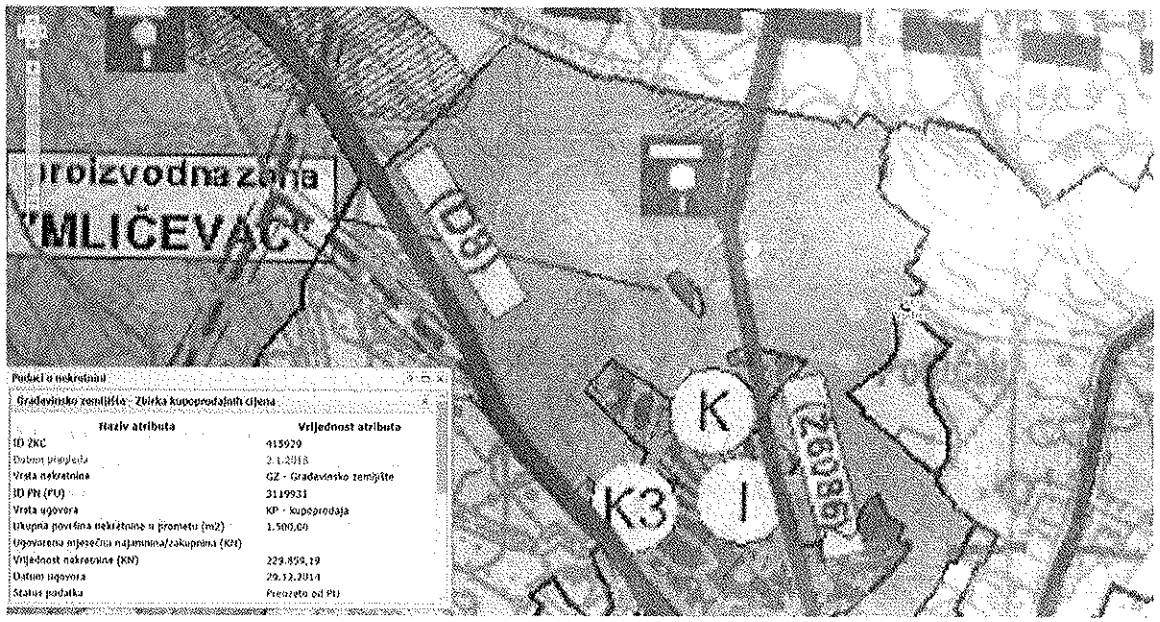

2.



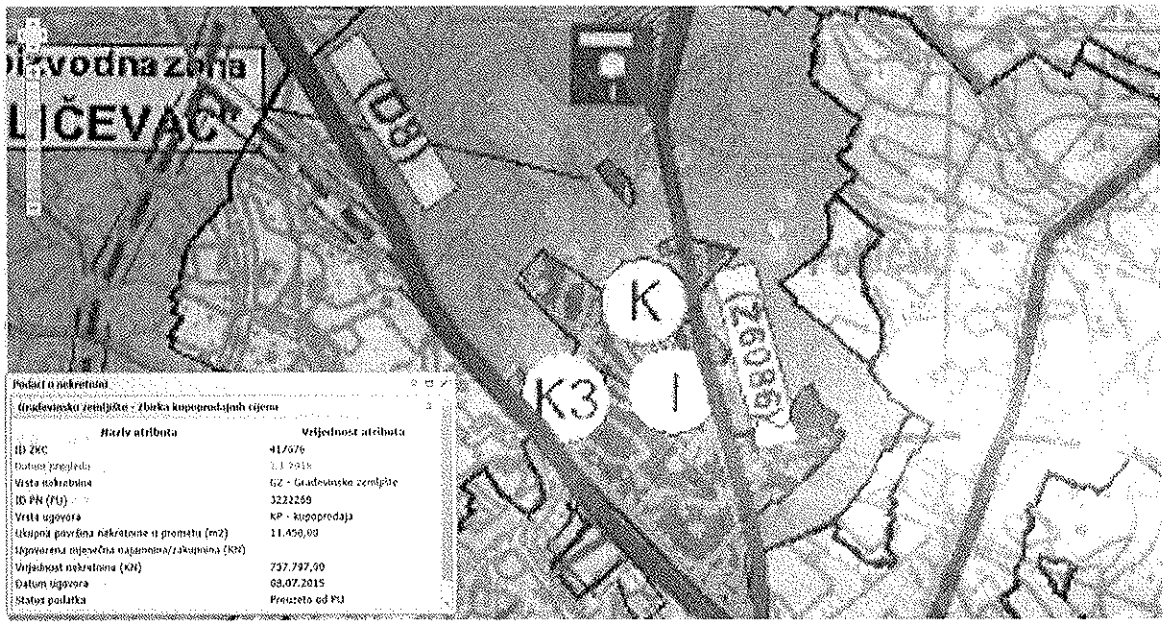
3.


K4
Podaci o nekretnini
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
779854
Datum pregleda
2.1.2018.
Vrsta nekretnine
GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)
2984564
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
3.191,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)
Vrijednost nekretnine (KN)
363.429,25
Datum ugovora
03.04.2014
Status podatka
Preuzeto od PU
Š2
I
K

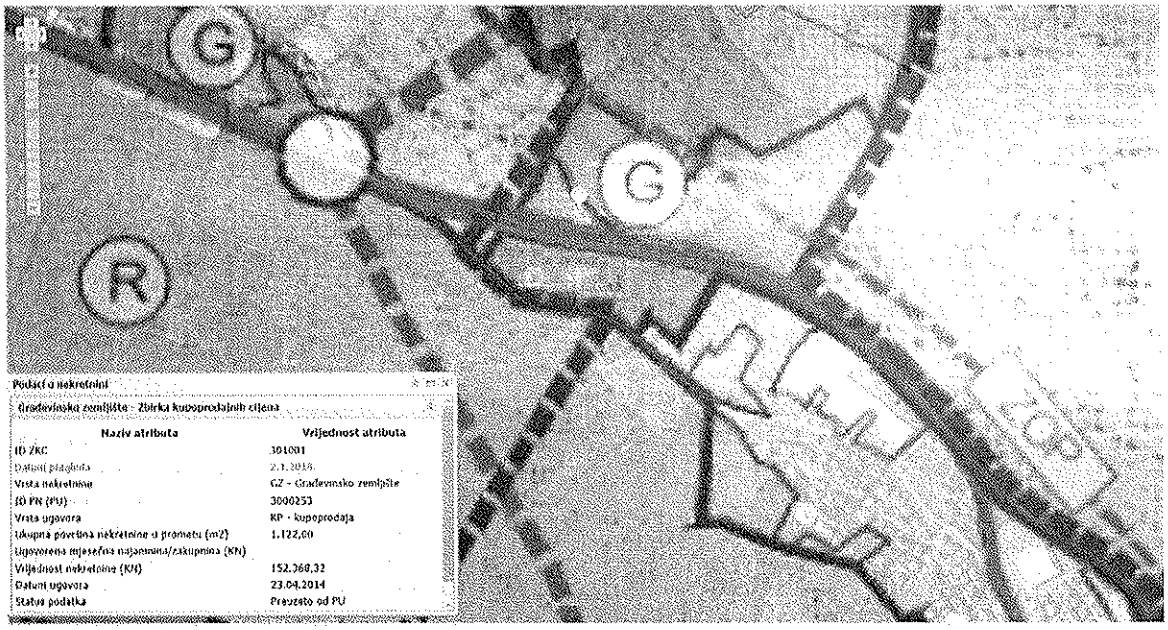
4.


proizvodna zona
MLIČEVAC
Podaci o nekretnini
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
415929
Datum pregleda
2.1.2018
Vrsta nekretnine
GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)
3119931
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
1.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)
Vrijednost nekretnine (KN)
229.898,19
Datum ugovora
29.12.2014
Status podatka
Preuzeto od PU
K
K3
I

5.


LIČEVAC
DB
K
K3
I
(2006)
Podaci o nekretnini
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
41/076
Datum pregleda
2.1.2016
Vrsta nekretnine
GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)
3222259
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
11.450,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)
Vrijednost nekretnine (KN)
737.797,00
Datum ugovora
08.07.2015
Status podatka
Preuzeto od PU

6.


G
G
R
Podaci o nekretnini
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
301001
Datum pregleda
2.1.2016
Vrsta nekretnine
GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)
3000253
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
1.122,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)
Vrijednost nekretnine (KN)
152.368,32
Datum ugovora
23.04.2014
Status podatka
Preuzeto od PU

## 5.7. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Stalni sudski vještak za**

**graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

IVAN BILOTA mag.ing.aedif.

## 5.8. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-532/2017
Split, 11. kolovoza 2017. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**R J E Š E N J E**

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka [illegible] Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije ... vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić,v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Gliganović

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Osijeku**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

Broj ZK uloška: 18694

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21154/2017
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| . | 10774/30 | ORANICA ULICA BOROVA | | | 3278 | Pripis iz uloška 18314 |
| | | UKUPNO: | | | 3278 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1. Vlasnički dio: 1/1<br>EUROMAKINA D.O.O., SPLIT, PUT MOSTINA 1 | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-5464/13<br>Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15.05.2013. Klasa: UP-I/110/07/12-01/901, Urbroj: 04-06-13-901-33 zabilježuje se otvaranje postupka prestečajne nagodbe nad dužnikom EUROMAKINA d. o.o. Dugopolje, na nekretninam upisanim u A. | |
| 1.3 | Zaprimljeno 17.02.2017.g. pod brojem Z-3522/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu broj St- 1252/2016 od 14.02.2017. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje. | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Na temelju I. Dodatka Ugovora o založnom pravu od 25. 02. 2011. g. br. ov. 1502/11. uknjižuje se založno pravo na nekretnine Euromakina d.o.o., Split, upisane u A, a u iznosu od 29.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o zalogu, te I. Dodatka tom ugovoru kao /SPOREDNI ULOŽAK/ za korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | |
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Zabilježuje se da je kao glavni z.k.ul. određen kao z.k.ul.br. 2177 k.o. Dugopolje, č.k.br. 1914/109 kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Solinu. | | |
| 9. | | | |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

**Broj ZK uloška: 18694**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 9.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Temeljem Ugovora o kreditu br. 211-21011514 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.12.2011.g. br. OV-9133/12, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 219.199,31 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hyo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, KAO GLAVNA HIPOTEKA, za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 219.199,31 EUR | |
| 9.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se da je kao sporedna hipoteka označen zk.ul. 18315 k.o. Osijek. | | |
| 9.3 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod Z-7579/09, Z-7677/10, Z-2012/11 i Z-4014/12. | | |
| **14.** | | | |
| 14.7 | Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-5991/14<br>Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-7677/10<br>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 28.07.2010. broj OV-5975/2010 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 2.270.000,00 CHF u protuvrijednosti kuna sa svim uvjetimam kamata i troškovima iz Sporazuma ( sporedna hipoteka) za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 2.270.000,00 CHF | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU 5 |
| 14.8 | Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-7677/10<br>zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen zk.ul. 6462 k.o. Čakovec. | | |
| **15.** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno: 28.08.2014. brZ-6483/14.<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 20.02.2012. solemniziranog po javnom bilježniku Jurišić Bošku iz Solina pod brojem ov-1560/12. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u iznosu od 220.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 220.000,00 EUR | MJESTO U PTVENSTVENOM REDU BR. 10. |
| **16.** | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se da hipoteka uknjižena pod br. Z-6909/12. ima mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-7579/09. upisane pod C rbr.3.1. | | |
| **17.** | | | |
| 17.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se ograničenje hipoteke upisane pod br. Z-6909/12. pod C rbr.10 - da ova hipoteka ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke br. Z-7579/09. uknjiži u roku od godine dana od dana 19.07.2012.g. | | |
| **18.** | | | |
| 18.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod br. Z-7677/10. kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail : tri.projekt.hr@gmail.com

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



# PROCJEMBENI ELABORAT

| | |
|---|---|
| **NEKRETNINA:** | **ZEMLJIŠTE**<br>**Borova ulica, 31000 Osijek**<br>k. č. br. 10774/30 k.o. Osijek, upisano u z.k. uložak br. 18694 |
| **BROJ PREDMETA:** | **04/2018** |
| **NARUČITELJ:** | **EUROMAKINA d.o.o. u stečaju**<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje<br>OIB: 35305886927 |
| **IZRADIO:** | **STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**<br>**DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**<br>**IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18** |
| **DIREKTOR:** | **DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,** |
| **NADNEVAK:** | **siječanj, 2018. godine** |

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**S A D R Ž A J**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I ... 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH ... 3
SUDSKIH VJEŠTAKA ... 3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA ... 10
3. UVOD ... 11
4. ORTO-FOTO SNIMAK ... 12
– lokacija i položaj nekretnine ... 12
5. LOKACIJA ... 14
5.1. POLOŽAJ PREMA GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU ... 14
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) ... 17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE ... 17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA ... 17
6. METODOLOGIJA PROCJENE ... 18
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ... 19
7.1. UVOD ... 19
7.2 IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ... 20
7.3. ODABRANE TRANSAKCIJE ... 21
7.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE ... 21
7.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ... 23
8. ZAKLJUČAK ... 26
9. PRILOZI ... 27
9.1. FOTODOKUMENTACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ... 28
9.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA ... 30

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju |
| | Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE |
| | k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018 |
| | PROCJEMBENI ELABORAT |

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
070073070

OIB:
92531350960

TVRTKA:
1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | * | - Poslovanje vlastitim nekretninama |
| 1 | * | - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina |
| 1 | * | - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru |
| 1 | * | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti |
| 1 | * | - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva |
| 1 | * | - Kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi |
| 3 | * | - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka |
| 3 | * | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane |
| 3 | * | - Pružanje usluga smještaja |
| 3 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 3 | * | - proizvodnja energije |
| 3 | * | - prijenos, odnosno transport energije |
| 3 | * | - skladištenje energije |
| 3 | * | - distribucija energije |
| 3 | * | - upravljanje energetskim objektima |
| 3 | * | - opskrba energijom |
| 3 | * | - trgovina energijom |
| 3 | * | - organiziranje tržišta energijom |
| 3 | * | - proizvodnja naftnih derivata |
| 3 | * | - transport nafte naftovodima |
| 3 | * | - transport naftnih derivata produktovodima |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 E604
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 1 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju |
| | Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE |
| | k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018 |
| | PROCJEMBENI ELABORAT |

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 D004
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 6 od 9

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

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

D004
Stranica: 7 od 8

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

Pristojba:

Nagrada:

Republika Hrvatska - JAVNI BILJEŽNIK - Šagi-Belcar Nada - Ivanec

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:58
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-542/16-4*
*Varaždin,4. siječnja 2017.g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

**R J E Š E N J E**

**Darko Geček, mag.ing.aedif.** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Darko Geček, mag.ing.aedif. iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, rješenje o imenovanju sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuda RH.

**Predsjednica suda:**

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
1. *Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18*
2. *Ministarstvu pravosuda RH*
3. *Općinskim sudovima 1 - 3*
4. *Poreznoj upravi Ivanec*
5. *na spis*

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj:
4 Su-622/12-14
Varaždin,
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi,

**R J E Š E N J E**

**Darko Gečeк,** mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Gečeк, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

***Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave:***

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
*1. Darko Gečeк, Ivanec, Ak. M. Maleza 18*
*2. Ministarstvo pravosuđa RH*
*3. Općinskim sudovima 1 - 3*
*4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, D. Arnolda 11*
*5. u spis*

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

**Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

**Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENE**

**KATASTARSKE ČESTICE U OSIJEKU**

## 3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: neizgrađena zemljišna čestica br. 10774/30, k.o. Osijek, u Osječko-baranjskoj županiji na predmetnoj lokaciji. Katastarska čestica br. 10774/30 je ukupne površine 3.278 $m^2$. Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Osijeka, čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja (gospodarska namjena).

**Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.**

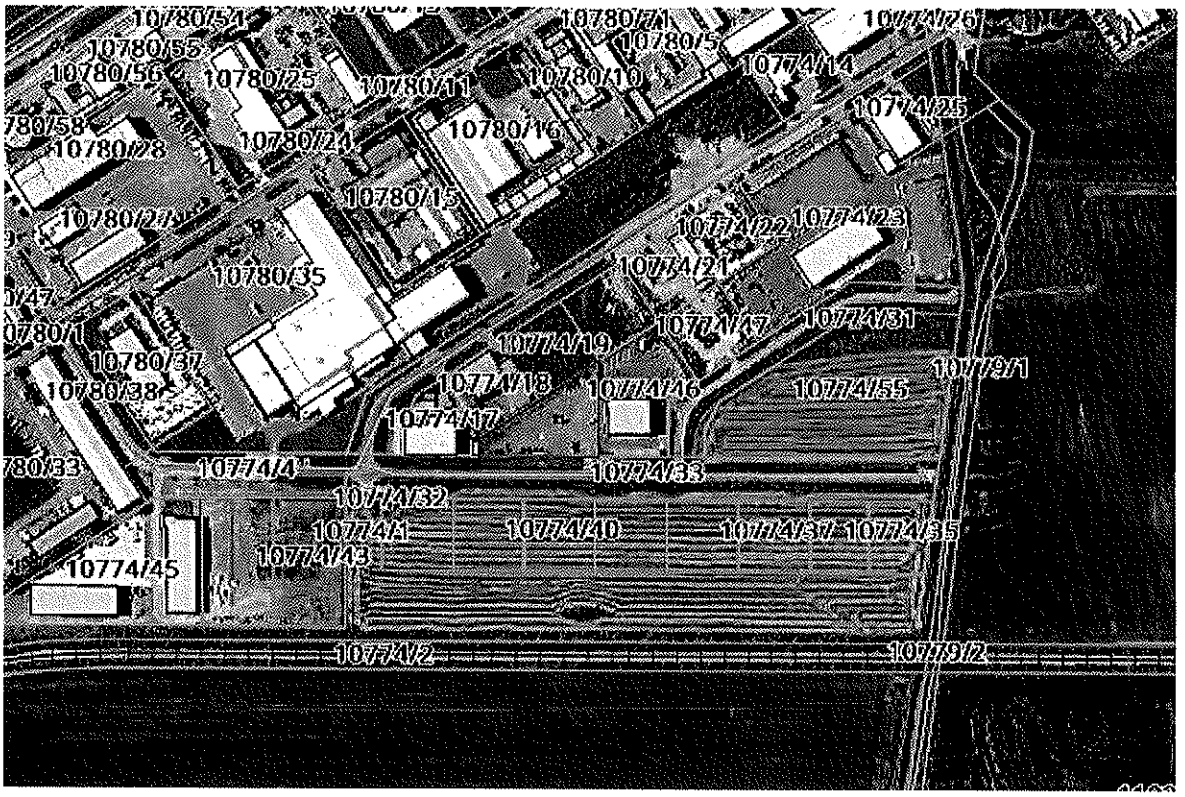
Naš pregled nekretnine izvršen je 8. prosinca 2017. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda, izmjere nekretnine i foto snimaka.

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 4. ORTO-FOTO SNIMAK – LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**Lokacija:** Predmetno zemljište nalazi se u Osječko-baranjskoj županiji, Osijek, na z.k.č. 10774/30, k.o. Osijek, upisano u z.k. uložak br. 18694.
Katastarska čestica ima na Geoportalu oznaku k.č. br. 10774/30, k.o. Osijek.

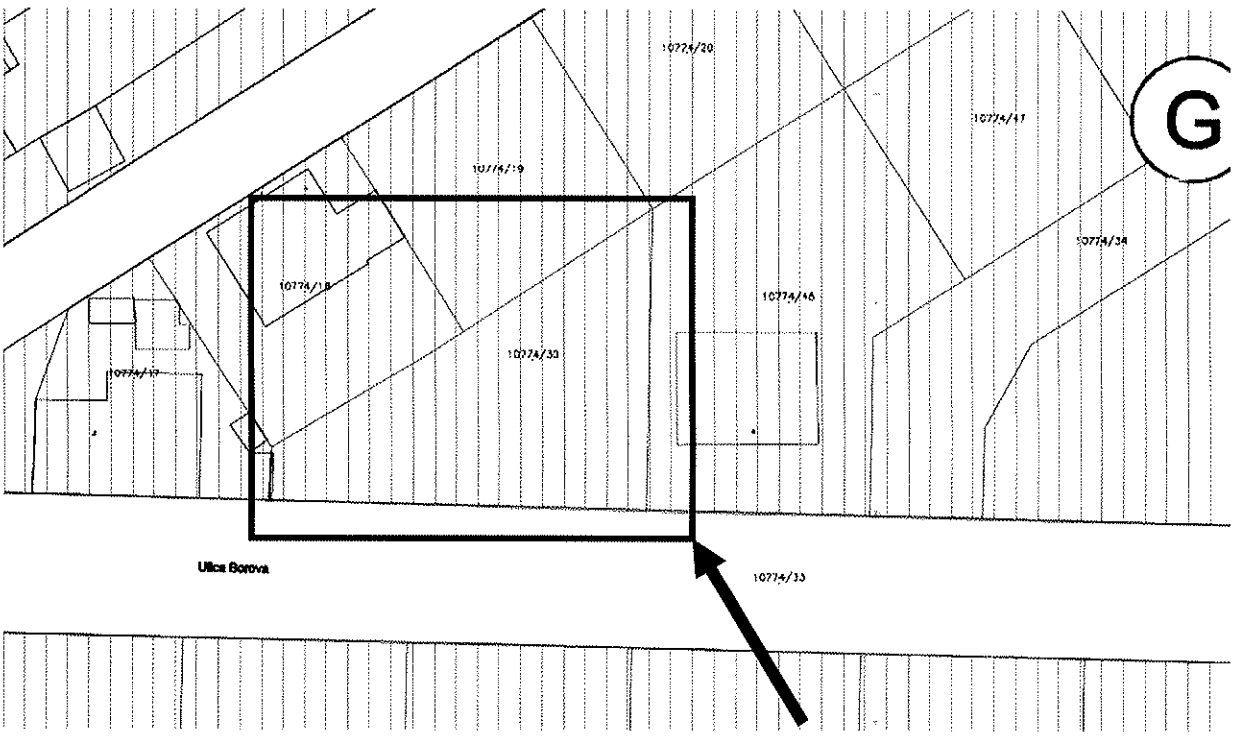



**Slika:** Ortofoto snimak područja zemljišta
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave http://geoportal.dgu.hr)

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ PREMA GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA OSIJEKA**
("Službeni glasnik Grada Osijeka" br. 2/16, 2/17)




- građevinsko zemljište k. č. br. 10774/30, k.o. Osijek se nalazi unutar granica građevinskog područja (gospodarska namjena) prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Osijeka

**GRANICA**

**OBUHVAT GUP-A**

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

**STAMBENA NAMJENA**
**S stambena, S1 posebna stambena**

**MJEŠOVITA NAMJENA**

**JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**
**D1 upravna, D2 socijalna, D3 zdravstvena, D4 predškolska, D5 školska, D6 visoko učilište, D7 kulturna, D8 vjerska**

**GOSPODARSKA NAMJENA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -POSLOVNA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -UGOSTITELJSKO TURISTIČKA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -TURISTIČKA LUKA POSEBNE NAMJENE**
**L2 turistička luka, L3 marina**

**ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA**

**JAVNE ZELENE POVRŠINE**
**Z1 javni park, Z2 gradska park šuma, Z3 tematski park (zoo)**

**IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA OSIJEKA**

**ŽUPANIJA: OSJEČKO - BARANJSKA**
**GRAD: OSIJEK**

Naziv prostornog plana:
**IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA OSIJEKA**

Naziv kartografskog prikaza: **KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA**

| | |
|---|---|
| Broj kartografskog prikaza: **1.** | Mjerilo kartografskog prikaza: **1:10 000** |
| Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja : "Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 2/16 od 09.02.2016. | Odluka gradskog vijeća o donošenju Generalnog urbanističkog plana: "Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 2/17 |
| Javna rasprava (datum objave): "Glas Slavonije" 30.12.2016. | Javni uvid održan: 07.01.2017. - 23.01.2017.<br>Javno izlaganje: 12.01.2017. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:<br>**Ljiljana Belajdžić d.i.g.**<br>(Ime, prezime i potpis) |

Stručni izrađivač:
**JURCON PROJEKT d.o.o. Gotalovečka 4a. 10 000 Zagreb**
U suradnji s:
**URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. Braće Domany 4. 10 000 Zagreb**

| | |
|---|---|
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:<br>**JURCON PROJEKT**<br>**U Z G Z** | Odgovorna osoba:<br>**ZDRAVKO JURČEC, dipl.ing.grad.**<br>(Ime, prezime i potpis)<br>**DARIJEN BELEC, dipl.ing.grad.**<br>(Ime, prezime i potpis) |

Odgovorni voditelj:
**BOJAN LINARDIĆ, dipl.ing.arh., ovl.arh.**

Stručni tim u izradi plana:
**Bojan Linardić, dipl.ing.arh. Zoran Heber, dipl.ing.arh. Miroslav Šrang, građ.teh.**

| | |
|---|---|
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela:<br>**ANTO ĐAPIĆ, dipl.iur.**<br>(Ime, prezime i potpis) |
| Istovjetnost ovog prostornog plan sa izvornikom ovjerava:<br>(Ime, prezime i potpis) | Pečat nadležnog tijela: |

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** cca 4,90 km od centra grada Osijeka

**Udaljenost:** 4,90 km od centra grada Osijeka i 272,0 km od centra grada Zagreba

**Udaljenost od autoputa:** 11,7 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Osijek – 20,60 km
od zračne luke Zagreb – 267,0 kilometara

**Parkiranje:** nije riješeno

**Komunalna infrastruktura:** zemljište nema izvedene priključke

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina je zemljište u Osijeku, locirano u Osječko-baranjskoj županiji, u gradu Osijeku. Pristup parceli k.č.br. 10774/30 omogućen je preko obližnje prometnice.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja (gospodarska namjena) prema Generalnom urbanističkom planu Grada Osijeka. Parcela je nepravilnog oblika. Teren parcele je neravan i ograđen. Parcela nema izvedene priključke.

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu **za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta jest poredbena metoda.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja**

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 7.1. UVOD

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

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica 10774/30 iz katastarske općine Osijek, upisane u z.k. uložak br. 18694, ukupne površine 3.278 $m^2$

Iz prostorno-planske dokumentacije Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Osijeka, vidljivo je da se predmetna parcela nalazi unutar građevinskog područja (gospodarska zona).

Za procjenu zemljišta iskoristit ćemo slične procjenjivane cijene iz baze podataka E-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13,20/17), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,..). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takove parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 7.2 IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| OSIJEK | 9524/7 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 01.04.2017. | 75.000,00 kn | 358,00 m² |
| OSIJEK | 9524/6 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 66.945,51 kn | 355,00 m² |
| OSIJEK | 5061/3 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 34.216,59 kn | 125,00 m² |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| OSIJEK | 5061/3 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 34.216,59 kn | 125,00 m² |
| ČEPIN | 4658 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 13.03.2017. | 29.000,00 kn | 5.509,00 m² |
| OSIJEK | 9873/68 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 01.03.2017. | 282.261,11 kn | 488,00 m² |
| OSIJEK | 10830/73 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 18.05.2016. | 149.808,18 kn | 1.181,00 m² |
| OSIJEK | 3524 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 12.05.2015. | 168.429,96 kn | 184,50 m² |
| OSIJEK | 10830/34 | GZ - Građevinsko zeml... | KP - kupoprodaja | 12.05.2015. | 45.000,00 kn | 207,50 m² |

## 7.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

| k.č. br. | k.o. | Datum kupoprodaje | Cijena [kn] | Površina [m²] | Namjena | Jedinična cijena [kn/m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9524/7 | Osijek | 01.04.2017. | 75.000,00 | 358 | građevinsko z. | 209,50 |
| 5061/3 | Osijek | 31.03.2017. | 34.216,59 | 125 | građevinsko z. | 273,73 |
| 10830/34 | Osijek | 12.05.2016. | 45.000,00 | 207,5 | građevinsko z. | 216,87 |

## 7.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| **Datum kupoprodaje** | **Jed. cijena [kn/m²]** | **HNB-hedon. indeks cijena nekretnina** | | | **nova cijena [kn/m²]** | **± avg [%]** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **kupopr.** | **sada** | **k** | | |
| 01.04.2017. | 209,50 | 100,93 | 100,93 | 1,0000000 | **209,50** | -12,28 |
| 31.03.2017. | 273,73 | 95,53 | 100,93 | 1,0565267 | **289,21** | 21,10 |
| 12.05.2016. | 216,87 | 100,52 | 100,93 | 1,0040788 | **217,75** | -8,82 |
| **Prosječna vrijednost:** | | | | | **238,82** | |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100[1] | | | | | | Tromjesečne stope promjene (u %)[2] | | | | | | Godišnje stope promjene (u %)[2] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2008. | | 124.14 | 123.13 | 123.90 | 132.71 | 116.35 | 117.44 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2009. | | 117.93 | 120.53 | 117.31 | 123.47 | 114.37 | 113.62 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -5.0 | -2.1 | -5.6 | -7.0 | -3.4 | -3.3 |
| 2010. | | 110.47 | 111.06 | 111.17 | 112.53 | 109.39 | 109.09 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -6.3 | -7.6 | -5.2 | -8.9 | -6.4 | -4.0 |
| 2011. | | 110.66 | 113.03 | 110.03 | 112.11 | 110.70 | 108.88 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 0.2 | 1.8 | -1.0 | -0.4 | 1.2 | -0.5 |
| 2012. | | 108.93 | 112.75 | 107.29 | 109.92 | 108.74 | 108.04 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -1.6 | -0.3 | -2.5 | -2.0 | -1.8 | -0.8 |
| 2013. | | 104.63 | 108.88 | 102.74 | 103.51 | 105.52 | 103.61 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -3.9 | -3.5 | -4.2 | -5.8 | -3.0 | -4.1 |
| 2014. | | 102.98 | 106.56 | 101.43 | 102.18 | 103.37 | 102.80 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -1.6 | -2.1 | -1.3 | -1.5 | -2.0 | -0.8 |
| 2015. | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | -2.9 | -6.1 | -1.6 | -2.1 | -3.3 | -2.7 |
| 2016. | | 100.89 | 99.60 | 101.81 | 100.72 | 101.32 | 99.18 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | 0.9 | -3.4 | 1.8 | 0.7 | 1.3 | -0.8 |
| 2008. | 1. tr. | 123.19 | 121.72 | 125.23 | 133.43 | 119.02 | 117.83 | -1.0 | -1.0 | -1.0 | -0.7 | -1.0 | -2.0 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 2. tr. | 124.01 | 123.49 | 126.45 | 133.74 | 117.34 | 116.45 | 0.7 | 1.5 | 0.2 | 0.2 | 2.0 | -0.9 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 3. tr. | 126.34 | 126.03 | 127.67 | 134.23 | 122.04 | 118.15 | 1.9 | 2.1 | 1.5 | 0.5 | 4.0 | 1.5 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 4. tr. | 123.02 | 121.27 | 125.24 | 129.44 | 118.98 | 117.65 | -2.6 | -3.8 | -1.9 | -3.6 | -2.5 | -0.4 | -1.2 | -1.4 | -1.0 | -3.7 | 2.4 | -1.9 |
| 2009. | 1. tr. | 122.58 | 123.62 | 123.01 | 129.27 | 117.28 | 119.14 | -0.4 | 1.9 | -1.8 | -0.1 | -1.4 | 1.3 | -0.8 | 1.6 | -1.8 | -3.1 | 2.0 | 1.4 |
| | 2. tr. | 116.48 | 122.15 | 117.16 | 124.07 | 114.67 | 114.95 | -5.3 | -1.2 | -4.7 | -4.0 | -2.2 | -3.9 | -4.5 | -1.1 | -6.6 | -7.2 | -2.3 | -1.6 |
| | 3. tr. | 116.37 | 120.83 | 114.55 | 120.41 | 114.11 | 112.90 | -1.6 | -1.1 | -2.2 | -2.9 | -0.8 | -1.4 | -7.9 | -4.1 | -10.5 | -10.3 | -6.5 | -4.4 |
| | 4. tr. | 114.28 | 115.55 | 114.50 | 120.11 | 111.40 | 107.88 | -1.5 | -4.4 | 0.0 | -0.2 | -2.4 | -4.5 | -7.1 | -4.7 | -8.6 | -7.2 | -6.4 | -8.3 |
| 2010. | 1. tr. | 112.07 | 113.93 | 111.75 | 115.62 | 109.60 | 109.92 | -1.9 | -1.4 | -2.4 | -3.7 | -1.6 | 1.9 | -8.6 | -7.8 | -9.2 | -10.6 | -6.5 | -7.7 |
| | 2. tr. | 110.49 | 110.20 | 111.94 | 111.14 | 110.70 | 109.69 | -1.4 | -3.3 | 0.2 | -3.9 | 1.0 | 0.0 | -6.7 | -9.8 | -4.5 | -10.4 | -3.6 | -4.1 |
| | 3. tr. | 109.52 | 109.63 | 110.85 | 112.10 | 107.53 | 108.53 | -0.9 | -0.8 | -1.0 | 0.9 | -2.8 | -1.2 | -5.9 | -9.5 | -3.4 | -6.9 | -5.7 | -3.9 |
| | 4. tr. | 109.90 | 110.57 | 110.36 | 111.25 | 109.69 | 108.00 | 0.3 | 0.9 | -0.2 | -0.8 | 2.0 | -0.5 | -3.9 | -4.5 | -3.6 | -7.4 | -1.5 | -0.1 |
| 2011. | 1. tr. | 108.81 | 109.30 | 109.56 | 110.21 | 108.42 | 107.76 | -0.9 | -1.1 | -0.7 | -0.9 | -1.2 | -0.2 | -2.9 | -4.1 | -2.0 | -4.7 | -1.1 | -2.0 |
| | 2. tr. | 110.53 | 112.99 | 109.90 | 111.56 | 111.23 | 107.96 | 1.6 | 3.4 | 0.3 | 1.2 | 2.6 | 0.2 | 0.0 | 2.5 | -1.3 | 0.4 | 0.5 | -1.8 |
| | 3. tr. | 111.31 | 113.91 | 110.58 | 113.02 | 111.32 | 108.65 | 0.7 | 0.8 | 0.6 | 1.3 | 0.1 | 0.6 | 1.6 | 3.9 | 0.0 | 0.8 | 3.5 | 0.1 |
| | 4. tr. | 111.99 | 116.00 | 110.26 | 113.66 | 111.82 | 109.84 | 0.6 | 1.8 | -0.3 | 0.6 | 0.4 | 1.1 | 2.0 | 4.9 | -0.1 | 2.2 | 1.9 | 1.7 |
| 2012. | 1. tr. | 111.36 | 115.41 | 109.59 | 112.32 | 111.29 | 109.89 | -0.6 | -0.5 | -0.6 | -1.0 | -0.9 | 0.0 | 2.3 | 5.6 | 0.0 | 2.1 | 2.6 | 2.0 |
| | 2. tr. | 109.85 | 114.15 | 107.95 | 110.41 | 110.02 | 108.93 | -1.3 | -1.1 | -1.5 | -1.9 | -1.1 | -0.8 | -0.6 | 1.0 | -1.8 | -1.0 | -1.1 | 0.9 |
| | 3. tr. | 109.09 | 112.83 | 107.50 | 109.44 | 109.21 | 108.67 | -0.7 | -1.2 | -0.4 | -0.9 | -0.7 | -0.5 | -2.0 | -0.9 | -2.8 | -3.2 | -1.9 | 0.0 |
| | 4. tr. | 105.40 | 108.60 | 104.12 | 107.31 | 104.45 | 104.62 | -3.4 | -3.7 | -3.1 | -1.9 | -4.4 | -3.7 | -5.9 | -6.4 | -5.6 | -5.6 | -6.6 | -4.8 |
| 2013. | 1. tr. | 105.28 | 110.72 | 102.69 | 105.31 | 105.73 | 103.60 | -0.1 | 2.0 | -1.4 | -1.9 | 1.2 | -1.0 | -5.5 | -4.1 | -6.3 | -6.4 | -5.0 | -5.7 |
| | 2. tr. | 104.63 | 108.07 | 103.19 | 103.16 | 105.24 | 104.92 | -0.6 | -2.4 | 0.5 | -2.0 | -0.5 | 1.3 | -4.8 | -6.3 | -4.4 | -6.6 | -4.3 | -3.7 |
| | 3. tr. | 104.97 | 109.04 | 103.05 | 103.19 | 106.99 | 101.84 | 0.3 | 1.1 | -0.1 | 0.0 | 1.7 | -3.0 | -3.8 | -3.2 | -4.1 | -5.7 | -2.0 | -6.3 |
| | 4. tr. | 103.63 | 107.39 | 102.01 | 102.36 | 104.13 | 104.00 | -1.3 | -1.7 | -1.0 | -0.8 | -2.7 | 2.1 | -1.7 | -1.1 | -2.0 | -1.6 | -0.3 | -0.6 |
| 2014. | 1. tr. | 102.94 | 105.29 | 101.96 | 102.04 | 103.28 | 103.24 | -0.7 | -2.0 | 0.0 | -0.3 | -0.8 | -0.7 | -2.2 | -4.9 | -0.7 | -3.1 | -2.3 | -0.3 |
| | 2. tr. | 103.62 | 106.19 | 102.83 | 102.23 | 104.71 | 103.47 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.2 | 1.4 | 0.2 | -0.8 | -1.7 | -0.3 | -0.9 | -0.5 | -1.4 |
| | 3. tr. | 103.00 | 107.84 | 100.87 | 102.29 | 102.89 | 103.04 | -0.6 | 1.6 | -1.9 | 0.1 | -1.9 | 1.3 | -1.9 | -1.3 | -2.1 | -0.9 | -1.0 | 3.1 |
| | 4. tr. | 102.14 | 106.56 | 100.07 | 102.17 | 102.80 | 99.43 | -0.8 | -0.9 | -0.8 | -0.1 | 0.1 | -3.3 | -1.4 | -0.8 | -1.9 | -0.2 | -1.3 | -4.4 |
| 2015. | 1. tr. | 101.05 | 100.87 | 101.12 | 101.62 | 101.00 | 100.20 | -1.1 | -5.6 | 1.0 | -0.5 | -1.8 | 0.8 | -1.8 | -4.2 | -0.6 | -0.4 | -2.2 | -2.9 |
| | 2. tr. | 99.13 | 98.67 | 99.33 | 99.84 | 98.47 | 100.60 | -1.9 | -2.2 | -1.8 | -1.8 | -2.5 | 0.3 | -4.5 | -7.1 | -3.4 | -2.3 | -6.0 | -2.9 |
| | 3. tr. | 99.66 | 100.93 | 99.37 | 99.92 | 100.01 | 99.14 | 0.7 | 2.3 | 0.0 | 0.1 | 1.6 | -1.4 | -3.0 | -6.4 | -1.5 | -2.3 | -2.6 | -5.6 |
| | 4. tr. | 99.96 | 99.43 | 100.18 | 99.82 | 100.51 | 100.16 | 0.1 | -1.5 | 0.8 | -1.3 | 0.5 | 1.0 | -2.1 | -8.9 | 0.1 | -3.5 | -2.2 | 0.7 |
| 2016. | 1. tr. | 101.21 | 99.07 | 101.73 | 100.43 | 101.77 | 100.31 | 1.3 | -0.4 | 1.5 | 1.8 | 1.3 | 0.0 | 0.2 | -1.8 | 0.6 | -1.2 | 0.8 | 0.0 |
| | 2. tr. | 100.28 | 99.80 | 101.23 | 99.91 | 100.33 | 100.82 | -0.9 | -3.3 | -0.5 | -0.5 | -1.4 | 0.5 | 1.2 | -2.9 | 1.9 | 0.1 | 1.9 | 0.0 |
| | 3. tr. | 101.31 | 99.67 | 102.30 | 101.96 | 101.80 | 97.74 | 1.0 | 0.9 | 1.1 | 2.1 | 1.5 | -3.0 | 1.5 | -1.3 | 2.9 | 2.0 | 1.8 | -1.4 |
| | 4. tr. | 100.75 | 94.84 | 101.97 | 100.56 | 101.39 | 98.26 | -0.6 | -1.9 | -0.3 | -1.4 | -0.4 | 0.5 | 0.6 | -1.7 | 1.5 | 2.0 | 0.9 | -1.9 |
| 2017. | 1. tr. | 100.85 | 92.69 | 102.51 | 100.72 | 102.25 | 98.53 | 0.1 | -2.1 | 0.5 | 0.2 | 0.8 | -2.8 | -0.4 | -6.3 | 0.8 | 0.3 | 0.5 | -4.7 |
| | 2. tr. | 104.55 | 96.71 | 106.17 | 102.59 | 106.58 | 100.93 | 3.7 | 4.1 | 3.6 | 2.0 | 4.2 | 2.7 | 4.3 | 0.9 | 4.9 | 2.8 | 6.2 | 0.4 |

izvor: Državni zavod za statistiku

## 7.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| | Predmetna nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|---|---|---|---|
| **OSNOVNI ULAZNI PODACI** | k.č. br. 10774/30 k.o. Osijek | | | |
| Površina [m²] | **3.278,00** | 358,00 | 125,00 | 207,50 |
| Cijena [kn/m²] | | 209,50 | 289,21 | 217,75 |
| **EKONOMSKI ASPEKTI** | | | | |
| **Vrsta transakcije** | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 209,50 | 289,21 | 217,75 |
| **Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]** | | **0,90** | **0,90** | **0,90** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Datum ponude** | 2017 | 2017 | 2017 | 2016 |
| **Prilagodba prema tržišnim uvjetima** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Vlasnička prava** (0,90-1,10) | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Potražnja u odnosu na lokaciju** | Osijek | Osijek | Osijek | Osijek |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **FIZIČKI ASPEKTI** | | | | |
| Oblik | nepravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 247,27 | 186,18 |
| **Pristup na javnu prometnu površinu** (0,90-1,10) | izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu | nema izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,05** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 259,64 | 186,18 |
| **Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]** | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 259,64 | 186,18 |
| **Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji** | gospodarska | stambena | mješovita | stambena |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 170,17 | 246,66 | 176,87 |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Mikrolokacija** (0,90-1,10) | izvan naselja | unutar naselja | unutar naselja | unutar naselja |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Buka** (0,50-2,00) | uobičajena | uobičajena | uobičajena | uobičajena |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Opremljenost komunalnom infrastrukturom** (0,90-1,10) | kompletno opremljena lokacija | kompletno opremljena | kompletno opremljena | kompletno opremljena |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Gospodarska mogućnost korištenja** | gospodarska | stambena | mješovita | stambena |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti** | nema | nema | nema | nema |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla** (0,90-1,10) | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Zagađenje okoliša** (0,50-2,00) | nije poznato | nije poznato | nije poznato | nije poznato |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Usklađena vrijednost [kn/m²]** | **178,60** | **153,58** | **222,61** | **159,62** |
| **UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA** | **178,60kn/m² x 3.278 m² = 585.450,80 kn** | | | |
| Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena. | | | | |
| **Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):** | | **26,69%** u redu | **23,03%** u redu | **26,69%** u redu |

**Vrijednost građevinskog zemljišta oznake k.č.br 10774/30, k.o. Osijek koje se nalazi unutar građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 585.000,00 kn.**

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

## 7.6. VRIJEDNOST PANELNE OGRADE

Izvedena je panelna ograda sa stupovima i betonskim parapetom oko građevinskog zemljišta.

Panelna ograda:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 210 kn/kom.

**Sv = 104 kom x 210,00 kn/kom = 21.840,00 kn**

Stupovi:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 70 kn/kom.

**Sv = 104 kom x 70,00 kn/kom = 7.280,00 kn**

Stupovi – temelj panela:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 147,50 kn/kom.

**Sv = 104 kom x 147,50 kn/kom = 15.340,00 kn**

Betonski parapet:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 160 kn/kom.

**Sv = 113 kom x 160,00 kn/kom = 18.080,00 kn**

**Vrijednost panelne ograde sa stupovima i betonskim parapetom iznosi 62.540,00 kn.**

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

**Rekapitulacija vrijednosti troškova prikazana je u sljedećoj tabeli:**

**TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA**

| R.b. | Normalni troškovi: | Cijena (kn) |
|---|---|---|
| 1. | Građevinsko zemljište | 585.000,00 |
| 2. | Panelna ograda | 62.540,00 |
| | **UKUPNO :** | **647.540,00** |

**Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 648.000,00 kn.**

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 8. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi :

**648.000,00 kn**
Slovima: šestočetrdesetosamtisuća kuna i 00/100

ili

**87.191,33 eura**
Slovima: osamdesetsedamtisućastodevedesetjedan euro i 33/100

**srednji tečaj HNB na dan 08.01.2018.: 1 euro = 7,431931 kn**

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza , navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati .

## *IZJAVA PROCJENITELJA:*

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, siječanj 2018.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Geček , mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-542/16-4
04.siječnja 2017.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif.
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18
stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

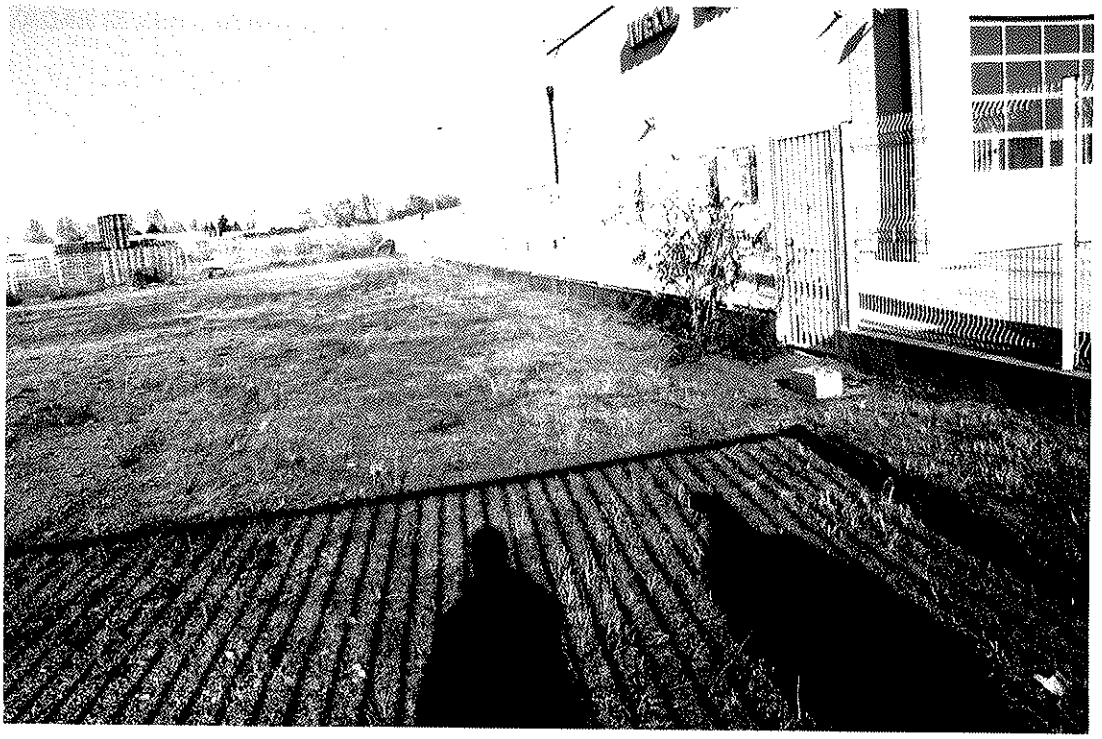
## 9. PRILOZI

## 9.1. FOTODOKUMENTACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA





| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek |
| **Broj procjene:** | 04/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |



**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 9.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Osijeku**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK**
**Stanje na dan: 18.12.2017. 23:36**

Verificirani ZK uložak

**Broj ZK uloška: 18694**

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21154/2017
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**

**Posjedovnica**

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 10774/30 | ORANICA ULICA BOROVA | | | 3278 | Pripoj u uloška 18314 |
| | | UKUPNO: | | | 3278 | |

**B**

**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| EUROMAKINA D.O.O., SPLIT, PUT MOSTINA 1 | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-5464/13<br>Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15.05.2013. Klasa: UP-I/110/07/12-01/901, Urbroj: 04-06-13-901-33 zabilježuje se otvaranje postupka prestečajne nagodbe nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje, na nekretninam upisanim u A. | |
| 1.3 | Zaprimljeno 17.02.2017 g. pod brojem Z-3522/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu broj St- 1252/2016 od 14.02.2017. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje | |

**C**

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Na temelju I. Dodatka Ugovora o založnom pravu od 25. 02. 2011. g. br. ov. 1502/11. uknjižuje se založno pravo na nekretnine Euromakina d.o.o., Split, upisane u A, a u iznosu od 29.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o zalogu, te I. Dodatka tom ugovoru kao /SPOREDNI ULOŽAK/ za korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | |
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Zabilježuje se da je kao glavni z.k.ul. određen kao z.k.ul.br. 2177 k.o. Dugopolje, č.k.br. 1914/109 kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Solinu. | | |
| 9. | | | |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 10774/30, k.o. Osijek
**Broj procjene:** 04/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

C

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Prinjedba |
|---|---|---|---|
| 9.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Temeljem Ugovora o kreditu br. 211-21011514 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.12.2011.g. br. OV-9133/12, ukunjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 219.199,31 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hyo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, KAO GLAVNA HIPOTEKA, za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 219.199,31 EUR | |
| 9.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se da je kao sporedna hipoteka označen zk.ul. 18315 k.o. Osijek. | | |
| 9.3 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke ukunjižene pod Z-7579/09, Z-7677/10, Z-2012/11 i Z-4014/12. | | |
| **14.** | | | |
| 14.7 | Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-5991/14<br>Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-7677/10<br>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 28.07.2010. broj OV-5975/2010 ukunjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 2.270.000,00 CHF u protuvrijednosti kuna sa svim uvjetimam kamata i troškovima iz Sporazuma ( sporedna hipoteka) za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 2.270.000,00 CHF | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU 5 |
| 14.8 | Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-7677/10<br>zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen zk.ul. 6462 k.o. Čakovec. | | |
| **15.** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno: 28.08.2014. brZ-6483/14.<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 20.02.2012. solemniziranog po javnom bilježniku Jurišić Bošku iz Solina pod brojem ov-1560/12. ukunjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u iznosu od 220.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 220.000,00 EUR | MJESTO U PTVENSTVENOM REDU BR. 10. |
| **16.** | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se da hipoteka ukunjižena pod br. Z-6909/12. ima mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-7579/09. upisane pod C rbr.3.1. | | |
| **17.** | | | |
| 17.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se ograničenje hipoteke upisane pod br. Z-6909/12. pod C rbr.10 - da ova hipoteka ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke br. Z-7579/09. ukunjiži u roku od godine dana od dana 19.07.2012.g. | | |
| **18.** | | | |
| 18.1 | Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod br. Z-7677/10. kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2017.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uloška: 18315

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21154/2017
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 10774/46 | **POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ULICA BOROVA** | | | **4489** | |
| | | POSLOVNA ZGRADA | | | 770 | |
| | | DVORIŠTE | | | 3719 | |
| | | **UKUPNO:** | | | 4489 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1.1 | Zaprimljeno 06.07.2012. broj Z-6527/12<br>Temeljem čl. 268.a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. novine 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr. 10774/46 , upisanu na A, priložen akt za uporabu i to : uporabna dozvola Grada Osijek, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje od 23.04.2009. Klasa: UP/I-361-05/09-01/13, Urbroj:2158/01-12-02/02-09-5 J.Đ. | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1 | **Vlasnički dio: 1/1**<br>**EUROMAKINA DOO ZA TRGOVINU I USLUGE, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | |
| 1.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-5464/13<br>Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15.05.2013. Klasa: UP-I/110/07/12-01/901, Urbroj: 04-06-13-901-33 zabilježuje se otvaranje postupka prestečajne nagodbe nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje, na nekretninama upisanim u A. | |
| 1.3 | Zaprimljeno 17.02.2017.g. pod brojem Z-3522/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu broj St- 1252/2016 od 14.02.2017. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje. | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

**Broj ZK uloška: 18315**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **7.** | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Na temelju I. Dodatka Ugovora o založnom pravu od 25. 02. 2011. g. br. ov. 1502/11. uknjižuje se založno pravo na nekretnine Euromakina d.o.o., Split, upisane u A, a u iznosu od 29.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o zalogu, te I. Dodatka tom ugovoru kao /SPOREDNI ULOŽAK/ za korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | |
| **8.** | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Zabilježuje se da je kao glavni z.k.ul. određen kao z.k.ul.br. 2177 k.o. Dugopolje, č.k.br. 1914/109 kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Solinu. | | |
| **9.** | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Temeljem Ugovora o kreditu br. 211-21011514 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.12.2011.g. br. OV-9133/12, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 219.199,31 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hyo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, KAO SPOREDNA HIPOTEKA, za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 219.199,31 EUR | |
| 9.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se da je kao glavna hipoteka označen zk.ul. 18694 k.o. Osijek. | | |
| 9.3 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod Z-303/08, Z-7579/09, Z-2012/11 i Z-4014/12. | | |
| **14.** | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-5991/14<br>Zaprimljeno 09.01.2008. broj Z-303/08<br>Temeljem ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 12. 12. 2007. g. Br. Ov- 12558/07 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za kredit u iznosu od 2.270.000,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti, sa svim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 2.270.000,00 CHF | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU BR. 2. |
| **15.** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 20.02.2012. solemniziranog po javnom bilježniku Jurišić Bošku iz Solina pod brojem ov-1560/12. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u iznosu od 220.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 220.000,00 EUR | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU BR. 10 |
| **16.** | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se da hipoteka uknjižena pod br. Z-6909/12.ima mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-7579/09. upisane pod C rbr.5.1. | | |
| **17.** | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 18315

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 17.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se ograničenje hipoteke upisane pod br. Z-6909/12. pod C rbr.10 -da ova hipoteka ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke br. Z-7579/09. uknjiži u roku od godine dana od dana 19.07.2012.g. | | |
| **18.** | | | |
| 18.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se obveze brisanja hipoteke upisane pod br. Z-303/08.kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail : tri.projekt.hr@gmail.com

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




# PROCJEMBENI ELABORAT

| | |
|---|---|
| **NEKRETNINA:** | **POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM**<br>**Borova ulica, 31000 Osijek**<br>katastarske čestice br. 10774/46 k.o. Osijek |
| **BROJ PREDMETA:** | **03/2018** |
| **NARUČITELJ:** | **EUROMAKINA d.o.o. u stečaju**<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje<br>OIB:35305886927 |
| **IZRADIO:** | **STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**<br>**DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**<br>**IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18** |
| **DIREKTOR:** | **DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,** |
| **NADNEVAK:** | **siječanj, 2018. godine** |

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**S A D R Ž A J**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I ... 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH ... 3
SUDSKIH VJEŠTAKA ... 3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA ... 10
3. UVOD ... 11
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU ... 11
4. ORTO-FOTO SNIMAK ... 12
5. LOKACIJA ... 14
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) ... 17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE ... 17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA ... 17
6. METODOLOGIJA PROCJENE ... 18
7. PODACI O NEKRETNINAMA ... 19
7.1. POSLOVNA ZGRADA ... 19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI ... 22
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ... 22
8.1.1. UVOD ... 22
8.1.2. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA ... 23
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE ... 24
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE ... 24
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ... 25
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA ... 27
8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE ... 27
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA ... 33
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU ... 33
8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU ... 33
8.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJU ... 33
8.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU ... 34
8.3.5. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA ... 34
9. R E K A P I T U L A C I J A ... 35
10. ZAKLJUČAK ... 36
11. PRILOZI ... 37
11.1. FOTODOKUMENTACIJA ... 38
11.2. KOPIJA IZVODA IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA ... 44
11.3. KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA ... 48
11.4. KOPIJA UPORABNE DOZVOLE ... 50

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080073070

OIB:
92531350960

TVRTKA:
1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | * | - Poslovanje vlastitim nekretninama |
| 1 | * | - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina |
| 1 | * | - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru |
| 1 | * | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti |
| 1 | * | - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva |
| 1 | * | - Kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi |
| 3 | * | - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka |
| 3 | * | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane |
| 3 | * | - Pružanje usluga smještaja |
| 3 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 3 | * | - proizvodnja energije |
| 3 | * | - prijenos, odnosno transport energije |
| 3 | * | - skladištenje energije |
| 3 | * | - distribucija energije |
| 3 | * | - upravljanje energetskim objektima |
| 3 | * | - opskrba energijom |
| 3 | * | - trgovina energijom |
| 3 | * | - organiziranje tržišta energijom |
| 3 | * | - proizvodnja naftnih derivata |
| 3 | * | - transport nafte naftovodima |
| 3 | * | - transport naftnih derivata produktovodima |



DARKO GEČEK,mag.ing.aedif. stalni sudski vještak
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18 tel./mob. 091 563 35 74

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 DU04
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 6 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 D004
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 7 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stečaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

Pristojba:_____

Nagrada:_____

Republika Hrvatska 1 JAVNI BILJEŽNIK - Šagi-Belcar Nada - Ivanec

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

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

2004
Stranica: 8 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-542/16-4*
*Varaždin,4. siječnja 2017.g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.). predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

**R J E Š E N J E**

**Darko Geček, mag.ing.aedif.** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine. **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Darko Geček, mag.ing.aedif. iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, rješenje o imenovanju sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

**Predsjednica suda:**

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
1. *Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18*
2. *Ministarstvu pravosuđa RH*
3. *Općinskim sudovima 1 - 3*
4. *Poreznoj upravi Ivanec*
5. *na spis*

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj
4 Su-622/12-14
Varaždin,
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi.

**R J E Š E N J E**

**Darko Geček,** mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18. imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine. Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

***Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave:***

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
*1. Darko Geček, Ivanec, Ak. M. Maleza 18*
*2. Ministarstvo pravosuđa RH*
*3. Općinskim sudovima 1 - 3*
*4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, D. Arnolda 11*
*5. u spis*

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

**Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

**Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stečaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U**

**ULICI BOROVA, OSIJEK**

## 3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: izgrađena zemljišna čestica sa poslovnom zgradom. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

**Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.**

Naš pregled nekretnine izvršen je 08. prosinca 2017. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

### 3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

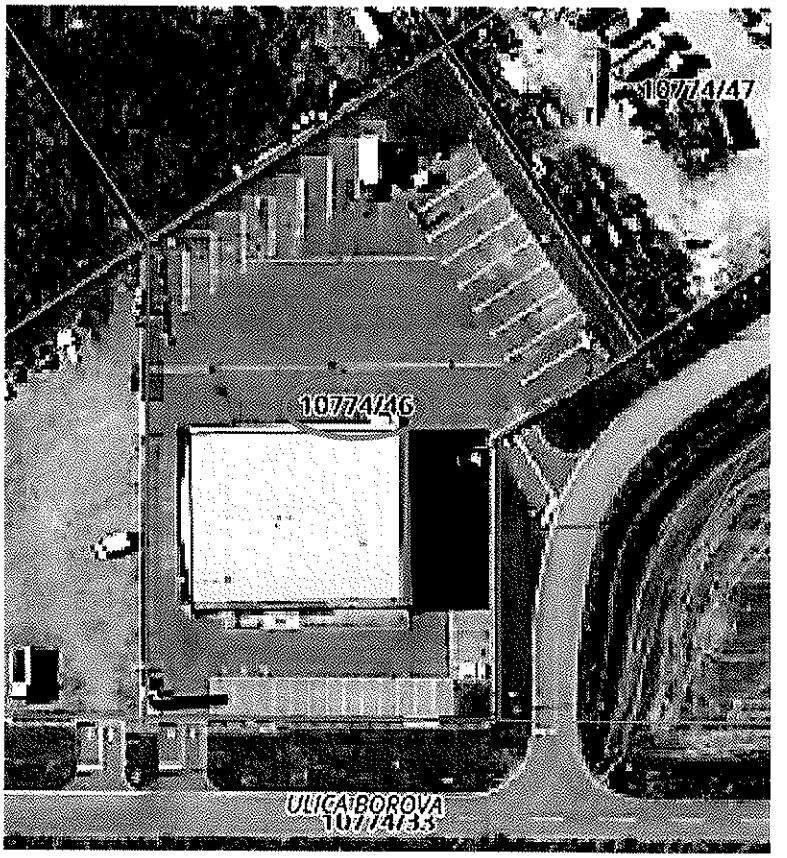
Poslovna zgrada izgrađena je 2009. godine. Poslovna zgrada je legalna.

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 4. ORTO-FOTO SNIMAK
## – lokacija i položaj nekretnine

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**Lokacija:** Predmetna nekretnina nalazi se u Osječko-baranjskoj županiji, u katastarskoj općini Osijek, Katastarska čestica k.č.br. 10774/46 upisano u z.k. uložak 18315



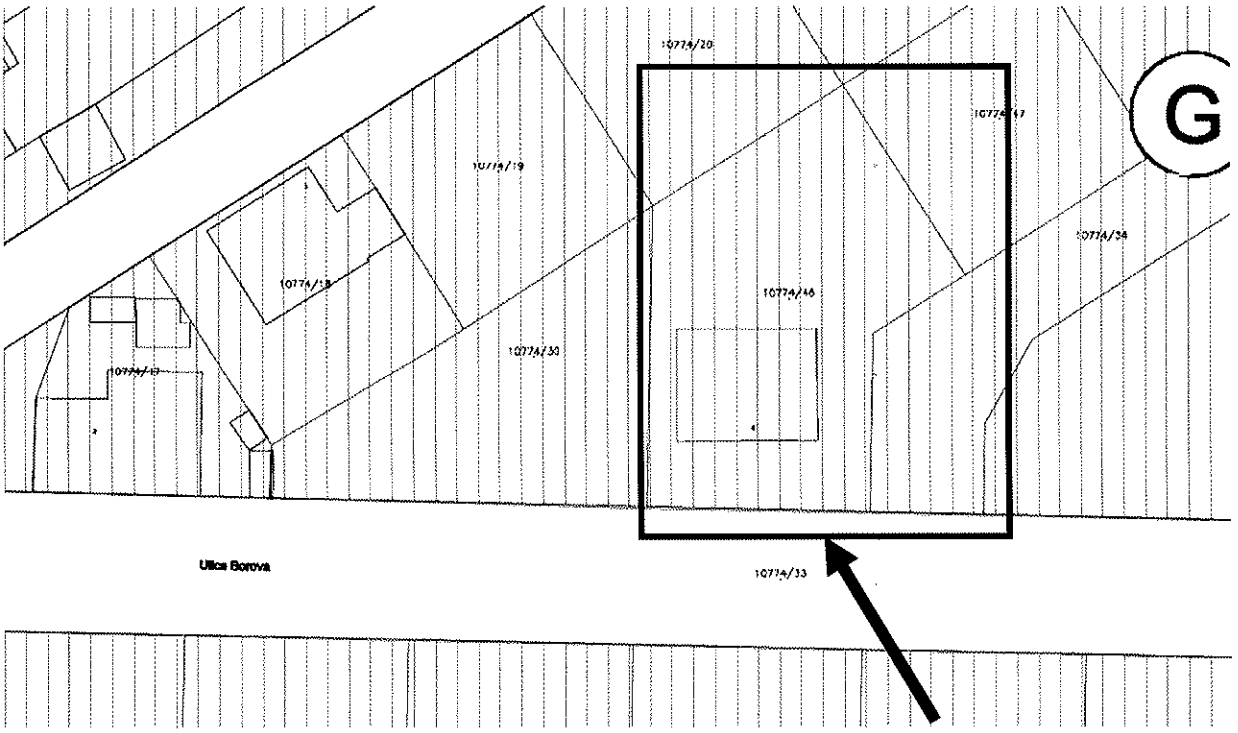

**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnine
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave http://geoportal.dgu.hr)

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ PREMA GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA OSIJEKA**
("Službeni glasnik Grada Osijeka" br. 2/17)




**- katastarska čestica br. 10774/46 nalazi se unutar granica građevinskog područja (gospodarska namjena),** prema generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik Grada Osijeka" br. 2/17)

**GRANICA**

**OBUHVAT GUP-A**

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

**STAMBENA NAMJENA**
**S stambena, S1 posebna stambena**

**MJEŠOVITA NAMJENA**

**JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**
**D1 upravna, D2 socijalna, D3 zdravstvena, D4 predškolska, D5 školska, D6 visoko učilište, D7 kulturna, D8 vjerska**

**GOSPODARSKA NAMJENA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -POSLOVNA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -UGOSTITELJSKO TURISTIČKA**

**GOSPODARSKA NAMJENA -TURISTIČKA LUKA POSEBNE NAMJENE**
**L2 turistička luka, L3 marina**

**ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA**

**JAVNE ZELENE POVRŠINE**
**Z1 javni park, Z2 gradska park šuma, Z3 tematski park (zoo)**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA OSIJEKA**

**ŽUPANIJA: OSJEČKO - BARANJSKA**
**GRAD: OSIJEK**

Naziv prostornog plana:
**IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA OSIJEKA**

Naziv kartografskog prikaza: **KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA**

| | |
|---|---|
| Broj kartografskog prikaza: **1.** | Mjerilo kartografskog prikaza: **1:10 000** |
| Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja : "Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 2/16 od 09.02.2016. | Odluka gradskog vijeća o donošenju Generalnog urbanističkog plana: "Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 2/17 |
| Javna rasprava (datum objave): "Glas Slavonije" 30.12.2016. | Javni uvid održan: 07.01.2017. - 23.01.2017.<br>Javno izlaganje: 12.01.2017. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:<br>**Ljiljana Belajdžić d.i.g.**<br>(Ime, prezime i potpis) |

Stručni izrađivač:
**JURCON PROJEKT d.o.o. Gotalovečka 4a. 10 000 Zagreb**
U suradnji s:
**URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. Braće Domany 4. 10 000 Zagreb**

| | |
|---|---|
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:<br>**JURCON PROJEKT**<br>**U Z G Z** | Odgovorne osobe:<br>**ZDRAVKO JURČIĆ, dipl.ing.građ.**<br>(Ime, prezime i potpis)<br>**DARIJEN BELEC, dipl.ing.građ.**<br>(Ime, prezime i potpis) |

Odgovorni voditelj:
**BOJAN LINARDIĆ, dipl.ing.arh., ovl.arh.**

Stručni tim u izradi plana:
**Bojan Linardić, dipl.ing.arh. Zoran Heber, dipl.ing.arh. Miroslav Šrang, građ.teh.**

| | |
|---|---|
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela:<br>**ANTO ĐAPIĆ, dipl.iur.**<br>(Ime, prezime i potpis) |
| Istovjetnost ovog prostornog plan sa izvornikom ovjerava:<br>(Ime, prezime i potpis) | Pečat nadležnog tijela: |

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** cca 4,90 km od centra grada Osijeka

**Udaljenost:** 4,90 km od centra grada Osijeka i 272,0 km od centra grada Zagreba

**Udaljenost od autoputa:** 11,7 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Osijek – 20,60 km
od zračne luke Zagreb – 267,0 kilometara

**Parkiranje:** riješeno na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:**
- električna energija
- prirodni plin
- voda
- kanalizacija

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina je zemljište u Osijeku, locirano u Osječko-baranjskoj županiji, u gradu Osijeku. Pristup parceli k.č.br. 10774/46 omogućen je preko obližnje prometnice.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja (gospodarska namjena) prema Generalnom urbanističkom planu Grada Osijeka. Parcela je nepravilnog oblika. Teren parcele je ravan i ograđen. Parcela ima izvedene priključke.

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti poslovne zgrade, a poredbena metoda koristit će se u procjeni vrijednosti zemljišta.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja**

## 7. PODACI O NEKRETNINAMA

### 7.1. POSLOVNA ZGRADA

#### TEHNIČKI OPIS

| | |
|---|---|
| LOKACIJA | Ulica Borova, Osijek |
| TIP GRAĐEVINE | Poslovna zgrada |
| BROJ ETAŽA | Prizemlje + Kat |
| GODINA GRADNJE | 2009. godina |
| INFRASTRUKTURA | Izvedena |
| PROČELJE | Ožbukano, izvedena je fasada |
| KROV | Dvostrešni čelična konstrukcija |
| POKROV | Sendvič paneli |
| LIMARIJA | Izvedena |
| TEMELJI | AB trakasti temelji,temeljne stope ispod stupova |
| HIDROIZOLACIJA | Izvedena |
| NOSIVA KONSTRUKCIJA | Prefabricirani armirano-betonski stupovi i grede |
| STROPNA KONSTRUKCIJA | Prefabricirana armirano betonska međukatna ploča |
| PREGRADNI ZIDOVI | Izvedeni od opeke |
| OBRADA ZIDOVA | Ožbukani i obojeni |
| OBRADA STROPOVA | Ožbukani i obojeni |
| PODNA OBLOGA | Keramičke pločice u sanitarnom čvoru, u uredskom dijelu te u servisu |
| PROZORI | Aluminijski, dvostruko IZO staklo |
| ZAŠTITA PROZORA | Nije izvedena |
| VRATA | Unutarnja drvena, vanjska vrata aluminijska ostakljena |
| INSTALACIJE VODE | Izvedena |
| INSTALACIJE KANALIZACIJE | Izvedena |
| INSTALACIJE EL. ENERGIJE | Izvedena |
| INSTALACIJA PLINA | Izvedena |
| GRIJANJE | Plinsko centralno i ventilokonvektori |
| KLIMATIZACIJA | Izvedena |
| VLAŽNOST | Nije uočena |
| ENERGETSKI CERTIFIKAT | Da |
| ENERGETSKI RAZRED | D |
| SPECIFIČNOSTI | / |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Prizemlja** za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA:

| Broj kat. čestice | Oznaka građevine | Površina/m$^2$ |
|---|---|---|
| 10774/46, k.o. Osijek | Poslovna zgrada | 846,42 |

| VRSTA PROSTORIJE | NETTO POVRŠINA [m$^2$] | KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA | KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (KVP) [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| **PRIZEMLJE** | | | |
| Sprema | 4,72 | 1,00 | 4,72 |
| Ured | 12,68 | 1,00 | 12,68 |
| Blagovaonica | 12,43 | 1,00 | 12,43 |
| Wc | 3,26 | 1,00 | 3,26 |
| Wc | 3,39 | 1,00 | 3,39 |
| Wc | 2,36 | 1,00 | 2,36 |
| Garderoba | 14,36 | 1,00 | 14,36 |
| Alatnica | 6,39 | 1,00 | 6,39 |
| Ured | 19,86 | 1,00 | 19,86 |
| Hall | 42,57 | 1,00 | 42,57 |
| Vjetrobran | 5,80 | 1,00 | 5,80 |
| Ured | 13,51 | 1,00 | 13,51 |
| Skladište | 107,29 | 0,50 | 53,64 |
| Skladište ulja | 12,58 | 1,00 | 12,58 |
| Kompresor | 6,52 | 1,00 | 6,52 |
| Servis | 450,76 | 0,75 | 338,07 |
| **KAT** | | | |
| Spremište | 82,11 | 1,00 | 82,11 |
| Stubište | 12,74 | 1,00 | 12,74 |
| Ured | 80,48 | 1,00 | 80,48 |
| Server | 11,28 | 1,00 | 11,28 |
| Hodnik | 10,80 | 1,00 | 10,80 |
| Kuhinja | 9,96 | 1,00 | 9,96 |
| Arhiva | 9,93 | 1,00 | 9,93 |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ured za sastanke | 19,90 | 1,00 | 19,90 |
| Ured za sastanke | 20,79 | 1,00 | 20,79 |
| Ured | 25,69 | 1,00 | 25,69 |
| Wc | 8,36 | 1,00 | 8,36 |
| Spremište | 2,24 | 1,00 | 2,24 |
| **Ukupno** | **1012,76** | | **846,42** |
| **SVEUKUPNO** | **1012,76** | | **846,42** |

**BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE:**
**V= 5.586,66 $m^3$**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa). Vrijednost zemljišta ispod samih građevinskih objekta biti će izračunata sa ostalim građevinskim zemljištem.

### 8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica br. 10774/46 upisana u z.k. uložak br. 18315, k.o. Osijek.

Iz prostorno-planske dokumentacije Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Osijeka, vidljivo je da se predmetna parcela nalazi unutar građevinskog područja (gospodarska zona).

Za procjenu građevinskog zemljišta iskoristit ćemo cijene iz baze podataka E-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13,20/17), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,..). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takove parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.1.2. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

| OSIJEK | 9524/7 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 01.04.2017. | 75.000,00 kn | 358,00 m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| OSIJEK | 9524/6 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 66.945,51 kn | 355,00 m² |
| OSIJEK | 5061/3 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 34.216,59 kn | 125,00 m² |

| OSIJEK | 5061/3 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 31.03.2017. | 34.216,59 kn | 125,00 m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ČEPIN | 4558 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 13.03.2017. | 29.000,00 kn | 5.509,00 m² |
| OSIJEK | 9873/68 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 01.03.2017. | 282.261,11 kn | 488,00 m² |
| OSIJEK | 10830/73 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 18.05.2016. | 149.808,18 kn | 1.181,00 m² |
| OSIJEK | 3524 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 12.05.2016. | 168.429,95 kn | 184,50 m² |
| OSIJEK | 10830/34 | GZ - Građevinsko zemlj... | KP - kupoprodaja | 12.05.2016. | 45.000,00 kn | 207,50 m² |

### 8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

| k.č. br. | k.o. | Datum kupoprodaje | Cijena [kn] | Površina [m²] | Namjena | Jedinična cijena [kn/m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9524/7 | Osijek | 01.04.2017. | 75.000,00 | 358 | građevinsko z. | 209,50 |
| 5061/3 | Osijek | 31.03.2017. | 34.216,59 | 125 | građevinsko z. | 273,73 |
| 10830/34 | Osijek | 12.05.2016. | 45.000,00 | 207,5 | građevinsko z. | 216,87 |

### 8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Datum kupoprodaje | Jed. cijena [kn/m²] | HNB-hedon. indeks cijena nekretnina | | | nova cijena [kn/m²] | ± avg [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | kupopr. | sada | k | | |
| 01.04.2017. | 209,50 | 100,93 | 100,93 | 1,0000000 | **209,50** | -12,28 |
| 31.03.2017. | 273,73 | 95,53 | 100,93 | 1,0565267 | **289,21** | 21,10 |
| 12.05.2016. | 216,87 | 100,52 | 100,93 | 1,0040788 | **217,75** | -8,82 |
| **Prosječna vrijednost:** | | | | | **238,82** | |

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100[1] | | | | | | Tromjesečne stope promjena (u %)[2] | | | | | | Godišnje stope promjena (u %)[2] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2008 | | 124,14 | 123,13 | 123,80 | 122,71 | 113,38 | 117,44 | | | | | | | | | | | | |
| 2009 | | 117,93 | 120,83 | 117,31 | 123,47 | 114,37 | 113,62 | | | | | | | -5,0 | -1,9 | -5,2 | -7,0 | -1,4 | -3,3 |
| 2010 | | 110,47 | 111,03 | 111,17 | 112,33 | 109,59 | 109,09 | | | | | | | -6,3 | -7,8 | -5,2 | -8,9 | -4,4 | -4,0 |
| 2011 | | 110,66 | 113,03 | 110,03 | 112,11 | 110,70 | 108,34 | | | | | | | 0,2 | 1,8 | -1,0 | 0,4 | 1,2 | -0,6 |
| 2012 | | 108,93 | 112,76 | 107,29 | 109,92 | 108,74 | 108,04 | | | | | | | -1,6 | -0,3 | -2,5 | -2,0 | -1,8 | -0,5 |
| 2013 | | 104,65 | 108,36 | 102,74 | 103,91 | 106,82 | 105,61 | | | | | | | -3,9 | -3,5 | -4,2 | -5,6 | -3,5 | -4,1 |
| 2014 | | 102,98 | 106,36 | 101,43 | 102,18 | 103,37 | 102,30 | | | | | | | -1,6 | -2,1 | -1,3 | -1,3 | -2,0 | -0,8 |
| 2015 | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | | | | | | | -2,9 | -6,1 | -1,4 | -2,1 | -3,3 | -2,7 |
| 2016 | | 100,89 | 98,60 | 101,81 | 100,72 | 101,32 | 99,18 | | | | | | | 0,9 | -1,4 | 1,8 | 0,7 | 1,3 | -0,8 |
| 2008 | 1. T | 123,19 | 121,72 | 123,23 | 123,43 | 116,02 | 117,35 | -1,0 | -1,0 | -1,0 | -0,7 | -1,0 | -2,0 | | | | | | |
| | 2. T | 124,01 | 123,49 | 124,24 | 123,74 | 117,54 | 118,43 | 0,7 | 1,5 | 0,2 | 0,2 | 2,0 | -0,9 | | | | | | |
| | 3. T | 126,34 | 126,03 | 127,67 | 124,23 | 122,04 | 118,19 | 1,9 | 2,1 | 1,8 | 0,4 | 4,0 | -1,8 | | | | | | |
| | 4. T | 123,02 | 121,27 | 126,24 | 125,44 | 116,98 | 117,65 | -2,6 | -3,8 | -1,9 | -1,0 | -2,5 | -0,4 | -1,2 | -1,4 | -1,0 | -0,7 | 2,4 | -1,5 |
| 2009 | 1. T | 122,53 | 123,62 | 123,01 | 123,27 | 117,26 | 118,14 | -0,4 | 1,9 | -1,8 | -0,1 | -1,4 | 1,3 | -0,6 | 1,6 | -1,8 | -0,1 | 2,0 | 1,4 |
| | 2. T | 118,48 | 122,15 | 117,15 | 124,07 | 114,87 | 114,93 | -3,5 | -1,2 | -4,7 | -4,0 | -2,0 | -2,9 | -4,5 | -1,1 | -6,6 | -7,2 | -2,3 | -1,6 |
| | 3. T | 118,37 | 120,83 | 114,83 | 120,41 | 114,11 | 112,90 | -1,2 | -1,1 | -2,2 | -2,9 | -0,6 | -1,8 | -7,9 | -4,1 | -10,3 | -10,3 | -6,3 | -4,4 |
| | 4. T | 114,28 | 118,83 | 114,60 | 120,11 | 111,40 | 107,65 | -1,3 | -1,4 | 0,0 | -0,2 | -2,4 | -4,8 | -7,1 | -4,7 | -8,6 | -7,2 | -8,4 | -8,3 |
| 2010 | 1. T | 112,07 | 113,93 | 111,75 | 115,82 | 109,60 | 109,92 | -1,9 | -1,4 | -2,4 | -3,7 | -1,6 | 1,9 | -5,6 | -7,3 | -9,2 | -10,6 | -6,3 | -7,7 |
| | 2. T | 110,49 | 110,20 | 111,14 | 111,14 | 110,72 | 109,59 | -1,4 | -3,3 | 0,2 | -3,9 | 1,0 | 0,0 | -6,7 | -9,8 | -4,5 | -10,4 | -3,5 | -4,1 |
| | 3. T | 109,32 | 109,83 | 110,63 | 112,90 | 107,58 | 108,85 | -0,9 | -0,5 | -1,2 | 0,9 | -2,8 | -1,2 | -5,9 | -9,3 | -3,4 | -9,3 | -4,7 | -3,9 |
| | 4. T | 109,80 | 110,57 | 110,36 | 111,24 | 108,69 | 108,00 | 0,3 | 0,9 | -0,2 | -0,5 | 2,0 | -0,5 | -3,9 | -4,3 | -3,8 | -7,4 | -1,5 | 0,1 |
| 2011 | 1. T | 109,31 | 109,50 | 109,58 | 110,31 | 109,42 | 107,76 | -0,9 | -1,1 | -0,7 | -0,9 | -1,2 | -0,2 | -2,9 | -4,1 | -2,0 | -4,7 | -1,1 | -2,0 |
| | 2. T | 110,53 | 112,99 | 109,90 | 111,86 | 111,23 | 107,98 | 1,6 | 3,2 | 0,3 | 1,2 | 2,6 | 0,2 | 0,0 | 2,5 | -1,5 | 0,4 | 0,5 | -1,8 |
| | 3. T | 111,31 | 113,91 | 110,53 | 113,01 | 111,32 | 108,93 | 0,7 | 0,8 | 0,6 | 1,1 | 0,1 | 0,8 | 1,6 | 3,5 | 0,0 | 0,5 | 3,5 | 0,1 |
| | 4. T | 111,99 | 115,00 | 110,26 | 113,66 | 111,82 | 109,34 | 0,6 | 1,8 | -0,3 | 0,6 | 0,4 | 1,1 | 2,0 | 4,3 | -0,1 | 2,2 | 1,9 | 1,7 |
| 2012 | 1. T | 111,36 | 115,41 | 109,89 | 112,92 | 111,29 | 109,53 | -0,6 | 0,3 | -0,6 | -1,0 | -0,5 | 0,6 | 2,1 | 5,6 | 0,0 | 2,1 | 2,6 | 2,0 |
| | 2. T | 109,55 | 114,15 | 107,95 | 110,41 | 110,02 | 108,93 | -1,5 | -1,1 | -1,8 | -1,9 | -1,1 | -0,5 | -0,6 | 1,0 | -1,8 | -1,0 | -1,1 | 0,9 |
| | 3. T | 109,09 | 112,83 | 107,50 | 109,44 | 109,21 | 108,67 | -0,7 | -1,2 | -0,4 | -0,9 | -0,7 | -0,3 | -2,0 | -0,9 | -2,5 | -3,2 | -1,9 | 0,0 |
| | 4. T | 105,40 | 108,60 | 104,10 | 107,31 | 104,43 | 104,62 | -3,4 | -3,7 | -3,1 | -1,9 | -4,4 | -3,7 | -4,9 | -5,4 | -3,8 | -4,8 | -4,8 | -4,3 |
| 2013 | 1. T | 103,28 | 110,72 | 102,69 | 103,31 | 103,73 | 103,60 | -2,1 | 2,0 | -1,4 | -1,9 | 1,2 | -1,0 | -5,8 | -4,1 | -6,3 | -8,4 | -5,0 | -5,7 |
| | 2. T | 104,65 | 108,07 | 103,19 | 103,16 | 103,24 | 104,91 | -0,6 | -2,4 | 0,5 | -2,0 | -0,5 | 1,3 | -4,8 | -5,3 | -4,4 | -6,6 | -4,3 | -3,7 |
| | 3. T | 104,97 | 109,24 | 103,05 | 103,19 | 104,99 | 104,84 | 0,3 | 1,1 | -0,1 | 0,0 | 1,7 | -0,0 | -5,8 | -3,5 | -4,1 | -6,7 | -2,0 | -4,3 |
| | 4. T | 103,93 | 107,39 | 102,01 | 101,58 | 104,13 | 104,00 | -1,0 | -1,7 | -1,0 | -1,5 | -0,7 | 2,1 | -1,7 | -1,1 | -2,0 | -4,6 | -0,3 | -0,6 |
| 2014 | 1. T | 102,94 | 106,29 | 101,98 | 102,04 | 103,24 | 103,24 | -0,7 | -1,0 | 0,0 | -0,3 | -0,8 | -0,7 | -2,3 | -1,8 | -0,7 | -1,1 | -2,3 | -0,3 |
| | 2. T | 103,52 | 106,19 | 102,33 | 102,23 | 104,71 | 103,47 | 0,6 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | 1,4 | 0,2 | -0,8 | -1,7 | -0,3 | -0,9 | -0,8 | -1,4 |
| | 3. T | 103,00 | 107,84 | 100,87 | 102,29 | 102,69 | 103,64 | -0,5 | 1,6 | -1,4 | 0,1 | -1,9 | 0,2 | -1,9 | -1,3 | -2,1 | -0,9 | -1,0 | 3,1 |
| | 4. T | 102,16 | 106,58 | 100,07 | 102,17 | 102,80 | 99,43 | -0,8 | -0,9 | -0,8 | -0,1 | 0,1 | -4,3 | -1,4 | -0,8 | -1,9 | -0,2 | -1,3 | -4,4 |
| 2015 | 1. T | 101,09 | 100,87 | 101,12 | 101,82 | 101,00 | 100,20 | -1,1 | -5,6 | 1,0 | -0,5 | -1,8 | 0,8 | -1,8 | -4,2 | -0,6 | -0,4 | -2,2 | -2,9 |
| | 2. T | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,24 | 98,47 | 100,60 | -1,9 | -2,2 | -1,8 | -1,6 | -2,5 | 0,3 | -4,5 | -7,1 | -3,4 | -2,3 | -6,0 | -2,9 |
| | 3. T | 99,66 | 100,88 | 99,37 | 98,92 | 100,01 | 99,14 | 0,7 | 2,3 | 0,0 | 0,1 | 1,6 | -1,4 | -3,0 | -6,4 | -1,8 | -2,3 | -2,4 | -5,8 |
| | 4. T | 99,96 | 99,43 | 100,18 | 98,62 | 100,91 | 100,18 | 0,1 | -1,5 | 0,8 | -1,3 | 0,9 | 1,0 | -2,1 | -6,9 | 0,1 | -3,5 | -2,5 | 0,7 |
| 2016 | 1. T | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,34 | 1,3 | -0,4 | 1,6 | 1,8 | 1,2 | 0,0 | 0,2 | -1,8 | 0,6 | -1,4 | 0,8 | 0,0 |
| | 2. T | 100,28 | 99,00 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 | -0,9 | -0,3 | -0,6 | -0,5 | -1,4 | 0,3 | 1,2 | -2,9 | 1,9 | 0,1 | 1,9 | 0,0 |
| | 3. T | 101,31 | 98,87 | 102,30 | 101,98 | 101,80 | 97,74 | 1,0 | -0,2 | 1,1 | 2,1 | 1,5 | -2,8 | 1,5 | -4,5 | 2,9 | 2,0 | 1,8 | -1,4 |
| | 4. T | 100,75 | 94,24 | 101,97 | 100,98 | 101,39 | 98,28 | -0,6 | -1,9 | -0,3 | -1,0 | -0,4 | 0,5 | -0,3 | -4,7 | 1,5 | 2,0 | 0,9 | -1,9 |
| 2017. | 1. T | 100,69 | 96,18 | 102,01 | 100,72 | 102,28 | 98,53 | 0,1 | -2,1 | 0,6 | 0,2 | 0,5 | -2,8 | -0,4 | -4,8 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | -1,7 |
| | 2. T | 104,53 | 98,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 | 3,7 | 4,1 | 3,8 | 2,0 | 4,2 | 2,7 | 4,3 | 0,9 | 4,9 | 2,0 | 5,2 | 0,4 |

[1] DZS: Državni zavod za statistiku

### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| | Predmetna nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|---|---|---|---|
| **OSNOVNI ULAZNI PODACI** | k.č. br. 10774/46 k.o. Osijek | | | |
| Površina [m²] | **4.489,00** | 358,00 | 125,00 | 207,50 |
| Cijena [kn/m²] | | 209,50 | 289,21 | 217,75 |
| **EKONOMSKI ASPEKTI** | | | | |
| **Vrsta transakcije** | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 209,50 | 289,21 | 217,75 |
| **Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]** | | **0,90** | **0,90** | **0,90** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Datum ponude** | 2017 | 2017 | 2017 | 2016 |
| **Prilagodba prema tržišnim uvjetima** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Vlasnička prava** (0,90-1,10) | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **Potražnja u odnosu na lokaciju** | Osijek | Osijek | Osijek | Osijek |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 188,55 | 260,29 | 195,98 |
| **FIZIČKI ASPEKTI** | | | | |
| Oblik | nepravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 247,27 | 186,18 |
| **Pristup na javnu prometnu površinu** (0,90-1,10) | izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu | nema izravni pristup na ulicu | izravni pristup na ulicu |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,05** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 259,64 | 186,18 |
| **Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]** | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 179,12 | 259,64 | 186,18 |
| **Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji** | gospodarska | stambena | mješovita | stambena |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 170,17 | 246,66 | 176,87 |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Mikrolokacija** (0,90-1,10) | izvan naselja | unutar naselja | unutar naselja | unutar naselja |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Buka** (0,50-2,00) | uobičajena | uobičajena | uobičajena | uobičajena |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Opremljenost komunalnom infrastrukturom** (0,90-1,10) | kompletno opremljena lokacija | kompletno opremljena | kompletno opremljena | kompletno opremljena |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 161,66 | 234,32 | 168,02 |
| **Gospodarska mogućnost korištenja** | gospodarska | stambena | mješovita | stambena |
| **Prilagodba** | | **0,95** | **0,95** | **0,95** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti** | nema | nema | nema | nema |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla** (0,90-1,10) | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren | povoljan teren |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Zagađenje okoliša** (0,50-2,00) | nije poznato | nije poznato | nije poznato | nije poznato |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 153,58 | 222,61 | 159,62 |
| **Usklađena vrijednost [kn/m²]** | **178,60** | **153,58** | **222,61** | **159,62** |
| **UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA** | **178,60 kn/m² x 4.489 m² = 801.735,40 kn** | | | |
| Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena. | | | | |
| **Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):** | | **26,69%** u redu | **23,03%** u redu | **26,69%** u redu |

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

**Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi unutar građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 802.000,00 kn.**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

### 8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE

**PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je u Narodnim novinama 100/2012, od 29.08.2012., u visini 6.000,00 kn , a kojom je obuhvaćeno:**

**A. cijena građenja etalonske građevine**

- konstrukcija objekta s pokrovom, čelična konstrukcija
- beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima,
- stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
- krovište čelično, pokrov lim
- pregrade
- opeka debljine 7-12 cm
- fasada
- toplinska ( okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm ) i završni sloj
- plastične žbuke
- vrata - izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
- prozori - smrekovo drvo I klase, izo staklo ( 5/12/5 ) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i keramika
- tv u ukv instalacije, zvono,portafon i telefonska instalacija
- gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- zaštita od visokog napona sistemom nulovanja
- instalacija grijanja - razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori,kotao na plin

**B. svi troškovi u svezi gradnje**

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA : ZA POTREBE PROCJENE UZET ĆEMO VRIJEDNOST U IZNOSU OD 6.000,00 kn/m$^2$.**

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE**

| GRUPA | VRSTA RADOVA | % UČEŠĆA OD UKUPNOG | % UČEŠĆA GRUPE | IZVEDENO % | % UČEŠĆA IZVEDENO |
|---|---|---|---|---|---|
| ZEMLJANI RADOVI | Predradnje | 0,29 | | 50,00 | 0,15 |
| | Iskopi | 3,64 | | 50,00 | 1,82 |
| | Nasipavanje, razastiranje podloge | 0,50 | | 50,00 | 0,25 |
| | Transporti | 2,51 | | 50,00 | 1,26 |
| | ZEMLJANI RADOVI UKUPNO: | | 6,94 | | 3,47 |
| KONSTRUKCIJA OBJEKTA | Betonski | 1,85 | | 50,00 | 0,93 |
| | A.B. radovi | 10,05 | | 50,00 | 5,03 |
| | Montažne konstrukcije I elementi | 0,54 | | 100,00 | 0,54 |
| | Armirački radovi | 8,01 | | 50,00 | 4,01 |
| | Zidarski radovi | 17,50 | | 50,00 | 8,75 |
| | Tesarski radovi i skela | 9,31 | | 50,00 | 4,66 |
| | Građevinski radovi uz instalacije | 0,56 | | 75,00 | 0,42 |
| | KONSTRUKCIJA UKUPNO: | | 47,82 | | 24,32 |
| ZATVARANJE OBJEKTA | Izolaterski radovi | 1,64 | | 75,00 | 1,23 |
| | Krovopokrivački radovi | 1,45 | | 100,00 | 1,45 |
| | Limarski radovi | 0,85 | | 75,00 | 0,64 |
| | Stolarski radovi | 8,44 | | 75,00 | 6,33 |
| | Bravarski radovi | 2,92 | | 50,00 | 1,46 |
| | Staklarski radovi | 0,34 | | 75,00 | 0,26 |
| | Podne obloge | 2,97 | | 75,00 | 2,23 |
| | Fasaderski radovi | 7,15 | | 100,00 | 7,15 |
| | ZATVARANJE UKUPNO: | | 25,76 | | 20,74 |
| ZAVRŠNI RADOVI | Keramičarski radovi | 0,99 | | 75,00 | 0,74 |
| | Podovi | 1,97 | | 50,00 | 0,99 |
| | Soboslikarski i ličilački radovi | 1,85 | | 75,00 | 1,39 |
| | Oblaganja (drvo, kamen i ploče) | 0,29 | | 50,00 | 0,15 |
| | ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO: | | 5,10 | | 3,26 |
| ELEKTRO - INSTALACIJE | Instalacija jake struje | 2,37 | | 100,00 | 2,37 |
| | Razvodni uređaji | 0,82 | | 100,00 | 0,82 |
| | Rasvjetna tijela | 0,52 | | 100,00 | 0,52 |
| | Instalacija slabe struje | 0,49 | | 100,00 | 0,49 |
| | ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO: | | 4,20 | | 4,20 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE | Instalacija hladne vode | 0,86 | | 100,00 | 0,86 |
| | Instalacija tople vode | 0,50 | | 100,00 | 0,50 |
| | Instalacija kanalizacije | 1,37 | | 100,00 | 1,37 |
| | Sanitarni uređaji | 1,64 | | 100,00 | 1,64 |
| | Protupožarna zaštita | 0,14 | | 100,00 | 0,14 |
| | VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO: | | 4,51 | | 4,51 |
| TERMO - INSTALACIJE | Instalacije centralnog grijanja | 3,97 | | 75,00 | 2,98 |
| | Oprema i uređaji cen. grijanja | 1,13 | | 75,00 | 0,85 |
| | Oprema klime | 0,34 | | 100,00 | 0,34 |
| | Instalacija klime i ventilacije | 0,23 | | 75,00 | 0,17 |
| | TERMO-INSTALACIJE UKUPNO: | | 5,67 | | 4,34 |
| SVEUKUPNO: | | 100,00 | 100,00 | | 64,84 |

**POČETNA CIJENA**

**64,84 % x 6.000,00 = 3.890,40 kn**

**ODABIR KLASIFIKACIJE**

| | |
|---|---|
| A | 3 |
| B | 3 |
| C | 2 |

**ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3**

Poslovna zgrada izgrađena je 2009. godine.

| | |
|---|---|
| starost građevine G | 8 g. |
| održivi vijek korištenja OVK | 60 g. |
| faktor korištenja Fk | 3 |
| relativna starost (G/OVK) | 13,33 % |
| OOVK = 54 % x OVK | 32,40 g. |
| zamjenska starost (OVK-OOVK) | 27,60 g. |
| linearni otpis = 27,60/60 | 46,00 % |

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE:**

**Sv = Pn x Kp x UVn x Jc = 846,42 x 1,00 x 0,54 x 3,890,40 = 1.778.172,67 kn**

gdje je:

Pn – površina neto korisne površine ($m^2$)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja ($kn/m^2$)

**Vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.780.000,00 kn.**

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

**KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Osijeka, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih i poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Osijeka i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

Tf = 1,00

Sp = Sv x Tf = 1.780.000,00 x 1,00 = 1.780.000,00 kn

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

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nastalih nedostataka i šteta uslijed vlage i mehaničkih oštećenja.

Sp = Sv x Tf = 1.780.000,00 x 1,00 = 1.780.000,00 kn

**Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.780.000,00 kn.**

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

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Građevina je legalna stoga nema umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljenje gradnje.

Sp = Sv x 1,00 = 1.780.000,00 x 1,00 = 1.780.000,00 kn

**Sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi 1.780.000,00 kn.**

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

### 8.2.2. VRIJEDNOST ASFALTIRANE POVRŠINE

Asfaltirani prostor oko poslovne zgrade čini asfalt ukupne površine od cca. 3.252 $m^2$ od cestovnog asfalta.

Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi 160 kn/$m^2$.

Sv = 2517 $m^2$ x 160,00 = 402.720,00 kn

**Vrijednost asfaltirane površine iznosi iznosi 403.000,00 kn.**

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

### 8.2.3. VRIJEDNOST TRAVNIH PLOČA ZA PARKIRNA MJESTA

Prostor za parkiranje automobila napravljen je od travnatih ploča površine od cca. 373 $m^2$.

Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi 100 kn/$m^2$.

Sv = 373 $m^2$ x 100,00 = 37.300,00 kn

**Vrijednost travnih ploča za parkirna mjesta iznosi iznosi 37.000,00 kn.**

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

### 8.2.3. VRIJEDNOST PANELNE OGRADE

Izvedena je panelna ograda sa stupovima i betonskim parapetom oko građevinskog zemljišta.

Panelna ograda:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 210 kn/kom.

**Sv = 86 kom x 210,00 kn/kom = 18.060,00 kn**

Stupovi:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 70 kn/kom.

**Sv = 87 kom x 70,00 kn/kom = 6.090,00 kn**

Stupovi – temelj panela:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 147,50 kn/kom.

**Sv = 104 kom x 147,50 kn/kom = 15.340,00 kn**

Betonski parapet:
Jedinična cijena dobave i ugradnje, prema procjeni, iznosi približno 160 kn/kom.

**Sv = 92 kom x 160,00 kn/kom = 14.720,00 kn**

**Vrijednost panelne ograde sa stupovima i betonskim parapetom iznosi 54.000,00 kn.**

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

**Rekapitulacija vrijednosti normalnih troškova prikazana je sljedećoj tabeli:**

**TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA**

| R.b. | Normalni troškovi: | Cijena (kn) |
|---|---|---|
| 1. | Poslovna zgrada | 1.780.000,00 |
| 2. | Asfaltirana površina | 403.000,00 |
| 3. | Travne ploče za parkirna mjesta | 37.000,00 |
| 4. | Vrijednost panelne ograde | 54.000,00 |
| **UKUPNO :** | | **2.274.000,00** |

**Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 2.274.000,00 kn.**

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

## 8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- kanalizacijsku mrežu
- plinsku mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

**Cjena priključka električne energije po 1 kW električne iznosi 1.350,00 kn.**

| | |
|---|---|
| Priključni elektroenergetski vod 20 kW s razvodnim ormarom | 27.000,00 kn |
| UKUPNO: | 27.000,00 kn |

**Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 27.000,00 kn.**

### 8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

| | |
|---|---|
| Priključni vod: | 4.500,00 kn |
| Vodomjerno okno, brojilo i fazonski komadi | 1.000,00 kn |
| UKUPNO: | 5.500,00 kn |

**Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 5.500,00 kn.**

### 8.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJU

| | |
|---|---|
| Pristojba za javni opskrbni vod i Priključni vod | 3.440,00 kn |
| UKUPNO: | 3.440,00 kn |

**Vrijednost priključka na kanalizacijsku mrežu iznosi 3.400,00 kn.**

### 8.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU

| | |
|---|---|
| Priključak na plinsku mrežu | 10.000,00 kn |
| UKUPNO: | 10.000,00 kn |

**Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 10.000,00 kn**

### 8.3.5. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen poslovne zgrade 5.586,66 m³.
Komunalni doprinos za predmetnu građevinu za Grad Osijek II. zona poslovni prostori iznosi = 90,00 kn/m³.

**$V = 5.586,66\ m^3 \times 90,00\ kn/m^3 = 502.799,40\ kn$**

**Vrijednost komunalnog doprinosa poslovne zgrade iznosi 503.000,00 kn.**

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

**Rekapitulacija vrijednosti uzgrednih troškova prikazana je u sljedećoj tabeli:**

**TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA**

| R.b. | Uzgredni troškovi: | Cijena (kn) |
|---|---|---|
| 1. | Elektroenergetska mreža | 27.000,00 |
| 2. | Vodovodna mreža | 5.500,00 |
| 3. | Kanalizacijska mreža | 3.400,00 |
| 4. | Plinska mreža | 10.000,00 |
| 5. | Komunalni doprinos | 503.000,00 |
| | **UKUPNO :** | **548.900,00** |

**Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 549.000,00 kn.**

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

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 9. REKAPITULACIJA

| r.b. | VRSTA PROSTORA | VRIJEDNOST kn |
|---|---|---|
| 1. | Zemljište | 802.000,00 |
| 2. | Normalni troškovi | 2.274.000,00 |
| 3. | Uzgredni troškovi | 549.000,00 |
| **UKUPNO:** | | **3.625.000,00** |

**Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina iznosi 3.625.000,00 kn.**

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

**3.625.000,00 kn**

Slovima: trimilijunašestodvadesetpettisuća kuna i 00/100

ili

**487.760,17 eura**

Slovima: četiristoosamdesetsedamtisućasedamstošezdeset eura i 17/100

**srednji tečaj HNB na dan 08.01.2018.: 1 euro = 7,431931 kn**

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

## *IZJAVA PROCJENITELJA:*

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim Podacima.*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, siječanj 2018.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Gečak,mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-542/16-4
04.siječnja 2017.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 11. PRILOZI

361

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 11.1. FOTODOKUMENTACIJA

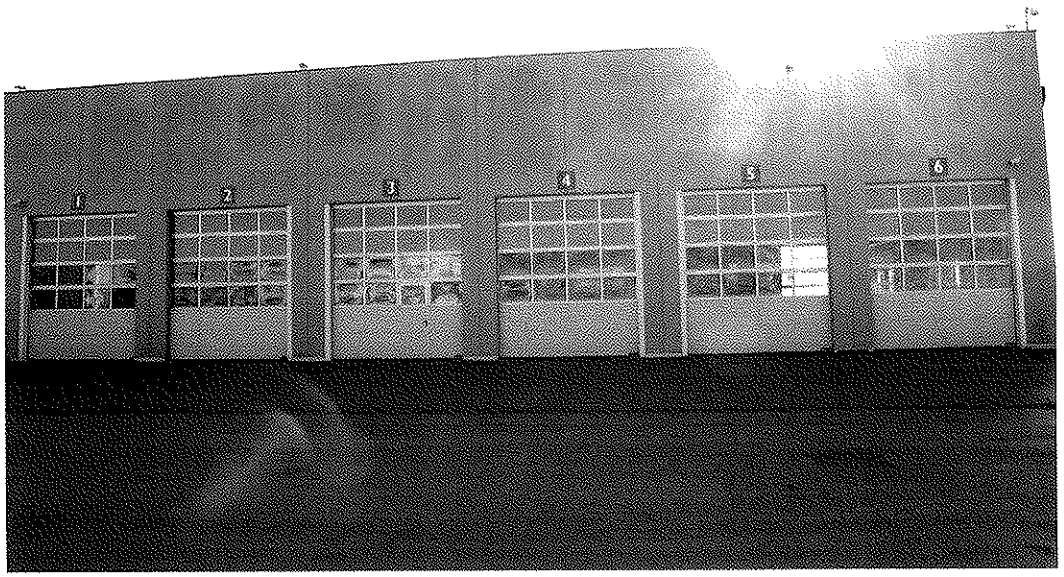


**Slika 1:** Pročelje poslovne zgrade



**Slika 2**: Parkirni prostor objekta

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

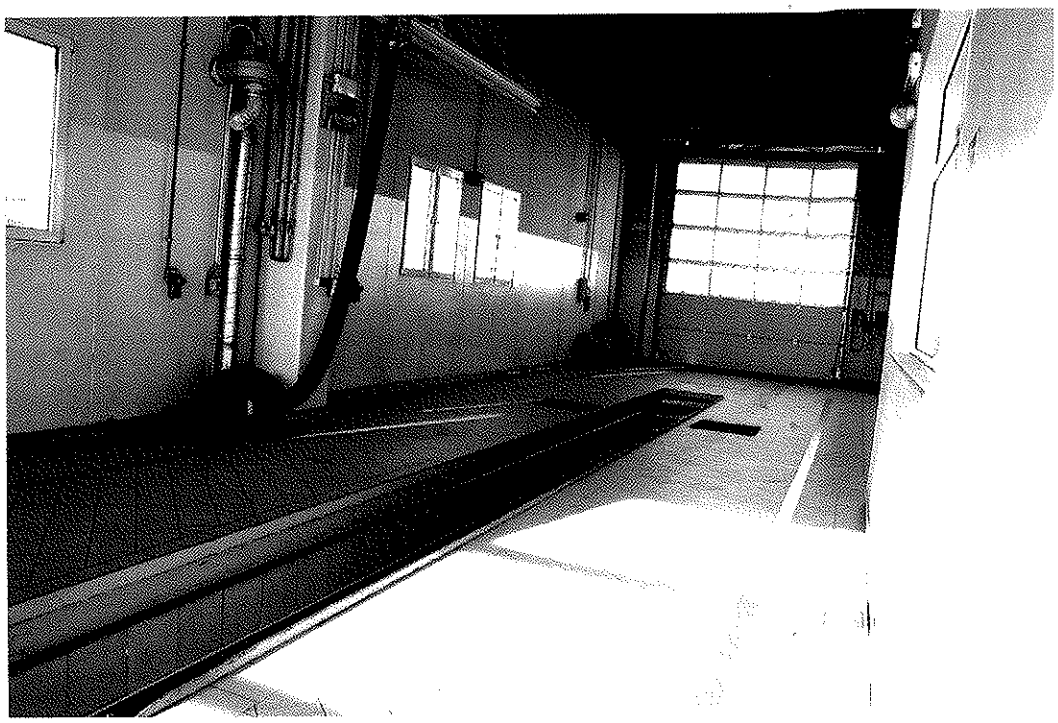


**Slika 3:** Pročelje poslovne zgrade




**Slika 4:** Pročelje poslovne zgrade

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |



**Slika 5:** Servisni prostor




**Slika 5:** Servisni prostor

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |



**Slika 6:** Uredski prostor



**Slika 7:** Uredski prostor

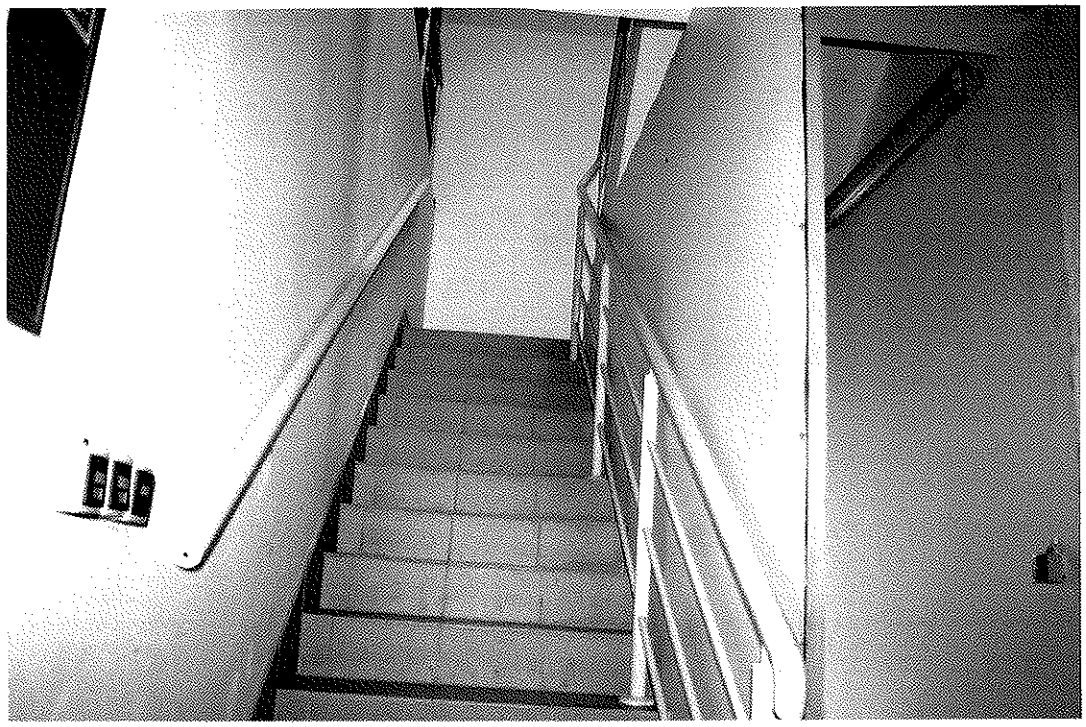


**Slika 8:** Sanitarni čvor



**Slika 9:** Čajna kuhinja

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |



**Slika 11:** Stubište



**Slika 12:** Alatnica

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 11.2. KOPIJA IZVODA IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Osijeku**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK**
**Stanje na dan: 19.12.2017. 23:42**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

**Broj ZK uloška: 18315**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21154/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**

**Posjedovnica**

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 10774/46 | POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ULICA BOROVA | | | 4489 | |
| | | POSLOVNA ZGRADA | | | 770 | |
| | | DVORIŠTE | | | 3719 | |
| | | UKUPNO: | | | 4489 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 3.1 | Zaprimljeno 06.07.2012. broj Z-6527/12<br>Temeljem čl. 268.a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. novine 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr. 10774/46 , upisanu na A, priložen akt za uporabu i to : uporabna dozvola Grada Osijek, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje od 23.04.2009. Klasa: UP/I-361-05/09-01/13, Urbroj:2158/01-12-02/02-09-5 J.Đ. | |

**B**

**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **1. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA DOO ZA TRGOVINU I USLUGE, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-5464/13<br>Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15.05.2013. Klasa: UP-I/110/07/12-01/901, Urbroj: 04-06-13-901-33 zabilježuje se otvaranje postupka prestečajne nagodbe nad dužnikom EUROMAKINA d. o.o. Dugopolje, na nekretninam upisanim u A. | |
| 1.3 | Zaprimljeno 17.02.2017.g. pod brojem Z-3522/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu broj St- 1252/2016 od 14.02.2017. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, nad dužnikom EUROMAKINA d.o.o. Dugopolje. | |



DARKO GEČEK,mag.ing.aedif. stalni sudski vještak
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18 tel./mob. 091 563 35 74

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

**Broj ZK uloška: 18315**

**C**

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **7.** | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Na temelju I. Dodatka Ugovora o založnom pravu od 25. 02. 2011. g. br. ov. 1502/11. uknjižuje se založno pravo na nekretnine Euromakina d.o.o., Split, upisane u A, a u iznosu od 29.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o zalogu, te I. Dodatka tom ugovoru kao /SPOREDNI ULOŽAK/ za korist:<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | |
| **8.** | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-2012/11<br>Zabilježuje se da je kao glavni z.k.ul. određen kao z.k.ul.br. 2177 k.o. Dugopolje, č.k.br. 1914/109 kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Solinu. | | |
| **9.** | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Temeljem Ugovora o kreditu br. 211-21011514 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.12.2011.g. br. OV-9133/12, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 219.199,31 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hyo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, KAO SPOREDNA HIPOTEKA, za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 219.199,31 EUR | |
| 9.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se da je kao glavna hipoteka označen zk.ul. 18694 k.o. Osijek. | | |
| 9.3 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-4014/12<br>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod Z-303/08, Z-7579/09, Z-2012/11 i Z-4014/12. | | |
| **14.** | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-5991/14<br>Zaprimljeno 09.01.2008. broj Z-303/08<br>Temeljem ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 12. 12. 2007. g. Br. Ov- 12558/07 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za kredit u iznosu od 2.270.000,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti, sa svim kamatama, naknadama i troškovima, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog ugovora, u korist<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 2.270.000,00 CHF | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU BR. 2. |
| **15.** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 20.02.2012. solemniziranog po javnom bilježniku Jurišić Bošku iz Solina pod brojem ov-1560/12. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u iznosu od 220.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove za korist:<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 31, 31000 OSIJEK** | 220.000,00 EUR | MJESTO U PRVENSTVENOM REDU BR. 10. |
| **16.** | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se da hipoteka uknjižena pod br. Z-6909/12.ima mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-7579/09. upisane pod C rbr.5.1. | | |
| **17.** | | | |



DARKO GEČEK,mag.ing.aedif. stalni sudski vještak
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18 tel./mob. 091 563 35 74

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 320668, OSIJEK**

**Broj ZK uloška: 18315**

**C**

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 17.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se ograničenje hipoteke upisane pod br. Z-6909/12. pod C rbr.10 -da ova hipoteka ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke br. Z-7579/09. uknjiži u roku od godine dana od dana 19.07.2012.g. | | |
| **18.** | | | |
| 18.1 | Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6483/14<br>Zaprimljeno 19.07.2012. broj Z-6909/12.<br>Zabilježuje se obveze brisanja hipoteke upisane pod br. Z-303/08.kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2017.**



DARKO GEČEK,mag.ing.aedif. stalni sudski vještak
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18 tel./mob. 091 563 35 74

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 11.3. KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Građevina :** POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM
k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek
**Broj procjene:** 03/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 19.12.2017. 23:42

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)**

**Posjedovni list: 20516**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | EUROMAKINA D.O.O., PUT MOSTINA 1, 21000 SPLIT (VLASNIK) | 35305886927 |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10774/30 | ULICA BOROVA | 3278 | 24 | | |
| | | | ORANICA | 3278 | | | |
| | | 10774/46 | ULICA BOROVA | 4489 | 24 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA, ULICA BOROVA | 770 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 3719 | | | |
| | | | Ukupna površina katastarskih čestica | 7767 | | | |

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

## 11.4. KOPIJA UPORABNE DOZVOLE

376

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Građevina :** | POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM<br>k.č.br. 10774/46 k.o.Osijek |
| **Broj procjene:** | 03/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

GRAD OSIJEK
UPRAVNI ODJEL
ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

Klasa : UP/I-361-05/09-01/13
Ur.broj : 2158/01-12-02/02-09-5 J.Đ.
Osijek, 23.04.2009. godine

REPUBLIKA HRVATSKA, OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, **GRAD OSIJEK,** UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE, povodom zahtjeva EUROMAKINA d.o.o. Split, Put Mostina 1, u predmetu izdavanja **uporabne dozvole** za građevinu, temeljem članka 257. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) izdaje

## UPORABNU DOZVOLU

**Dozvoljava se uporaba**

a) poslovne građevine (servisno prodajni centar kamiona i traktora) građevinske bruto površine 1.087,00 m2, na kčbr. 10774/46 k.o. Osijek
b) kolnih prilaza na kčbr. 10774/33 i 10774/34, k.o. Osijek, sve u Osijeku, Ulica borova bb.

## Obrazloženje

Investitor EUROMAKINA d.o.o. Split, Put Mostina 1, podnio je zahtjev za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole za građevinu navedenu u dispozitivu rješenja.

Zaključkom UPRAVNOG ODJELA ZA PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE, **GRADA OSIJEKA,** klasa: UP/Io-361-05/09-01/13, ur.broj: 2158/01-12-02/02-09-2 J.Đ. od 24.03.2009. godine, osnovano je Povjerenstvo za tehnički pregled, koje je dana 31.03.2009. godine izvršilo pregled građevine.

Pregledom je utvrđeno da je navedena građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom SLUŽBE ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE OSIJEK klasa: UP/Io-361-03/07-01/144, ur.broj: 2158-03-2/5-07-7 NZ. od 20.11.2007. godine, koja je postala pravomoćna 06.12.2007. godine.

2

U zapisniku Povjerenstva od 31.03.2009. godine dato je mišljenje da se za navedenu građevinu može izdati uporabna dozvola, ako se u roku od 90 dana od dana završetka tehničkog pregleda otklone nedostaci navedeni u **točkama od 2. do zaključno 6.**

Službenom zabilješkom od 23.04.2009. godine, utvrđeno je da su otklonjeni navedeni nedostaci u **točkama od 2. do zaključno 6.** zapisnika, te da se uporabna dozvola može izdati.

Na temelju naprijed navedenog, a sukladno članku 262. stavak 1. ZOPUG-i ("Narodne novine " RH broj 76/07), riješeno je kao u dispozitivu.

## Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb. Žalba se podnosi putem ove Službe pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, a plaća se upravna pristojba po Tbr.3. Zakona o upravnim pristojbama s 50,00 kuna upravnih biljega.

Upravna pristojba po Tar. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama je naplaćena u iznosu od 2.016,08 kuna.

v.d. PROČELNIKA

Krunoslav Plećaš, dipl.ing.građ.

Dostaviti :

1.EUROMAKINA d.o.o. Split,
Put Mostina 1,
2. Građevinska inspekcija, ovdje,
3. Evidencija, ovdje
4. Arhiva.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 11.05.2009. godine
Osijek, 11.05.2009. godine
Potpis:

Republika Hrvatska
Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
Služba za provedbu
GRAD OSIJEK
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uloška: 6462

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8326/2017
Aktivne plombe: Z-514/2018

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 228/1/2/A/1/441/1/1/15/2 | LIVADA | | 834 | | |
| | | UKUPNO: | | 834 | | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| EUROMAKINA D.O.O., SPLIT, PUT MOSTINA 1 | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-3672/13<br><br>Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb, Nagodbenog vijeća HR05 br.klasa: UP-I/110/07/12-01/901 od 15.05.2013., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-5377/10.<br><br>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 28.07.2010.god., uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 2.270.000,00 CHF (slovima: dvamilijunadvjestosedamdesettisuća švicarskih franaka), u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-kvartalna otplata), za korist:<br>**H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A** | 2.270.000,00 CHF | |
| 1.2 | zabilježuje se da je hipoteka upisana u sporednom z.k.ul.br.18694 k.o. Osijek, kod Općinskog suda u Osijeku | | |
| 1.3 | Zaprimljeno 06.08.2014. broj Z-4977/14<br><br>Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 22.05.2014. uknjižuje se ustup založnog prava (hipoteke) uknjiženog pod br. Z-5377/10 sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, za korist novog hipotekarnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska Avenija 6 A, OIB: 13667298928. | | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC**

**Broj ZK uloška: 6462**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1.4 | Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-755/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016<br>**ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB** | | na 1.1 |
| 1.5 | Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-8326/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o cesiji od 14.9.2017. god.<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 308, 31000 OSIJEK** | | na 1.4 |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2356/12<br><br>Na temelju Ugovora o kreditu broj: 211-51011514 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.12.2011. godine uknjižuje se založno pravo za iznos od 219.199,31 EUR (slovima: dvjestodevetnaesttisućastodevedesetdeveteura i 31/100 ) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, za korist:<br>**HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6** | 219.199,31 EUR | |
| 2.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2356/12<br><br>zatim, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-5377/10. | | |
| 2.3 | Zaprimljeno 28.09.2016.g. pod brojem Z-8678/2016<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju ugovora o prijenosu sredstava osiguranja od 5.04.2016.g.,<br>**HABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB** | | na 2.1 |
| 2.4 | Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-755/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016<br>**ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB** | | na 2.1 |
| 2.5 | Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-8326/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o cesiji od 14.9.2017. god.<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 308, 31000 OSIJEK** | | na 2.4 |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2356/12<br><br>zatim, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-3356/12. | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2357/12<br><br>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivnjem založnog prava na nekretninama od 20.02.2012. godine uknjižuje se založno pravo za iznos od 220.000,00 EUR (slovima: dvjestoddvadesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, za korist: | 220.000,00 EUR | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Verificirani ZK uložak
**Broj ZK uloška: 6462**

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| | **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6** | | |
| 4.2 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2357/12<br><br>zatim, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-5377/10. | | |
| 4.3 | Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2357/12<br><br>zatim, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-2357/12. | | |
| 4.4 | Zaprimljeno 28.08.2014.g. pod brojem Z-5377/2014<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 22.08.2014<br>**H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB** | | na 4.1 |
| 4.5 | Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-755/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016<br>**ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB** | | na 4.1 |
| 4.6 | Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-8326/2017<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o cesiji od 14.9.2017. god.<br>**SLAVONIJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, VUKOVARSKA CESTA 308, 31000 OSIJEK** | | na 4.1 |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-749/2017<br><br>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, UKNJIŽBA USTUPA ZALOŽNOG PRAVA, Predlagatelj Adriatic Assets d.o.o. za usluge iz Zagreba, Radnička cesta 80,OIB 18846383988. | | |
| 6. | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 10.07.2017.g. pod brojem Z-6158/2017<br><br>ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se Prigovor podnositelja ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, protiv Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Z-749/17 od 20.06.2017.godine. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

# TRI PROJEKT d.o.o.

5

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail : tri.projekt.hr@gmail.com

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



# PROCJEMBENI ELABORAT

| | |
|---|---|
| **NEKRETNINA:** | **ZEMLJIŠTE**<br>**Čakovec, Ulica Braće Graner**<br>katastarske čestice br. 805/29 k.o. Čakovec |
| **BROJ PREDMETA:** | **02/2018** |
| **NARUČITELJ:** | **EUROMAKINA d.o.o. u stečaju**<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje<br>OIB: 35305886927 |
| **IZRADIO:** | **STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**<br>**DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**<br>**IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18** |
| **DIREKTOR:** | **DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,** |
| **NADNEVAK:** | **siječanj, 2018. godine** |

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Darko Gečk
Ak. Mirka M. Maleza 18

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

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**S A D R Ž A J**


1. REGISTRACIJA TVRTKE I ... 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH ... 3
SUDSKIH VJEŠTAKA ... 3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA ... 10
3. UVOD ... 11
4. ORTO-FOTO SNIMAK ... 12
– LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE ... 12
5. LOKACIJA ... 14
5.1. POLOŽAJ ... 14
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) ... 17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE ... 17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA ... 17
6. METODOLOGIJA PROCJENE ... 18
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ... 19
7.1. UVOD ... 19
7.2 IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ... 20
7.3. ODABRANE TRANSAKCIJE ... 21
7.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE ... 21
8. ZAKLJUČAK ... 24
9. PRILOZI ... 25
9.1. KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA ... 26
9.2. FOTODOKUMENTACIJA ... 27

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
070073070

OIB:
92531350960

TVRTKA:
1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | * | - Poslovanje vlastitim nekretninama |
| 1 | * | - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina |
| 1 | * | - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru |
| 1 | * | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti |
| 1 | * | - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva |
| 1 | * | - Kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi |
| 3 | * | - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka |
| 3 | * | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane |
| 3 | * | - Pružanje usluga smještaja |
| 3 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 3 | * | - proizvodnja energije |
| 3 | * | - prijenos, odnosno transport energije |
| 3 | * | - skladištenje energije |
| 3 | * | - distribucija energije |
| 3 | * | - upravljanje energetskim objektima |
| 3 | * | - opskrba energijom |
| 3 | * | - trgovina energijom |
| 3 | * | - organiziranje tržišta energijom |
| 3 | * | - proizvodnja naftnih derivata |
| 3 | * | - transport nafte naftovodima |
| 3 | * | - transport naftnih derivata produktovodima |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 D004
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 6 od 9

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU | Tt | Datum | Naziv suda |
|---|---|---|---|
| 0001 | Tt-06/235-2 | 20.02.2006 | Trgovački sud u Varaždinu |
| 0002 | Tt-11/268-2 | 09.02.2011 | Trgovački sud u Varaždinu |
| 0003 | Tt-16/4525-2 | 12.09.2016 | Trgovački sud u Varaždinu |
| eu | / | 30.06.2009 | elektronički upis |
| eu | / | 30.06.2010 | elektronički upis |
| eu | / | 30.06.2011 | elektronički upis |
| eu | / | 03.07.2012 | elektronički upis |
| eu | / | 01.07.2013 | elektronički upis |
| eu | / | 30.06.2014 | elektronički upis |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 D004
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 7 od 8

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU | Tt | | Datum | Naziv suda |
|---|---|---|---|---|
| 1 | eu | / | 30.06.2015 | elektronički upis |
| 2 | eu | / | 21.10.2016 | elektronički upis |

Pristojba:

Nagrada:

Republika Hrvatska - JAVNI BILJEŽNIK - Šagi-Belcar Nada - Ivanec

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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56 D004
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06 Stranica: 8 od 8

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-542/16-4*
*Varaždin,4. siječnja 2017.g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

**R J E Š E N J E**

**Darko Geček, mag.ing.aedif.** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Darko Geček, mag.ing.aedif. iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, rješenje o imenovanju sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

**Predsjednica suda:**

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
*1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18*
*2. Ministarstvu pravosuđa RH*
*3. Općinskim sudovima 1 - 3*
*4. Poreznoj upravi Ivanec*
*5. na spis*

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj
4 Su-622/12-14
Varaždin,
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi.

**R J E Š E N J E**

**Darko Gečeк,** mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Gečeк, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

***Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave:***

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:
*1. Darko Gečeк, Ivanec, Ak. M. Maleza 18*
*2. Ministarstvo pravosuđa RH*
*3. Općinskim sudovima 1 - 3*
*4. Porezna uprava Varaždin ispostava Ivanec, D. Arnolda 11*
*5. u spis*

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

**Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

**Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stečaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENIH**

**KATASTARSKIH ČESTICA U BEDNJI**

## 3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: neizgrađene zemljišne čestice br. 805/29 , k.o. Čakovec, u Međimurskoj županiji na predmetnoj lokaciji. Katastarska čestica br. 805/29 je ukupne površine 3.000 $m^2$. Prema Prostornom planu uređenja Općine Bednja, čestica se nalazi unutar granica građevinskog zemljišta.

**Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.**

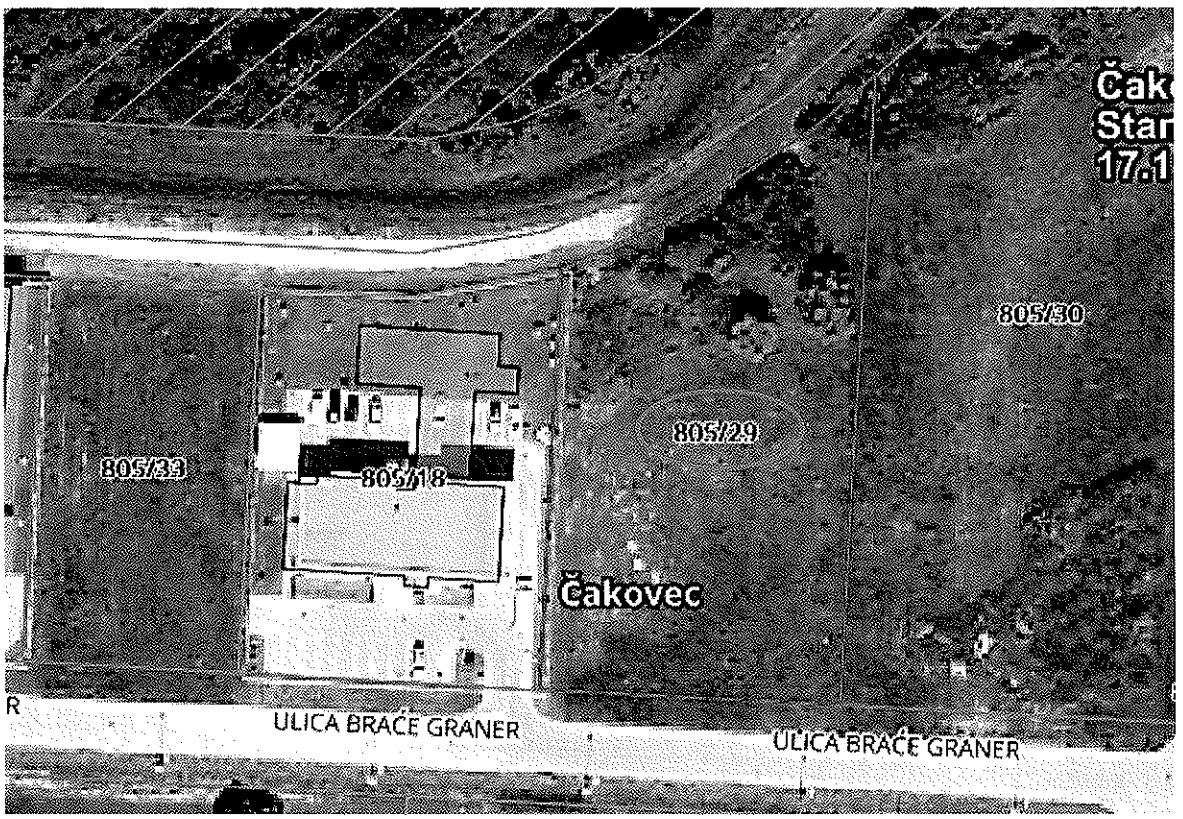
Naš pregled nekretnine izvršen je 8. prosinca 2017. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda, izmjere nekretnine i foto snimaka.

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 4. ORTO-FOTO SNIMAK – LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

**Lokacija:** Predmetno zemljište nalazi se u Međimurskoj županiji, katastarska općina Čakovec, Unutar granica građevinskog područja, prema Prostornom planu uređenja Grada Čakovca Prostorni plan uređenja Grada Čakovca ("Službeni glasnik Grada Čakovca ", broj 4/03.)



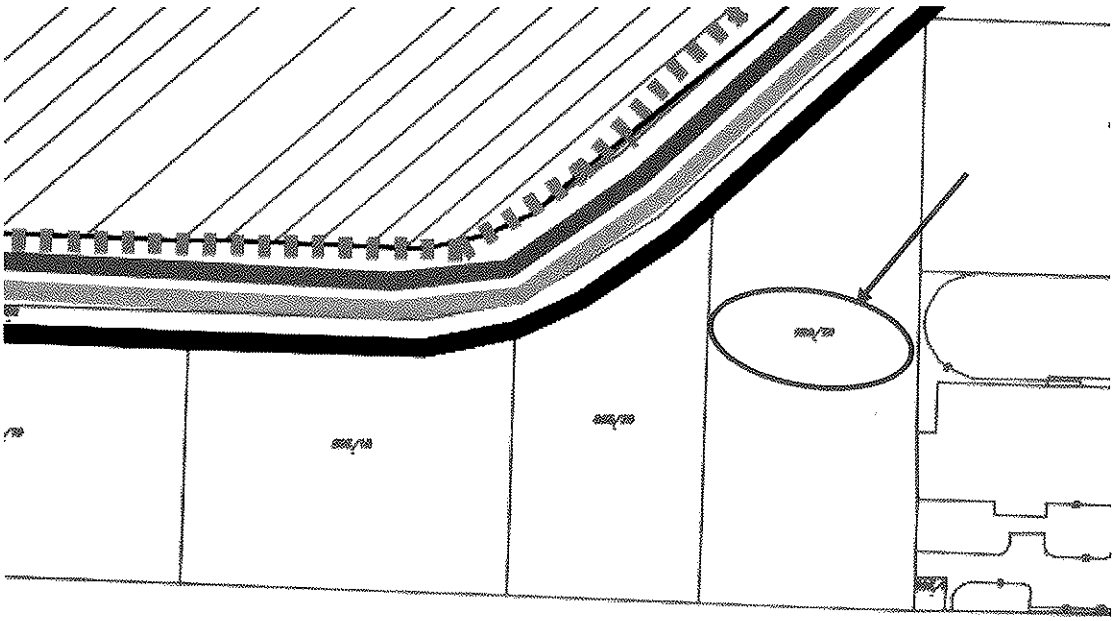

**Slika:** Ortofoto snimak područja zemljišta, k.č. br. 805/29 k.o. Čakovec
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave http://geoportal.dgu.hr)

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČAKOVCA**



**- katastarska čestica br. 805/29 nalazi se unutar granica građevinskog područja prema Prostornom planu uređenja Grada Čakovca** ("Službeni glasnik Grada Čakovca", broj 4/03.)

## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

### GRANICE

postojeće / planirano

GRADSKA GRANICA

GRANICA NASELJA

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
I IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

GRANICA IZDVOJENIH PODRUČJA GOSPODARSKIH ILI DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, TE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA I KOMUNALNIH SERVISA

### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

**NASELJA - ZONE PRETEŽITE NAMJENE - DEFINIRAJU SE GUP-om GRADA ČAKOVCA**
**službeni glasnik Grada Čakovca br. 5/05 i 1/09**

PODRUČJE PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE
- OBUHVAT PLANA UREĐENJA UŽEG PODRUČJA

1 - GUP GRADA ČAKOVCA
službeni glasnik Grada Čakovca br. 5/05 i 1/09

- PODRUČJA OBUHVATA PLANOVA UREĐENJA UŽIH PODRUČJA DEFINIRAJU SE GUP-om GRADA ČAKOVCA (službeni glasnik Grada Čakovca br. 5/05 i 1/09)

### POVRŠINE IZVAN NASELJA

**IZDVOJENA PODRUČJA OBAVLJANJA DJELATNOSTI**

postojeće / planirano

obaveza izrade PP užeg područja - određuje se prema odredbama za provođenje

GOSPODARSKA NAMJENA
- POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA I DRUGIH GEOPOTENCIJALA
- granica eksploatacijskog plinskog polja Mihovljan

K K - POSLOVNA NAMJENA
- izdvojeno područje - poslovna namjena - K

ZONA ZELENILA - unutar izdvojenog područja poslovne namjene

RD - RECIKLAŽNO DVORIŠTE

DRUŠTVENA NAMJENA
R2 - ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
- izdvojeno područje - jahački centar - R2

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

IS2 IS2
- izdvojeno područje -prečistač otpadnih voda -IS1
- izdvojeno područje - benzinska postaja s pratećim sadržajima -IS2

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

| | |
|---|---|
| ŽUPANIJA MEĐIMURSKA ŽUPANIJA<br>OPĆINA/GRAD GRAD ČAKOVEC | |
| NAZIV PROSTORNOG PLANA: | IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ČAKOVCA<br>(Službeni glasnik Grada Čakovca, br.4/03) |
| NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: | 4.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZMJENA I DOPUNA |
| ČAKOVEC | |
| BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.1. | MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:5000 |
| PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:<br>SLUŽBENI GLASNIK GRADA ČAKOVCA BR.7/04 | ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA:<br>SLUŽBENI GLASNIK GRADA ČAKOVCA BR. 9/09 |
| OBJAVA JAVNE RASPRAVE:<br>LIST "MEĐIMURJE" 28. LISTOPADA 2008. | JAVNI UVID ODRŽAN:<br>OD 4. STUDENOG DO 20. STUDENOG 2008. |
| PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE<br>UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I GRADITELJSTVO GRADA ČAKOVCA | ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:<br><br>pročelnik<br>Ninoslav Šipoš, dipl.ing.arh. |
| SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 98. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (NN, BR. 76/07)<br>BROJ SUGLASNOSTI KLASA: BR. SUGL./Klasa: **350-02/09-02/4** UR. BROJ: **2109/1-01-09-04** DATUM: **11. svibnja 2009.** | |
| PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec I. G. Kovačića 10, Čakovec; tel. 040/373 400 | |
| PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:<br><br>direktor<br>Vesna Makovec, dipl.ing.arh. | ODGOVORNI VODITELJI:<br><br>ovlaštena arhitektica<br>Vesna Makovec, dipl.ing.arh. |
| BROJ PLANA: PPUG - 02/2008 | |
| STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:<br>1. V. Makovec, dipl.ing.arh.<br>2. B. Perhoč, dipl.ing.arh. | 3. B. Balent, ing.građ.<br>4. S. Dominić, dipl.ing.prom. |
| PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA: | PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:<br><br>Gordan Vrbanec,ing.el. |
| ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: | PEČAT: |

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** cca 2,6 km od centra Čakovca

**Udaljenost:** 2,6 km od centra grada Čakovca i 12,7 km od centra grada Varaždina

**Udaljenost od autoputa:** 13,30 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** u Varaždinu postoji samo sportski aerodrom – 13,6 kilometara od zračne luke Zagreb – 102 kilometara

**Parkiranje:** riješeno na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:** zemljište nema izvedene priključke

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina je zemljište u Čakovcu, locirano u Međimurskoj županiji, u Ulici Braće Graner. Pristup parceli omogućen je preko obližnje prometnice.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja prema Prostornom planu Grada Čakovca.
Parcele su nepravilnog oblika, izdužene u smjeru sjever- jug. Teren parcela je neravan i nije ograđen. Parcele nemaju izvedene priključke.

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu **za procjenu vrijednosti zemljišta jest poredbena metoda.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja**

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 7.1. UVOD

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

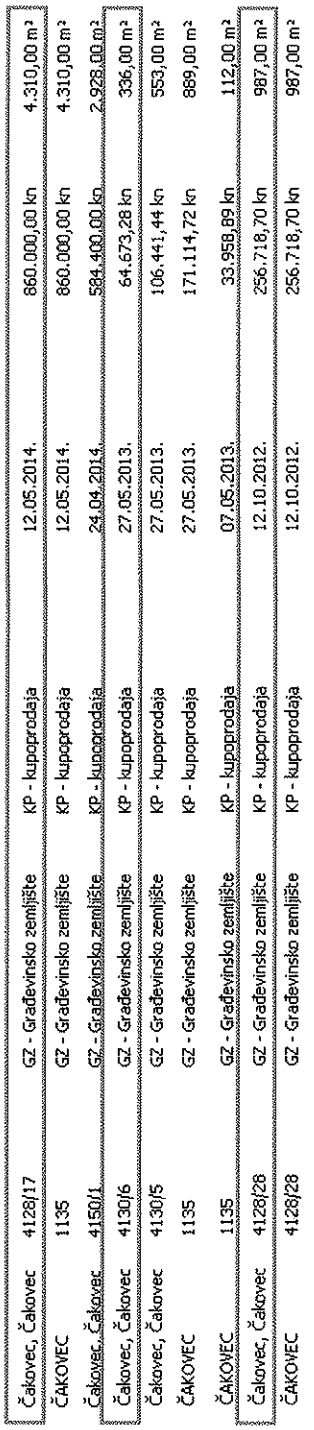
**Zemljišta koje se procjenjuju ovim elaboratom čini katastarska čestica iz katastarske općine Čakovec ukupne površine 3000 $m^2$.**

**Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja Grada Čakovca, vidljivo je da predmetne parcele nalaze unutar građevinskog područja.**

**Za procjenu zemljišta iskoristit ćemo slične procjenjivane cijene iz vlastite baze podataka. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.**

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stačaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 7.2 IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Čakovec, Čakovec | 4128/17 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 12.05.2014. | 860.000,00 kn | 4.310,00 m² |
| ČAKOVEC | 1135 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 12.05.2014. | 860.000,00 kn | 4.310,00 m² |
| Čakovec, Čakovec | 4150/1 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 24.04.2014. | 584.400,00 kn | 2.928,00 m² |
| Čakovec, Čakovec | 4130/6 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 27.05.2013. | 64.673,28 kn | 336,00 m² |
| Čakovec, Čakovec | 4130/5 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 27.05.2013. | 106.441,44 kn | 553,00 m² |
| ČAKOVEC | 1135 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 27.05.2013. | 171.114,72 kn | 889,00 m² |
| ČAKOVEC | 1135 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 07.05.2013. | 33.958,89 kn | 112,00 m² |
| Čakovec, Čakovec | 4128/28 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 12.10.2012. | 256.718,70 kn | 987,00 m² |
| ČAKOVEC | 4128/28 | GZ - Građevinsko zemljište | KP - kupoprodaja | 12.10.2012. | 256.718,70 kn | 987,00 m² |

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

## 7.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

| k.č. br. | k.o. | Datum kupoprodaje | Cijena [kn] | Površina [m²] | Namjena | Jedinična cijena [kn/m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4128/17 | Čakovec | 12.05.2014. | 860.000,00 | 4310 | građevinsko z. | 199,54 |
| 4130/6 | Čakovec | 27.05.2013. | 64.673,28 | 336 | građevinsko z. | 192,48 |
| 4128/28 | Čakovec | 12.10.2012. | 256.718,70 | 987 | građevinsko z. | 260,10 |

## 7.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Datum kupoprodaje | Jed. cijena [kn/m²] | HNB-hedon. indeks cijena nekretnina | | | nova cijena [kn/m²] | ± avg [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | kupopr. | sada | k | | |
| 12.05.2014. | 199,54 | 103,47 | 100,93 | 0,9754518 | **194,64** | -7,40 |
| 27.05.2013. | 192,48 | 104,98 | 100,93 | 0,9614212 | **185,05** | -11,97 |
| 12.10.2012. | 260,10 | 104,62 | 100,93 | 0,9647295 | **250,93** | 19,37 |
| **Prosječna vrijednost:** | | | | | **210,21** | |

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100[1] | | | | | | Tromjesečne stope promjene (u %)[1] | | | | | | Godišnje stope promjene (u %)[1] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2005 | | 124,16 | 123,13 | 123,90 | 132,71 | 116,58 | 117,84 | | | | | | | | | | | | |
| 2009 | | 117,93 | 120,83 | 117,31 | 123,47 | 114,37 | 115,62 | | | | | | | -5,0 | -2,1 | -6,8 | -7,0 | -3,4 | -3,3 |
| 2010 | | 110,47 | 111,08 | 111,17 | 112,53 | 109,39 | 109,09 | | | | | | | -6,3 | -7,8 | -5,2 | -8,9 | -4,4 | -4,0 |
| 2011 | | 110,66 | 113,08 | 110,08 | 112,11 | 110,70 | 108,55 | | | | | | | 0,2 | 1,8 | -1,0 | -0,4 | 1,2 | -0,5 |
| 2012 | | 108,93 | 112,75 | 107,29 | 109,92 | 108,74 | 108,04 | | | | | | | -1,6 | -0,3 | -2,5 | -2,0 | -1,8 | -0,5 |
| 2013 | | 104,83 | 108,38 | 102,74 | 103,51 | 105,82 | 103,61 | | | | | | | -3,9 | -3,8 | -4,2 | -5,8 | -3,0 | -4,1 |
| 2014 | | 102,96 | 106,95 | 101,03 | 102,13 | 103,37 | 102,80 | | | | | | | -1,8 | -1,3 | -1,7 | -1,3 | -2,0 | -0,8 |
| 2015 | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | | | | | | | -2,9 | -6,1 | -1,4 | -2,1 | -3,3 | -2,7 |
| 2016 | | 100,59 | 96,60 | 101,51 | 100,73 | 101,33 | 99,18 | | | | | | | 0,9 | -3,4 | 1,5 | 0,7 | 1,3 | -0,8 |
| 2008 | 1. tr | 123,19 | 121,72 | 125,23 | 133,83 | 116,03 | 117,83 | -1,0 | -1,0 | -1,0 | -0,7 | -1,0 | -2,0 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| | 2. tr | 124,01 | 123,49 | 125,16 | 133,74 | 117,34 | 118,43 | 0,7 | 1,5 | 0,2 | 0,2 | 2,0 | -0,9 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| | 3. tr | 126,34 | 128,03 | 127,67 | 134,23 | 122,04 | 118,18 | 1,9 | 2,1 | 1,6 | 0,4 | 4,0 | 1,8 | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| | 4. tr | 123,05 | 121,47 | 125,24 | 129,44 | 115,56 | 117,65 | -2,6 | -3,5 | -1,9 | -3,6 | -2,5 | -0,4 | -1,2 | -1,8 | -1,0 | -3,7 | 2,4 | -1,9 |
| 2009. | 1. tr | 122,55 | 123,62 | 123,01 | 128,27 | 117,29 | 119,14 | -0,4 | 1,9 | -1,8 | -0,1 | -1,4 | 1,3 | -0,6 | 1,6 | -1,2 | -3,1 | 2,0 | 1,4 |
| | 2. tr | 118,48 | 122,16 | 117,18 | 124,07 | 114,87 | 114,85 | -3,3 | -1,2 | -4,7 | -4,0 | -2,2 | -3,6 | -4,5 | -1,1 | -6,6 | -7,2 | -2,3 | -1,6 |
| | 3. tr | 116,37 | 120,83 | 114,55 | 120,41 | 114,11 | 112,90 | -1,8 | -1,1 | -2,2 | -2,9 | -0,7 | -1,4 | -7,9 | -4,1 | -10,3 | -10,3 | -6,3 | -4,4 |
| | 4. tr | 114,28 | 118,83 | 114,50 | 120,11 | 111,40 | 107,55 | -1,8 | -1,4 | 0,0 | -0,2 | -2,4 | -4,4 | -7,1 | -4,7 | -5,8 | -7,2 | -4,4 | -8,3 |
| 2010 | 1. tr | 112,07 | 113,93 | 111,73 | 113,62 | 109,60 | 109,92 | -1,9 | -1,4 | -2,4 | -5,7 | -1,6 | 1,9 | -8,6 | -7,8 | -9,2 | -10,6 | -6,5 | -7,7 |
| | 2. tr | 110,49 | 110,20 | 111,94 | 111,14 | 110,70 | 109,69 | -1,4 | -3,3 | 0,2 | -1,9 | 1,0 | 0,0 | -6,7 | -9,5 | -4,8 | -10,4 | -3,5 | -4,1 |
| | 3. tr | 109,52 | 109,63 | 110,63 | 112,10 | 107,85 | 108,33 | -0,9 | -0,5 | -1,2 | 0,9 | -2,6 | -1,3 | -5,9 | -9,3 | -3,4 | -6,9 | -5,7 | -3,9 |
| | 4. tr | 109,90 | 110,97 | 110,38 | 111,25 | 109,69 | 108,00 | 0,3 | 0,9 | -0,2 | -0,3 | 2,0 | -0,8 | -3,9 | -4,3 | -3,6 | -7,4 | -1,5 | 0,1 |
| 2011 | 1. tr | 108,91 | 109,30 | 109,56 | 110,21 | 108,42 | 107,76 | -0,9 | -1,1 | -0,7 | -0,9 | -1,2 | -0,2 | -2,9 | -4,1 | -2,0 | -4,7 | -1,1 | -2,0 |
| | 2. tr | 110,53 | 112,99 | 109,90 | 111,56 | 111,23 | 107,96 | 1,5 | 3,4 | 0,3 | 1,2 | 2,6 | 0,2 | 0,0 | 2,8 | -1,6 | 0,4 | 0,5 | -1,6 |
| | 3. tr | 111,31 | 113,91 | 110,58 | 113,02 | 111,32 | 108,65 | 0,7 | 0,8 | 0,6 | 1,3 | 0,1 | 0,6 | 1,6 | 3,9 | 0,0 | 0,6 | 3,3 | 0,1 |
| | 4. tr | 111,99 | 116,00 | 110,26 | 113,66 | 111,82 | 108,84 | 0,6 | 1,8 | -0,3 | 0,6 | 0,4 | 1,1 | 2,0 | 4,9 | -0,1 | 2,2 | 1,9 | 1,7 |
| 2012 | 1. tr | 111,36 | 113,41 | 109,59 | 112,82 | 111,29 | 109,69 | -0,6 | -2,3 | -0,6 | -1,0 | -0,3 | 0,8 | 2,3 | 5,8 | 0,0 | 2,1 | 2,6 | 2,0 |
| | 2. tr | 108,86 | 114,15 | 107,95 | 110,41 | 110,02 | 108,36 | -1,3 | 1,1 | -1,5 | -1,9 | -1,1 | -0,2 | -0,6 | 1,0 | -1,8 | -1,0 | -1,1 | 0,9 |
| | 3. tr | 109,09 | 112,83 | 107,80 | 109,44 | 109,21 | 109,00 | 0,2 | -1,2 | -0,4 | -0,9 | -0,7 | 0,3 | -2,0 | -0,9 | -2,5 | -3,2 | -1,9 | 0,6 |
| | 4. tr | 108,40 | 108,90 | 106,52 | 107,31 | 108,43 | 108,92 | -0,6 | -3,7 | -1,1 | -1,9 | -0,7 | -0,7 | -2,7 | -5,9 | -3,6 | -3,6 | -2,6 | -1,6 |
| 2013 | 1. tr | 108,28 | 110,72 | 107,89 | 108,31 | 108,73 | 103,65 | -0,1 | 2,0 | -1,4 | -1,9 | 1,2 | -1,0 | -2,5 | -4,1 | -2,3 | -4,4 | -3,0 | -5,7 |
| | 2. tr | 104,63 | 108,07 | 103,19 | 103,16 | 108,24 | 104,96 | -3,6 | -2,4 | -0,8 | -2,0 | -0,8 | 1,3 | -4,9 | -5,3 | -4,4 | -6,6 | -4,3 | -3,7 |
| | 3. tr | 104,97 | 109,24 | 103,66 | 103,19 | 108,59 | 101,84 | 0,3 | 1,1 | -0,1 | 0,0 | 1,7 | -3,0 | -3,8 | -3,2 | -4,1 | -5,7 | -2,0 | -5,3 |
| | 4. tr | 103,63 | 107,39 | 102,01 | 102,56 | 104,13 | 104,00 | -1,3 | -1,7 | -1,6 | -0,6 | -2,7 | 2,1 | -1,7 | -1,1 | -2,0 | -4,6 | -0,3 | -0,6 |
| 2014 | 1. tr | 102,94 | 106,29 | 101,96 | 102,04 | 103,26 | 104,84 | -0,7 | -1,0 | 0,0 | -0,3 | -0,8 | -0,7 | -3,2 | -4,9 | -2,7 | -3,1 | -2,3 | -0,3 |
| | 2. tr | 103,82 | 106,19 | 102,83 | 102,23 | 104,71 | 103,47 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,2 | 1,4 | 0,2 | -0,8 | -1,7 | -0,3 | -0,9 | -0,8 | -1,4 |
| | 3. tr | 103,00 | 107,24 | 100,87 | 102,29 | 102,69 | 103,64 | -0,8 | 1,0 | -1,9 | 0,1 | -1,9 | 1,5 | -1,9 | -1,3 | -2,1 | -0,9 | -1,0 | 3,1 |
| | 4. tr | 102,14 | 106,66 | 100,07 | 102,17 | 102,50 | 99,43 | -0,8 | -0,9 | -0,8 | -0,1 | -0,1 | -3,3 | -1,4 | -0,5 | -1,9 | -0,2 | -1,3 | -4,1 |
| 2015 | 1. tr | 101,05 | 100,97 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,30 | -1,1 | -5,6 | 1,0 | -0,6 | -1,3 | 0,2 | -1,8 | -4,2 | -0,8 | -0,4 | -2,2 | -2,9 |
| | 2. tr | 99,13 | 96,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 | -1,9 | -2,2 | -1,8 | -1,8 | -2,5 | 0,3 | -4,6 | -7,1 | -3,4 | -2,3 | -5,0 | -2,9 |
| | 3. tr | 99,86 | 100,98 | 99,57 | 99,92 | 100,01 | 99,14 | 0,7 | 2,5 | 0,2 | 0,1 | 1,6 | -1,4 | -3,0 | -6,4 | -1,5 | -2,3 | -2,8 | -3,8 |
| | 4. tr | 99,96 | 99,43 | 100,13 | 99,62 | 100,51 | 100,16 | 0,1 | -1,5 | 0,6 | -1,3 | 0,5 | 1,0 | -2,1 | -8,0 | 0,1 | -1,5 | -2,5 | 0,7 |
| 2016 | 1. tr | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 | 1,3 | -0,4 | 1,8 | 1,8 | 1,3 | 0,0 | 0,2 | -1,8 | 0,8 | -1,2 | 0,8 | 0,0 |
| | 2. tr | 100,23 | 96,60 | 101,23 | 99,91 | 100,35 | 100,52 | -0,9 | -3,5 | -0,5 | -0,5 | -1,4 | 0,3 | 1,2 | -2,9 | 1,9 | 0,1 | 1,9 | 0,0 |
| | 3. tr | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,95 | 101,20 | 97,78 | 1,0 | 0,1 | 1,1 | 2,1 | 1,8 | -2,8 | 1,5 | -4,3 | 2,9 | 2,0 | 1,8 | -1,4 |
| | 4. tr | 100,75 | 96,84 | 101,97 | 100,59 | 101,59 | 98,26 | -0,6 | 0,2 | -0,3 | -1,4 | -0,4 | 0,6 | 0,5 | -4,7 | 1,5 | 2,0 | 0,9 | -1,9 |
| 2017. | 1. tr | 100,55 | 96,18 | 102,51 | 100,72 | 102,23 | 98,53 | -0,1 | -0,7 | 0,6 | 0,2 | 0,6 | -0,8 | -0,4 | -4,3 | 0,8 | 0,3 | 0,5 | -1,7 |
| | 2. tr | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,63 | 100,93 | 3,7 | 0,5 | 3,6 | 2,0 | 4,2 | 0,7 | 4,3 | 0,9 | 4,9 | 2,8 | 6,2 | 0,4 |

[1] izvor: Državni zavod za statistiku

**Naručitelj :** EUROMAKINA d.o.o. u stečaju
Put Bana 8, 21204 Dugopolje
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTE
k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec
**Broj procjene:** 02/2018
PROCJEMBENI ELABORAT

| | Predmetna nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|---|---|---|---|
| **OSNOVNI ULAZNI PODACI** | k.č. br. 805/29<br>k.o. Čakovec | | | |
| Površina [m²] | **3.000,00** | 4.310,00 | 336,00 | 987,00 |
| Cijena [kn/m²] | | 194,64 | 185,05 | 250,93 |
| **EKONOMSKI ASPEKTI** | | | | |
| **Vrsta transakcije** | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju | ponuda za prodaju |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 194,64 | 185,05 | 250,93 |
| **Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]** | | **0,90** | **0,90** | **0,90** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 175,18 | 166,55 | 225,84 |
| **Datum ponude** | 2017 | 2014 | 2013 | 2012 |
| **Prilagodba prema tržišnim uvjetima** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 175,18 | 166,55 | 225,84 |
| **Vlasnička prava** (0,90-1,10) | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo | knjižno vlasništvo |
| **Prilagodba** | | **1,10** | **1,10** | **1,10** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 192,69 | 183,20 | 248,42 |
| **Potražnja u odnosu na lokaciju** | Čakovec | Čakovec | Čakovec | Čakovec |
| **Prilagodba** | | **0,90** | **0,90** | **0,90** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 173,42 | 164,88 | 223,58 |
| **FIZIČKI ASPEKTI** | | | | |
| Oblik | pravilan | pravilan | pravilan | pravilan |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 173,42 | 164,88 | 223,58 |
| **Pristup na javnu prometnu površinu** (0,90-1,10) | izravni pristup na ulicu | izravni pristup na gradsku ulicu | izravni pristup na gradsku ulicu | izravni pristup na gradsku ulicu |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 173,42 | 164,88 | 223,58 |
| **Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]** | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 173,42 | 164,88 | 223,58 |
| **Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji** | građevinsko z. | građevinsko z. | građevinsko z. | građevinsko z. |
| **Prilagodba** | | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | 173,42 | 164,88 | 223,58 |
| **Mikrolokacija** (0,90-1,10) | unutar naselja | unutar naselja | unutar naselja | unutar naselja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | | **0,90**<br>156,08 | **0,90**<br>148,39 | **0,90**<br>201,22 |
| **Buka** (0,50-2,00)<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | uobičajena | uobičajena<br>**1,00**<br>156,08 | uobičajena<br>**1,00**<br>148,39 | uobičajena<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Opremljenost komunalnom infrastrukturom** (0,90-1,10)<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | kompletno opremljena lokacija | kompletno opremljena<br>**1,00**<br>156,08 | kompletno opremljena<br>**1,00**<br>148,39 | kompletno opremljena<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Gospodarska mogućnost korištenja**<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | građevinsko z. | građevinsko z.<br>**1,00**<br>156,08 | građevinsko z.<br>**1,00**<br>148,39 | građevinsko z.<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti**<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | nema | nema<br>**1,00**<br>156,08 | nema<br>**1,00**<br>148,39 | nema<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla** (0,90-1,10)<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | povoljan teren | povoljan teren<br>**1,00**<br>156,08 | povoljan teren<br>**1,00**<br>148,39 | povoljan teren<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Zagađenje okoliša** (0,50-2,00)<br>**Prilagodba**<br>Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²] | nije poznato | nije poznato<br>**1,00**<br>156,08 | nije poznato<br>**1,00**<br>148,39 | nije poznato<br>**1,00**<br>201,22 |
| **Usklađena vrijednost [kn/m²]** | **168,56** | **156,08** | **148,39** | **201,22** |
| **UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA** | **168,56 kn/m² x 3.000 m² = 505.680,00 kn** | | | |
| Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena. | | | | |
| **Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):** | | **19,81%**<br>u redu | **19,81%**<br>u redu | **19,81%**<br>u redu |

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

**Vrijednost građevinskog zemljišta oznake k.č.br 805/29, k.o. Čakovec, na promatranoj lokaciji, iznosi 506.000,00 kn.**

| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stečaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |

## 8. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da tržišna vrijednost katastarske čestice **br. 805/29** , **k.o. Čakovec** iznosi :

**506.000,00 kn**

Slovima: petstošesttisuća kuna i 00/100

ili

**68.084,59 eura**

Slovima: šezdesetosamtisućaosamdesetčetiri eura i 59/100

**srednji tečaj HNB na dan 08.01.2018.: 1 euro = 7,431931 kn**

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza , navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati .

***IZJAVA PROCJENITELJA:***

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, siječanj 2018.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Geček , mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-542/16-4
04.siječnja 2017.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif.
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18

stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

## 9. PRILOZI

## 9.1. KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 17.12.2017. 23:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

**Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)**
**Posjedovni list: 5125**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | EUROMAKINA D.O.O., PUT MOSTINA 1, 21000 SPLIT (VLASNIK) | |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 805/29 | ZRINSKO-FRANKOPANSKA | 3000 | | | |
| | | | LIVADA | 3000 | | | |
| | | | Ukupna površina katastarskih čestica | 3000 | | | |

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

## 9.2. FOTODOKUMENTACIJA





| | |
|---|---|
| **Naručitelj :** | EUROMAKINA d.o.o. u stačaju<br>Put Bana 8, 21204 Dugopolje |
| **Nekretnina:** | ZEMLJIŠTE<br>k.č.br. 805/29, k.o. Čakovec |
| **Broj procjene:** | 02/2018<br>PROCJEMBENI ELABORAT |





6

**Knaput**

**Pošiljatelj:** Nenad Grof [odvjetnik.grof@gmail.com]
**Poslano:** 12. veljače 2018. 20:24
**Primatelj:** drazenvidman@gmail.com
**Predmet:** Euromakina

Poštovani gospodine Vidman,

kao punomoćnik APS Delta, obavještavam Vas da će moja stranka nekretnine označenog stečajnog dužnika za koje se vodi ovršni postupak, pokušati prodati kroz ovršni postupak.

S poštovanjem,

N. Grof, odvjetnik

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1166**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 3689/12 | KAMENOLOM | | | 2098 | |
| 2. | 3689/34 | PAŠNJAK | | | 32 | |
| 3. | 3689/35 | PAŠNJAK | | | 104 | |
| | | UKUPNO: | | | 2234 | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/12, čest. br. 3689/34, čest. br. 3689/35 uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | na 2 (2.1) |
| 2.3 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 (2.1) |

### C
### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **13.** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| **14.** | | | |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 14.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/12, kamenolom površine 2098 m2, čest. broj 3689/34, pašnjak površine 32 m2 i čest. broj 3689/35, pašnjak površine 104 m2 uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

NEZLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1193**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3689/1 | KAMENOLOM | | | 2956 | |
| | | UKUPNO: | | | 2956 | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/1, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | na 2 (2.1) |
| 2.3 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 (2.1) |

### C
### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **13.** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| **14.** | | | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1193**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 14.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/1, kamenolom površine 2956 m2, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

(42

# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

Broj ZK uloška: 1194

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 3689/17 | KAMENOLOM | | | 1602 | |
| | | UKUPNO: | | | 1602 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/17, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | na 2 (2.1) |
| 2.4 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 (2.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **13.** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| **14.** | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1194**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 14.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015. Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/17, kamenolom površine 1602 m2, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1195**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 3689/18 | KAMENOLOM | | | 2859 | |
| | | UKUPNO: | | | 2859 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/18, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | na 2 (2.1) |
| 2.3 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 (2.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **13.** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPORED |
| **14.** | | | |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 14.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/18, kamenolom površine 2859 m2, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1196**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 3689/19 | KAMENOLOM | | | 1545 | |
| | | UKUPNO: | | | 1545 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Finc Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/19, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | |
| 2.3 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 i 2.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **13.** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| **14.** | | | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1196**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 14.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/19, kamenolom površine 1545 m2, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Zadru**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**
**Stanje na dan: 28.02.2018. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

Broj ZK uloška: 1197

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe: Z-20264/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| | 3689/20 | KAMENOLOM | | | 1238 | |
| | | UKUPNO: | | | 1238 | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **2. Vlasnički dio: 1/1** | | |
| **EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1** | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013<br><br>ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12 ) na teret čest. br. 3689/20, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe. | na 2 (2.1) |
| 2.3 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>Zabilježuje se ovrha pod C-15.1, odnosno pod Z-3488/2015. | na 2 (2.1) |

### C
### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **14.** | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU ( U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn ( slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna ) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist :<br>**ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2** | 29.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| **15.** | | | |

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 334626, CRNO**

**Broj ZK uloška: 1197**

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 15.1 | Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-125/2015 11.03.2015, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod Posl. broj: Ovr-125/2015 od 11. ožujka 2015. godine na teret čest. broj 3689/20, kamenolom površine 1238 m2, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927,SPLIT, PUT MOSTINA 1 za cijelo zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.268.834,72 kuna ovrhovoditelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetnih nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te njihovom predajom u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2018.**