



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U ZAGREBU

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODJEL PISARNICE - ZAGREB 1

27 -06- 2017

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA
UR. BROJ

Broj: S-DO-1285/17
X SM/MA

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
Ulica Grada Vukovara 70
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: 85. St-1504/17

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O PODNOSITELJU PRIJEDLOGA ZA PRAVNU OSOBU:

Tvrtka ili naziv

REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo državne imovine

OIB: 95555881478, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu

Adresa/sjedište

Zagreb, Savska cesta 41

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv:

VIADUKT d.d.

OIB: 74794390096

Adresa/sjedište:

Zagreb, Kranjčevićeva 2

PODACI O TRAZBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. Ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi):

- naknada za korištenje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske

Iznos dospjele tražbine: **75.000,00 kn**

Glavnica: _____ kn

Kamate: _____ kn

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: 0,00 kn

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

- procjena tržišne vrijednosti zakupa zemljišta, inspeksijski nalaz Ministarstva gospodarstva

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA/NE za iznos _____ kn

Naziv ovršne isprave:

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koje se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM/NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Zagreb, 26. lipnja 2017.

Potpis vjerovnika

ZAMJENICA ŽUPANIJSKE
DRŽAVNE ODVJETNICE

Sabina Matijević



MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

Primljeno:	23-11-2016	2
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/16-03/157		
Uredbeni broj	Pril.	Vrij.
23-16-2	-	



REPUBLIKA HRVATSKA
**MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
 PODUZETNIŠTVA I OBRTA**
 UPRAVA ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE U
 GOSPODARSTVU

KLASA: 310-09/16-01/214
 URBROJ: 526-12-02-01/5-16-2
 Zagreb, 21. studeni 2016.

MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
 n.p. Mima Kurlić Janušić, načelnica sektora
 Dežmanova ulica 10
 10000 Zagreb

PREDMET: Trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb, eksploatacijsko polje IVANEC
 - izvješće, dostavlja se

Veza: KLASA: 940-01/16-003/2731, URBROJ: 536-051/01-2016-5, od 23. rujna 2016.

Temeljem vašeg zahtjeva pod gornjim brojem viši rudarski inspektor Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, od 03. listopada do 16. studenog 2016. godine obavio je inspeksijski nadzor eksploatacije tehničko-građevnog kamena i stanja rudarskih radova na eksploatacijskom polju IVANEC, kojim je utvrđeno:

-Rješenjem Grada Zagreba, Općine Zaprešić, Komiteta za privredu, BROJ: UP/I-03-2185/3-1986. od 12.02.1988. godine, odobreno je građevinskoj radnoj organizaciji VIADUKT iz Zagreba, Kranjčevićeva 2, eksploatacija mineralne sirovine kamena, na eksploatacijskom polju pod nazivom ZAPREŠIČKI IVANEC, koji se nalazi na području općine Zaprešić.

-Zaključkom Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za gospodarstvo, KLASA: UP/I-310-17/93-01/26, URBROJ: 251-04-03-93-2 od 14.10.1993. godine, ispravlja se greška u rješenju Komiteta za privredu, BROJ: UP/I-03-2185/3-1986. od 12.02.1988. godine. U drugoj točki izrijeke rečenog rješenja iza točke 64 dodaju se koordinate točaka navedenih u izrijeci zaključka od 14.10.1993. godine.

-Rješenjem Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za gospodarstvo, KLASA: UP/I-310-17/04-01/6, URBROJ: 238-03-01/2-05-58 od 25.11.2005. godine, produžena je trgovačkom društvu VIADUKT d.d. iz Zagreba, Kranjčevićeva 2, rudarska koncesija na južnoj strani eksploatacijskog polja IVANEC, Zaprešić, temeljem: Glavnog rudarskog projekta eksploatacije dolomita na kamenolomu IVANEC, tipski, provjeren pod BROJ: UP/I-04/5-50/3-81, od 05.02.1981. godine i Dopunskog rudarskog projekta eksploatacije kamenoloma ZAPREŠIČKI IVANEC u svrhu sanacije, tipski, provjeren pod KLASA: UP/I-

03-399/4-1988, od 07.09.1988, godine. Točkom 3. izreke predmetnog rješenja određeno je da se trgovačkom društvu VIADUKT d.d. iz Zagreba dodjeljuje rudarska koncesija na četrdeset dvije katastarske čestice, sve K.O. Podgorje Bistransko (određenih izrijekom točke 3. predmetnog rješenja). Inspeksijskim nadzorom utvrđeno je da temeljem navedenog rješenja nisu izvođeni rudarski radovi na eksploataciji mineralne sirovine tehničko-građevni kamen.

Pored navedenog rješenja za eksploataciju mineralne sirovine trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb, ishodilo je rješenje Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za gospodarstvo, KLASA: UP/I-310-17/14-03/02, URBROJ: 238-2/1-15-4 od 09. veljače, 2015. godine, povodom zahtjeva od 15. svibnja 2014. godine trgovačkog društva VIADUKT d.d., Zagreb, za zamjenu odobrenja za izvođenje rudarskih radova na eksploatacijskom polju tehničko-građevnog kamena IVANEC za rješenje o davanju koncesije za eksploataciju, izrekom točke 1. određuje se:

-Rješenje Ureda za gospodarstvo zagrebačke županije KLASA: UP/I-310-17/00-01/12; URBROJ: 238-01-00-10, od 09.08.2000, godine, kojim je trgovačkom društvu VIADUKT d.d., Zagreb, odobreno izvođenje rudarskih radova na sjevernoj strani eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena IVANEC zamjenjuje se novim, tako da glasi:

Daje se trgovačkom društvu VIADUKT d.d., Zagreb, koncesija za eksploataciju tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju IVANEC temeljem provjerenih rudarskih projekata:

-Glavni rudarski projekt eksploatacije dolomita na kamenolomu IVANEC, tipski, provjeren; Sekretarijat za privredu Grada Zagreba, Inspektorat rada, BROJ: UP/I-04/5-50/3-81 od 05.02.1981. godine,

-Dopunski rudarski projekt eksploatacije kamenoloma „Zaprešićki Ivanec“, u svrhu sanacije, tipski provjeren, komitet za privredu općine Zaprešić-Grad Zagreb KLASA: UP/I-03-399/4-1988, od 07.09.1988. godine

-Dopunski rudarski projekt eksploatacije tehničko-građevnog kamena u svrhu sanacije sjeverne strane eksploatacijskog polja „Ivanec“- Zaprešić (brijeg Orjavec), tipski, provjeren; Gradski sekretarijat za gospodarstvo Grada Zagreba KLASA: UP/I-310-17/96-01/2; URBROJ: 251-04-03-96-4, od 28.03.1996.

-Temeljem rješenja Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za gospodarstvo, od 09. veljače, 2015. godine između Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji i trgovačkog društva VIADUKT d.d., Zagreba sklopljen je ugovor o koncesiji za eksploataciju mineralne sirovine tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju IVANEC, KLASA: UP/I-310-17/14-03/02, URBROJ: 238-2/1-15-5 od 12. veljače 2015. godine. Navedenim ugovorom koncesija za eksploataciju mineralne sirovine tehničko-građevni kamen na eksploatacijskom polju IVANEC dodijeljena je temeljem rudarskih projekata navedenim u rješenju od 09. veljače 2015. godine.

Koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina dodijeljena je na katastarskim česticama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske a za koje trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb, s vlasnikom Republikom Hrvatskom sklopilo ugovor KLASA 940-06/11-04/283; URBROJ: 360-5220/01-2012-21, od 07. siječnja 2013. godine o osnivanju prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina dodijeljena je na: 6986/56, 6986/135, 6986/131, 6986/132, 6986/130, 6986/172, 6986/54, 6986/163, 6986/164, 6986/53, 6986/173, 6986/52, 6986/174, 6973/90, 6973/145, 6973/146, i 6973/97 sve k.o. Podgorje Bistransko, ukupne površine 11 rala 36 č.hv, odnosno 63.430 m². Koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina dodijeljena je na rok do 05. veljače 2017. godine.

Inspekcijskim nadzorom utvrđeno je da trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb na eksploatacijskom polju IVANEC eksploataciju mineralnih sirovina vadenjem iz ležišta obavlja u skladu ugovorom o koncesiji 12. veljače 2015. godine i na katastarskim česticama za koje je sklopljen ugovor, KLASA 940-06/11-04/283; URBROJ: 360-5220/01-2012-21, od 07. siječnja 2013. godine o osnivanju prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nastavno trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb, je 18.07.2016. godine Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnijelo je prijedlog za zaključivanje aneksa ugovoru o osnivanju prava služnosti. Služnost je zatražena za k.č. navedene u niže prikazanoj tablici:

RED.BR.	BR.K.Č.	PODACI PO GRUNTOVNICI			PODACI PO KATASTRU				POV. U EKSPLOATACIJSKOM POLJU I. ZA KOJU SE TRAŽI SLUŽNOST
		VLASNIK	KULTURA	BR.ZK.UL.	POSJEDNIK	KULTURA	BR.PO.L.	POV.(m ²)	
1	6986/56	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	3.028	3.028
2	6986/135	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	2.942	2.942
3	6986/132	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	791	791
4	6986/131	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	791	791
5	6986/130	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	6.251	6.251
6	6986/172	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	6.201	6.201
7	6986/164	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	878	878
8	6986/163	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	878	878
9	6986/54	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	1.788	1.788
10	6986/53	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	3.658	3.658
11	6986/173	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	3.658	3.658
12	6986/52	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	1.809	1.809
13	6986/174	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	903	903
14	6973/90	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	15.939	15.939
15	6973/145	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	7.729	7.729
16	6973/146	RH	ŠUMA	6548	VIADUKT	KAMENOLOM	2115	2.784	2.784
17	6973/97	RH	ŠUMA	5562	PRIVATNO	ŠUMA	2274	5.524	3.402
								Σ	63.430

Nadalje inspekcijskim nadzorom utvrđeno je da se k.č.br. 6973/97 u katastru vodi u površini od 5.524 m² dok se u zemljišnim knjigama vodi u površini od 3.402 m² i ta se površina nalazi u okviru eksploatacijskog polja.

Također, inspekcijskim nadzorom utvrđeno je da je trgovačko društvo VIADUKT d.d., Zagreb, k.č.br. 6986/57, k.o. Podgorje Bistransko, z.k.ul. br. 5562 površine 6.647 m² koja je u vlasništvu Republike Hrvatske zadnjih pet godina koristila u površini od 6.647 m² za oplemenjivanje mineralne sirovine i manipulativne potrebe a da za navedenu katastarsku česticu nije s vlasnikom Republikom Hrvatskom sklopile ugovor o služnosti.

Uvidom u arhivu Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, Uprave za inspekcijske poslove u gospodarstvu, utvrđeno je da protiv trgovačkog društva VIADUKT d.d., Zagreb, nakon potpisivanja ugovora o služnosti KLASA 940-06/11-04/283; URBROJ: 360-5220/01-

2012-21, od 07. siječnja 2013. godine. nisu pokrenuti postupci radi nezakonite eksploatacije mineralnih sirovina.

S poštovanjem,



Na znanje:
Državno odvjetništvo Republike Hrvatske
Zagreb, Gajeva 30-a

V2010

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel.**385/01/2325-762; Fax: 2316-396; info@vjestak.hr
Trgovački sud u Zagrebu, TI-0014827-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj općini, Zagreb, Peromislaska 7, Uprava Marina Teržek i Tea Hutonić;
IBAN HR1424840081102038146, OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-28/17; Zagreb, 15.05.2017.g.«

KLASA: 940-06/16-03/191

MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

Primiteno:	16.05.2017.	3
Klasifikacijska oznaka	Org jez	
940-06/16-03/191	J	
Uređbeni broj	Pril.	Vrl.
570-17-13	1	

P.N.

Ministarstvo državne imovine

Dežmanova 10

10 000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, (ODNOSNO VRIJEDNOST
SLUŽNOSTI I ZAKUPA), KOJE SE SASTOJI OD 18 ČESTICA,
SVE U PODGORJU BISTRANSKOM, SJEVERNI DIO
EKSPLOATACIJSKOG POLJA, UPISANIH U K.O. PODGORJE
BISTRANSKO, ZK.UL.6548 I ZK.UL.5562, POV.70.077 M2



Sadržaj

1. UVOD	4
2. NALAZ	5
2.1. Položajna obilježja	5
2.2. Katastarske oznake zemljišta	6
2.3. Zemljišno knjižne oznake nekretnine	7
2.4. Tehnički opis nekretnine	8
2.5. Namjena zemljišta u prostornom planu	8
3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	9
4. Procjena vrijednosti zakupa – period 1 god, odnosno 5 proteklih	11
5. Naknada za korištenje uz osnovano pravó do 31.12.2019.g.	11
6. SAŽETAK	12
7. FOTOGRAFIJE	13



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Anruševa 2/11

Broj: 4 - Su - 451/14

Zagreb, 22. travnja 2014.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe VJEŠTAK d.o.o. za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13), a u svezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14) donosi

RJEŠENJE

Pravna osoba VJEŠTAK d.o.o. Zagreb, Iblerov trg 9 (OIB 66078036556) ponovo se imenuje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz oblasti

GRADITELISTVA I PROCJENE NEKRETNINA

na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Tea Hulenčić i Marina Terček Drašković zaposleni u VJEŠTAKU d.o.o..

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

VJEŠTAK d.o.o. podnio je zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je;

- da je VJEŠTAK d.o.o. registriran u Trgovačkom sudu u Zagrebu za obavljanje djelatnosti vještačenja (MBS 080080018),

- da VJEŠTAK d.o.o. ima zaposlenoe sudskoe vještace iz navedenog područja, te da imenovani sudski vještak ispunjavaju uvjete za stalnog sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene, uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovno imenovanje tvrtke za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od četiri godine, te su ispunjeni svi uvjeti iz čl. 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14) te je valjalo riješiti kao u izreci ovoga rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjeka s dva preslika rješenja.

Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko

1. UVOD

Na zahtjev Naručitelja izvršena je procjena prosječne vrijednosti zemljišta - 18 čestica u k.o. Podgorje Bistransko.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme procjene sve prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

2. Očevid je izvršen na licu mjesta dana 11.05.2017.g,

3. Procjena se temelji na jednoj ili dvije metode od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi uz korekciju tržišnih elemenata.
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

4. Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine, i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluke o visinama komunalnih doprinosa gradova i općina
- GUP-ovi i Prostorni planovi gradova i općina
- Zakon o tajnosti podataka
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12) koja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i drugo), uključujući i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.
- Posebno se napominje
 - Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
 - Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
 - Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora
 - Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine

2.2. Katastarske oznake zemljišta

	k.č.br./zk.č.br	Prema zk	Prema kat	Pov.	jed
1	6986/56	šuma	Kamenolom	3028	m2
2	6986/135	Šuma	Kamenolom	2942	m2
3	6986/131	šuma	Kamenolom	791	m2
4	6986/132	Šuma	Kamenolom	791	m2
5	6986/130	šuma	Kamenolom	6251	m2
6	6986/172	šuma	Kamenolom	6201	m2
7	6986/54	Šuma	Kamenolom	1788	m2
8	6986/163	šuma	Kamenolom	878	m2
9	6986/164	šuma	Kamenolom	878	m2
10	6986/53	Šuma	Kamenolom	3658	m2
11	6986/173	šuma	Kamenolom	3658	m2
12	6986/52	Šuma	Kamenolom	1809	m2
13	6986/174	šuma	Kamenolom	903	m2
14	6973/90	šuma	Kamenolom	15939	m2
15	6973/145	šuma	Kamenolom	7729	m2
16	6973/146	šuma	Kamenolom	2784	m2
17	6973/97	Šuma Gora		3402	m2
18	6986/57	Kamenik u Gori		6647	m2

Sveukupna površina predmeta Procjene i korištenja iznosi **70.077,00 m2.**

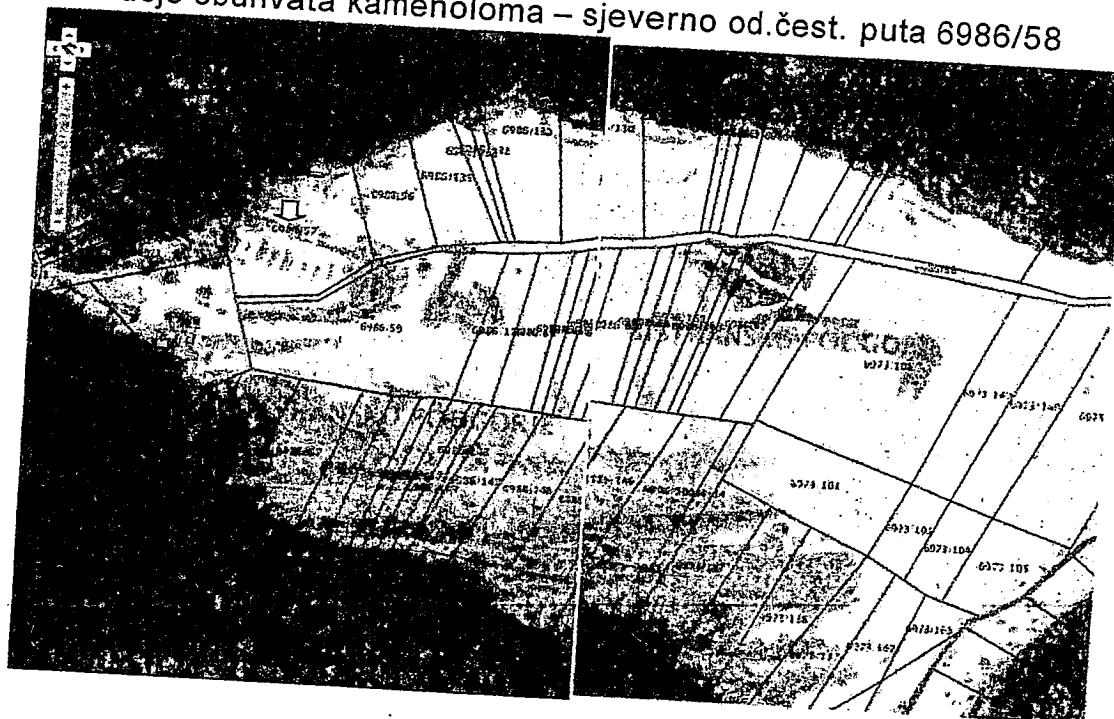
k.o.

Podgorje Bistransko (naselje Ivanec Bistr.)

Posj, list

: 2115

Područje obuhvata kamenoloma – sjeverno od čest. puta 6986/58



2.3. Zemljišno knjižne oznake nekretnine

1. zk.č.br. 6986/56, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 842 čhv, površine služnosti 3.028,00 m²,
2. zk.č.br. 6986/135, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 818 čhv, površine služnosti 2.942,00 m²,
3. zk.č.br. 6986/131, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 220čhv, površine služnosti 791,00 m²,
4. zk.č.br. 6986/132, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 220 čhv, površine služnosti 791,00 m²,
5. zk.č.br. 6986/130, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 1 ral 138čhv, površine služnosti 6.251,00 m²,
6. zk.č.br. 6986/172, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 1 ral 124čhv, površine služnosti 6.201,00 m²,
7. zk.č.br. 6986/54, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 497čhv, površine služnosti 1.788,00 m²,
8. zk.č.br. 6986/163, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 244 čhv, površine služnosti 878,00 m²,
9. zk.č.br. 6986/164, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 244 čhv, površine služnosti 878,00 m²,
10. zk.č.br. 6986/53, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 1017čhv, površine služnosti 3.658,00 m²,
11. zk.č.br. 6986/173, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 1017 čhv, površine služnosti 3.658,00 m²,
12. zk.č.br. 6986/52, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 503 čhv, površine služnosti 1.809,00 m²,
13. zk.č.br. 6986/174, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 251 čhv, površine služnosti 903,00 m²,
14. zk.č.br. 6973/90, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 2 rala 1232 čhv, površine služnosti 15.939,00 m²,
15. zk.č.br. 6973/145, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 1 ral 549 čhv, površine služnosti 7.729,00 m²,
16. zk.č.br. 6973/146, zk.ul.br. 6548, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma površine 774 čhv, površine služnosti 2.784,00 m²,
17. zk.č.br. 6973/97, zk.ul.br. 5562, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi šuma Gora u Gori površine 946 čhv, površine služnosti 3.402,00 m²,
18. zk.č.br. 6986/57, zk.ul.br. 5562, k.o. Podgorje Bistransko, u naravi kamenik u Gori površine 1.ral 248 čhv, površine služnosti 6.647,00 m².

Sveukupna površina iznosi 70.077,00 m².

3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

U tabeli se daju podaci za zemljišta koja su bila predmet kupoprodaje u protekle 4 godine iz E – nekretnina, iste E- eksploatacijske namjene, korigirane međuvremenskim indeksom cijena, (ICSN), koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

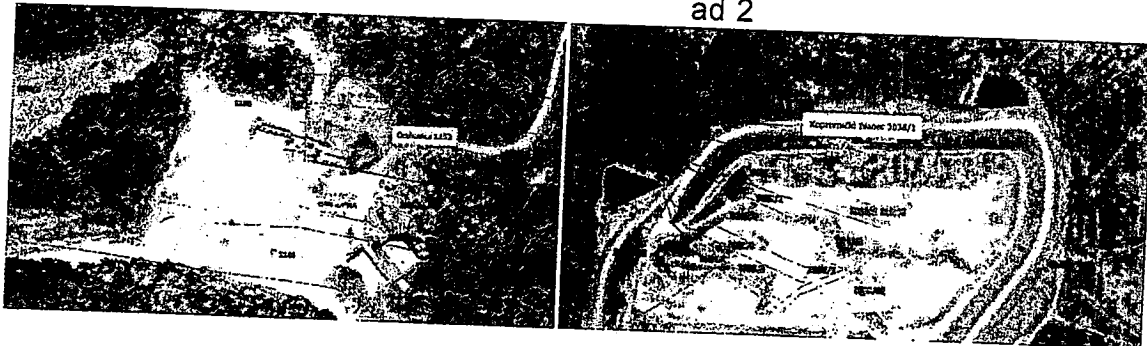
R.br.	Adresa	Pov. m2	KN/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC €
1	1152,1153 Orahovica	26224	7	23.04.2015	92,13	89,6	6,80
2	3038/3 Kopr.Ivanec	13042	45	04.09.2015	90,89	89,6	44,4
3	1569/1 Đurmanec	2797	35	18.02.2014	94,64	89,6	33,0
4	1567/2,1Đurmanec	1446	25	01.10.2013	95,34	89,6	23,5
5	782/4 Jerovec	345	35	13.05.2015	92,13	89,6	34,0
PROSJEČNA VRIJEDNOST							28,34

Analizirali smo sva dostupna zemljišta E-namjene u dozvoljenom vremenskom periodu, a s obzirom na ponudu svjesno smo odabrali 3 najbliža prosjeku iako odstupaju od dopuštenog intervala +-30%.

Daju se pojedinačne usporedne nekretnine

Ad 1

ad 2



Ad 3 i ad 4

ad 5



U navedenoj bazi koriste se podaci za zemljišta E –eksploatacijske namjene

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Usporednom metodom vrednovana su 3 zemljišta E namjene najbliža prosječnoj vrijednosti zemljišta,

Poredbena nekretnina →	1	2	3
Početni elementi-k.č.			
Površina (m ²)	2797	1446	345
Postignute cijene (kn/m ²)	33	23,5	34
€/m ²	4,4	3,1	4,5
Interkvalitativni elementi			
<i>Mikrolokacija</i>			
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena post. Cijena (kn/m ²)	33	29,16	23,5
<i>Namjena</i>	eksploatacija		
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena post. cijena (kn/m ²)	33	23,5	34
<i>veličina</i>			
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena post. cijena (kn/m ²)	33	23,5	34
<i>topografija</i>			
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena post. cijena (kn/m ²)	33	23,5	34
<i>tržište</i>			
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena post. cijena (kn/m ²)	33	23,5	34
Interkvalitativni koeficijent-F			
Korigirana cijena €/m ²			

Rekapitulacija kupoprodajnih cijena i prosjek

R.br.	Blok	kn/m ²
1	Đurmanec	33,0
2	Đurmanec	23,5
3	Jerovec	34,0
Prosječno		30,00

Vrijednost zemljišta prema površini kako se navodi iznosi :

Nekretnina	Kn/m ²	ΣKn
Pov.70077 m ²	30,00	2,102.310
Pov.6647 m ²	30,00	199.410

4. Procjena vrijednosti zakupa – period 1 god, odnosno 5 proteklih

Izračun vrijednosti zakupa – korištenja bez pravne osnove

R.br.	Element izračuna	Vrijednost
1	Sadašnja vrijednost (kn)	199.410,00
2	Kamatna stopa (%)	7,50
3	Broj perioda (god.)	1
4	Vrijednost godišnjeg zakupa (kn)	14.955,75
5	Mjesečni anuitet (kn)	1.246,31
6	Vrijednost godišnjeg zakupa (€)	1.994,10
7	Mjesečni anuitet (€)	166,18
8	Površina (m2)	6.647,00

5. Naknada za korištenje uz osnovano pravo do 31.12.2019.g.

Naknadu za osnivanje prava služnosti je jednokratna. S obzirom da se traži vrijednost korištenja za 3 tri godine unaprijed, isto je jedino moguće iskazati kroz god.zakup, jer se radi o stalnom korištenju zemljišta, a ne povremenoj uporabi i služnosti.

R.br.	Element izračuna	Vrijednost
1	Sadašnja vrijednost (kn)	2.102.310,00
2	Kamatna stopa (%)	7,50
3	Broj perioda (god.)	1
4	Vrijednost godišnjeg zakupa (kn)	157.673,25
5	Mjesečni anuitet (kn)	13.139,44
6	Vrijednost godišnjeg zakupa (€)	21.023,10
7	Mjesečni anuitet (€)	1.751,93
8	Površina (m2)	70.077

Kamatna stopa od 7,5 odabrana je kao srednja vrijednost za proizvodne građevine (6,5-8) %, jer se radi o kamenolomu-proizvodnja kamenog agregata.

6. SAŽETAK

Naručitelj Ministarstvo državne imovine, Dežmanova 10, ZAGREB

Adresa nekretnine Podgorje Bistransko, op. Zaprešića

Vrsta nekretnine: zemljište posebne /E/ namjene pov.:70.077 m2 (6647 m2)

Datum vrednovanja: 15.05.2017.g.

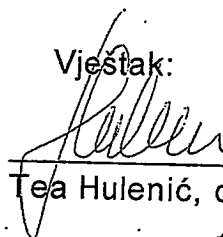
Vrijednost zakupa za period 5 godina iznosi:

Nekretnina	Kn/god	god	5 godina
Zemljište – Zakup 6647 m2	15.000	5	75.000 kn

Vrijednost prava služnosti – odnosno korištenja za period od 3 godine

Nekretnina	Kn/god.	3 god.(1.1.2017-31.12.2019)
Zemljište – 70077 m2	157.673	473.019 kn

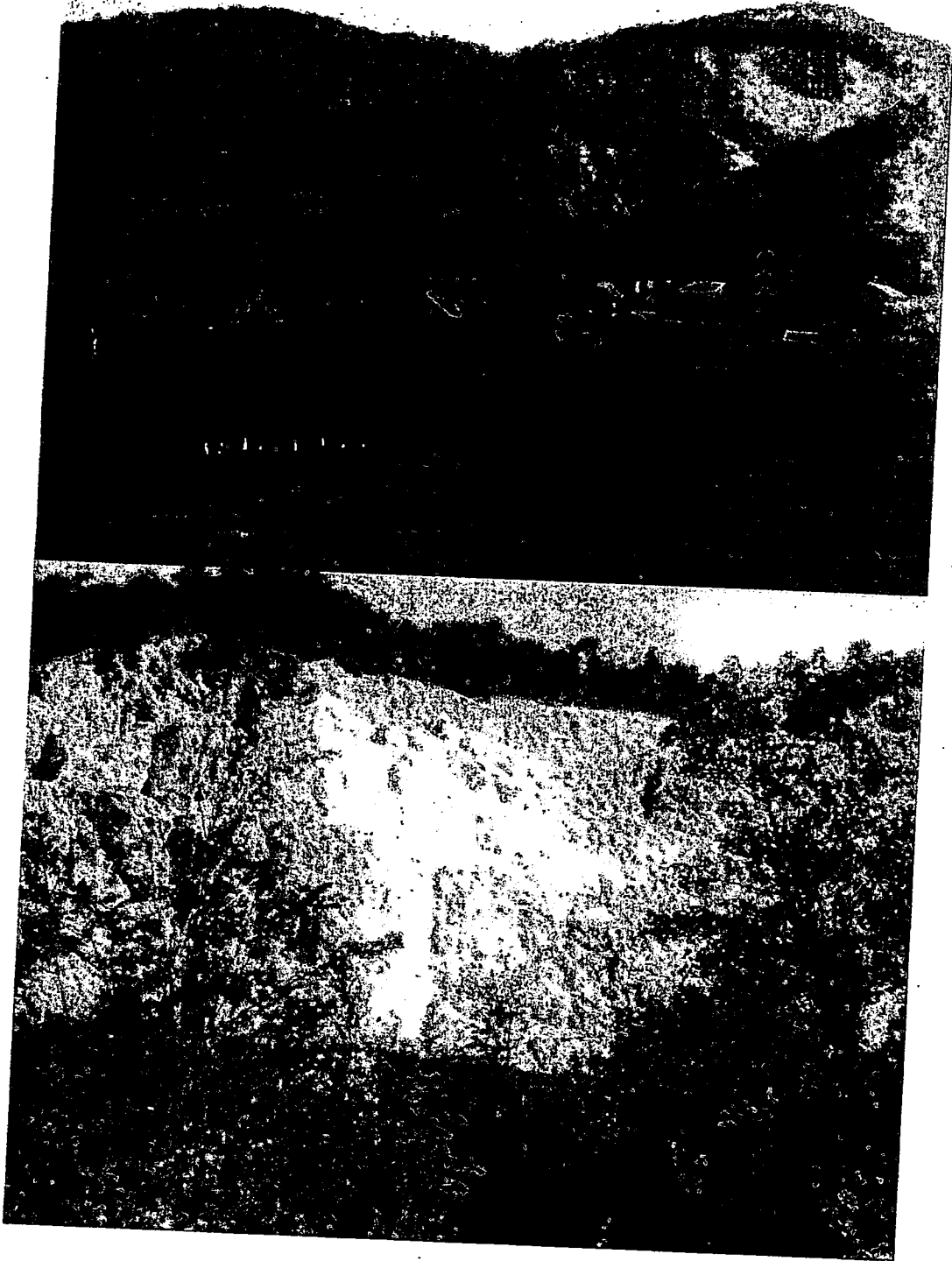
Vještak:



Tea Hulenčić, d.i.a.

»VJEŠTAK«
D.O.O. ZA VJEŠTAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 9

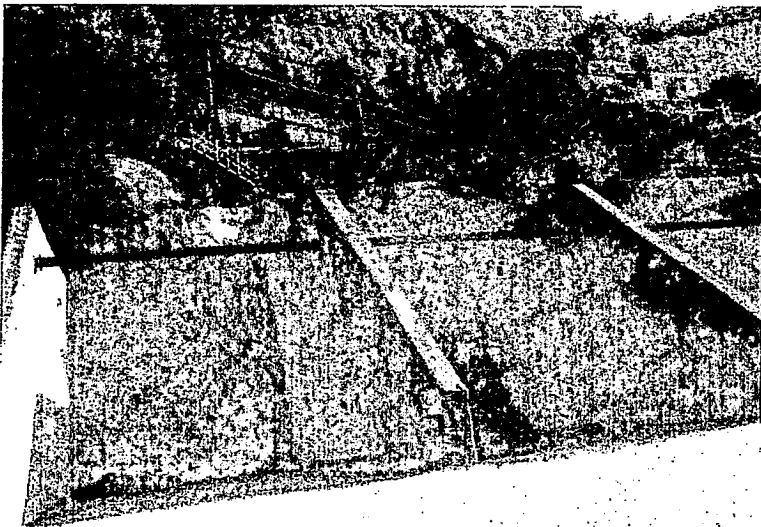
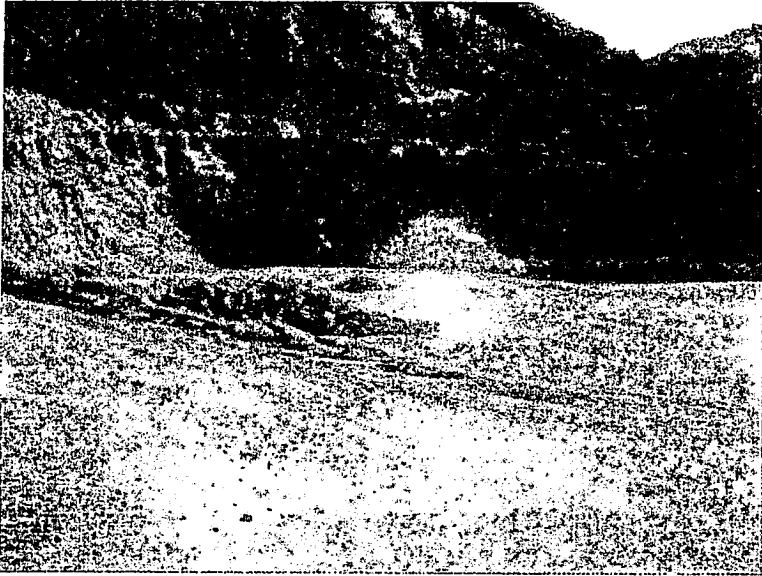
7. FOTOGRAFIJE



» VJEŠTAK «
D.O.O. ZA VJEŠTAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 9



» **VIJESTAK** »
D.O.O. ZA VIJETAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 9

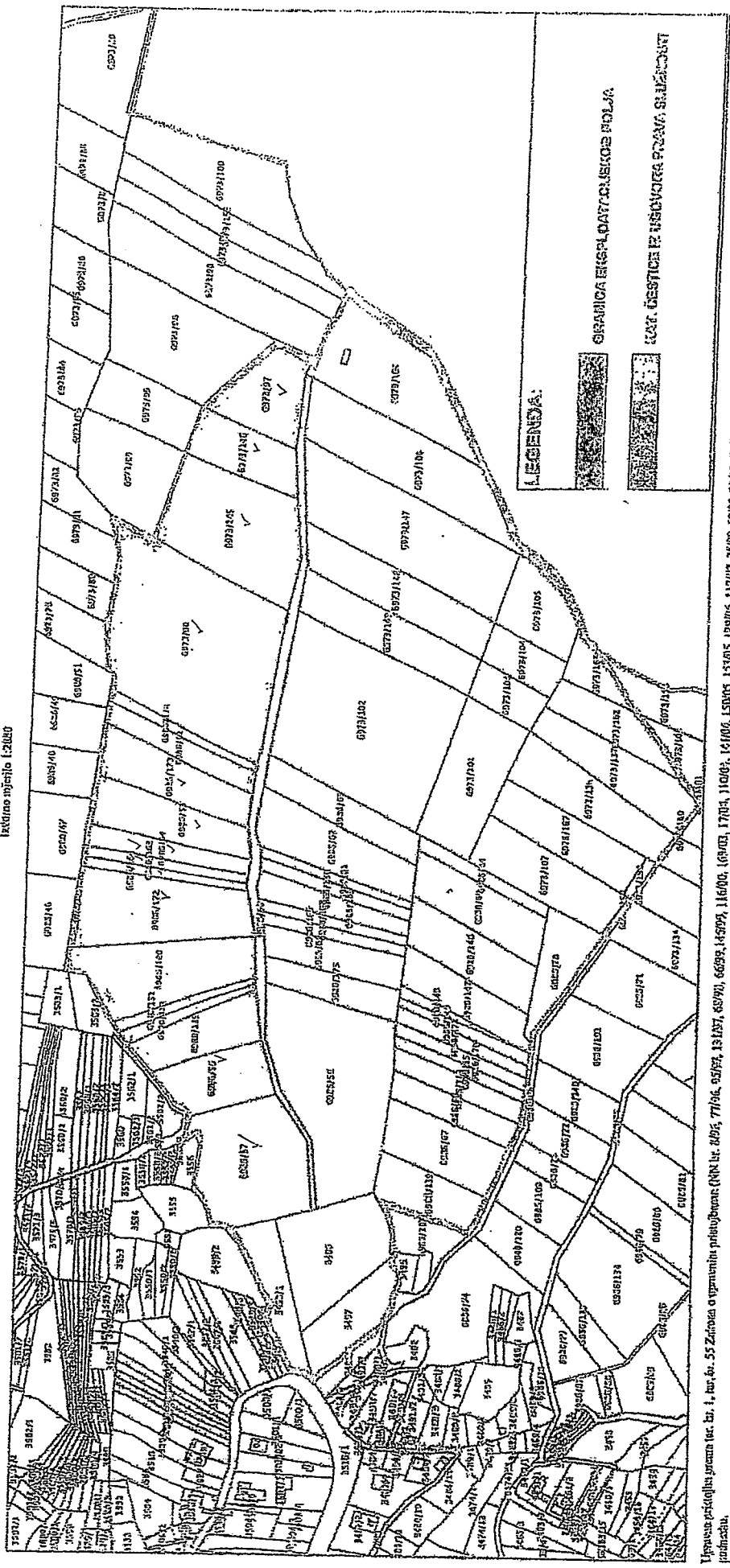


»VJEŠTAK«
D.O.O. ZA VJEŠTAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 17

КА. ДИСТАНСНО КОДИРАК
1:40.000

IZVOD IZ KATASTRANSKOG PLANA

Mjesto: 12280
Izdanje: 12280



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
POSREDAJNI UREDE ZA KATASTRAR ZAGREB
ODDEL ZA KATASTRAR IPOSREDAJNA ZAPREDAJ
KLASA: 530-016-01/25
BROJ: 541-06-016-16-2
ZAPREDAJ, 31.01.2016.

Uputstvo: prikazati izvod iz katastrarskog plana (KAP) iz 2015. godine, 773/16, 95/17, 131/17, 48/17, 66/17, 116/17, 160/17, 170/17, 180/17, 190/17, 200/17, 210/17, 220/17, 230/17, 240/17, 250/17, 260/17, 270/17, 280/17, 290/17, 300/17, 310/17, 320/17, 330/17, 340/17, 350/17, 360/17, 370/17, 380/17, 390/17, 400/17, 410/17, 420/17, 430/17, 440/17, 450/17, 460/17, 470/17, 480/17, 490/17, 500/17, 510/17, 520/17, 530/17, 540/17, 550/17, 560/17, 570/17, 580/17, 590/17, 600/17, 610/17, 620/17, 630/17, 640/17, 650/17, 660/17, 670/17, 680/17, 690/17, 700/17, 710/17, 720/17, 730/17, 740/17, 750/17, 760/17, 770/17, 780/17, 790/17, 800/17, 810/17, 820/17, 830/17, 840/17, 850/17, 860/17, 870/17, 880/17, 890/17, 900/17, 910/17, 920/17, 930/17, 940/17, 950/17, 960/17, 970/17, 980/17, 990/17, 1000/17.

Šifra katastrarske jedinice: 12280
Šifra katastrarske jedinice: 12280

PODJETNIŠTVO
ESU
ČAVNI OBJEL

285/17-8

C 78 664 047 5 HR
C 78 664 047 5 HR

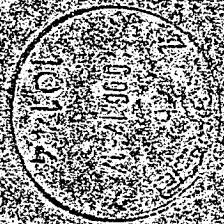
AR

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODJEL PISARNICE ZAŠNIB

27.06.2017

UREDIŠĆE I NAGODBE
PRIMARNOJ I TRŽIVNAJ ROŠTE

HRAN



POST-PRINAPUČENJE
POSTANSKA OMUREDU
10174 ZAGREB

ŠKARNOVA 10000 ZAGREB

HRAN HUBOVNA 70

10000 ZAGREB