

f

ODVJETNIK
 ŽELJKO FERENČIĆ
 STEČAJNI UPRAVITELJ
 HR - 32000 Vukovar, Kardinala A. Stepinca 2, PP82

za DOVER d.o.o. u stečaju

Br.6 St-999/13

6 St-999/13-47 194

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU UB 45
 Prijeto 08-02-2017 preko pošte (od) 6
 Sud. u 1
 i _____ rubrika _____
 Podnesak stigao poštom stečajnog postupka
 Predan na _____ 7.2. god
 Plaćeno _____
 plaćeno **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**
 Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____
Zagrebačka 2
 2-764560109 Potpis djelatnika: W
OSIJEK

Zahtjev za donošenje zaključka o prodaji

Sukladno Rješenju o prodaji u stečajnom postupku, Trgovačkog suda u Osijeku od 11. prosinca 2015.godine br. 6 St-999/13-38, kao i pravomoćnog Rješenja o obustavi ovrhe Općinskog suda u Belom Manastiru posl.br. Ovr-387/12 od 18. svibnja 2012. godine i posl.br. Ovr-695/13 od 15. svibnja 2013.godine na nekretninama ovršenika i dužnika u stečajnom postupku DOVER d.o.o. u stečaju iz Čemince, a nakon Rješenja o dopuštenju brisanja zabilježbe u Zk.Ul 386A k.o. Čeminac od 31. listopada 2016.godine i upućenih poziva razlučnim vjerovnicima da dostave suglasnost na prijedlog početne cijene nekretnina sve u svrhu određivanja početne cijene za donošenje zaključka o prodaji, po rješenju o prodaji Trgovačkog suda u Osijeku od 11. prosinca 2015.godine br. 6 St-999/13-38.

Imajući u vidu da je na upućeni poziv za utvrđivanje vrijednosti nekretnina od 04.studenoga 2016.godine Privredna banka Zagreb kao prvoupisani vjerovnik koji ima založno pravo na k.č.224/2 dala svoju suglasnost na početnu cijenu od 1.646.436,09 kuna, te da drugi vjerovnici nisu dali drugi prijedlog, niti pobijali predložene vrijednosti i za druge nekretnine koje su predmet prodaje po rješenju od 11.prosinca 2015.godine St-999/13-38 ispunjeni su uvjeti za donošenje zaključka o prodaji po predloženim cijenama.

Povlačim prethodno dostavljen prijedlog za zakazivanje ročišta za utvrđivanje početne cijene, od 15.studenoga 2016.godine, te predlažem sudu da donese zaključak o prodaji kako slijedi:

I. Predmet i cijena

a) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir k.o.Čeminac zk.ul.386A kč.br.224/2, Ulica Stjepana Radića 60, poslovna građevina skladište, gospodarsko dvorište ukupne površine 7621 m2.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist Privredne banke Zagreb d.d.Zagreb, Slavonska banka d.d. Osijek, podružnica Osijek i RH MF Porezna uprava.

Početna cijena : 1.646.436,09 kuna

135

b) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir k.o.Čeminac zk.ul. 787 kč.br.223/1 kuća, zgrada, dvor i oranica, ukupne površine 1.420 m2.

Predbilježba ovršnog založnog prava za korist RH MF Porezna uprava.

Početna cijena: 20.32,00 kuna.

SH 137 poćan iznos

c) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir k.o.Čeminac zk.ul. 786 kč.br.223/4 oranica u selu površine 3.416 m2.

Predbilježba ovršnog založnog prava za korist RH MF Porezna uprava.

Početna cijena: 59.814,16 kuna.

d) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku zemljišnoknjižni odjel Osijek k.o. Osijek zk.ul. 19183 kč.br. 10673/8 oranica Lončarica velika površine 67 m2 .

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Podružnica Osijek.

Početna cijena : 993,91 kuna.

e) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku zemljišnoknjižni odjel Osijek k.o. Osijek zk.ul. 19183 kč.br. 10674/4 oranica Lončarica velika površine 27 m2.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Podružnica Osijek.

Početna cijena : 662,61 kuna.

II. Način i uvjeti prodaje

Način i uvjete prodaje predlažem primjenom odredbi članka 441 SZ usmenom javnom dražbom pred Trgovačkim sudom.

U Vukovaru 3.vljače 2017.godine

Stečajni upravitelj

Željko Ferenčić

Ferenčić Željko

57-999/13-47-1 196

19-01-2017

PRIVREDNA BANKA ZAGREB

Naplata potraživanja, Naplata potraživanja u poslovima s poduzećima

Radnička 44
10000 Zagreb
Tel: 01 63-62312
Faks: 01 63-60963

Zagreb, 16.01.2017.
Dopis br: 62/2017

ODVJETNIK ŽELJKO FRANČEVIĆ
stečajni upravitelj DOVER d.o.o. u stečaju
Kardinala A. Stepinca 2, PP82
32 000 Vukovar

Predmet: Poziv na utvrđivanje vrijednosti nekretnina DOVER d.o.o. u stečaju

Poštovani gospodine Frančević

Dana 04.11.2016. god. dostavili ste nam Poziv za utvrđivanje vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku DOVEER d.o.o. u stečaju, St-999/13.

Suglasni smo s prijedlogom određivanja početne cijene iz ovog Poziva a koji se odnosi na nekretninu koju PBZ ima u zalogu.

PBZ ima zalog na k.č. 224/2 a početna vrijednost je 1.646.436,09 kn.

S poštovanjem,

Željko Stipetić
glavni menadžer za naplatu

Bruno Duh
Direktor



f

ODVJETNIK
ŽELJKO FERENČIĆ
STEČAJNI UPRAVITELJ
HR - 32000 Vukovar, Kardinala A. Stepinca 2. PP82

197
5118510

09-11-2016	
A23	02

za DOVER d.o.o. u stečaju

St-999/13

PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.

ADDIKO BANKA D.D.

RH Min.FINANCIJA ŽDO OSIJEK

Podnesak - poziv za utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Sukladno Rješenju o prodaji u stečajnom postupku, Trgovačkog suda u Osijeku od 11. prosinca 2015.godine br 6 St-999/13-38, kao i pravomoćnog Rješenja o obustavi ovrhe Općinskog suda u Belom Manastiru posl.br. Ovr-387/12 od 18. svibnja 2012. godine i posl.br. Ovr-695/13 od 15. svibnja 2013.godine na nekretninama ovršenika i dužnika u stečajnom postupku DOVER d.o.o. u stečaju iz Čeminca, a nakon Rješenja o dopuštenju brisanja zabilježbe u Zk.Ul 386A k.o. Čeminac od 31. listopada 2016.godine, sve u svrhu određivanja početne cijene za donošenje zaključka o prodaji, pozivam razlučne vjerovnike da dostave suglasnost na prijedlog početne cijene nekretnina po prijedlogu stečajnog upravitelja i to:

kao početne cijene za prodaju nekretnina predlažem:

- kč.br 223/1 sa 1.420m ² - po procjeni vještaka	20.328,00 kn
- kč.br 223/4 sa 3.416m ² - po knjigovodstvenoj vrijednosti od	59.814,16 kn
- kč.br 224/2 sa 7.621m ² - po knjigovodstvenoj vrijednosti od	1.646.436,09 kn
- kč.br 10673/8 sa 67m ² - po knjigovodstvenoj vrijednosti i	993,91 kn
- kč.br 10674/4 sa 27m ² - po knjigovodstvenoj vrijednosti od	662,61 kn
ukupno:	1.728.234,77 kn

ono

ili dostaviti drugačiji prijedlog s priloženim procjenama.

Traženu suglasnost ili prijedlog, molim dostaviti do zakazivanja ročišta.

S poštovanjem.

U Vukovaru 04.studenoga 2016.godine

Stečajni upravitelj

Željko Ferencić
Željko Ferencić



ŽELJKO FERENČIĆ <odvjetnik.ferencic@gmail.com>

FW: POZIV NA UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - DOVER d.o.o. u stečaju

1 poruka

Željko Stipetić <zeljko.stipetic@pbz.hr>

18. studenoga 2016. u 13:31

Prima: "odvjetnik.ferencic@gmail.com" <odvjetnik.ferencic@gmail.com>

From: Željko Stipetić**Sent:** Friday, November 18, 2016 1:18 PM**To:** 'feljko@yahoo.com' <feljko@yahoo.com>; 'lekopartneri@inet.hr' (lekopartneri@inet.hr) <lekopartneri@inet.hr>**Cc:** David Gorinjac <David.Gorinjac@pbz.hr>; Bruno Duh <Bruno.Duh@pbz.hr>; Srđan Roković

<srdan.rokovic@pbz.hr>; Drago Protrka <drago.protrka@pbz.hr>

Subject: POZIV NA UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - DOVER d.o.o. u stečaju

Poštovani,

Suglasni smo s prijedlogom određivanja početne cijene iz Vašeg dopisa od 04.11.2016. god. DOVER d.o.o.

PBZ ima zalog na k.č. 224/2 a početna vrijednost je 1.646.436,09 kn,

S poštovanjem,

Željko Stipetić

Glavni menadžer za naplatu

Napлата potraživanja, Napлата potraživanja u poslovima s poduzećima

 **PRIVREDNA BANKA ZAGREB**

Radnička cesta 44, 10 000 Zagreb

Tel: 01/ 63 62312 Faks: 01/ 63 60 963

E-mail: zeljko.stipetic@pbz.hr, www.pbz.hr

PBZ je član grupe  **INTESA**  **SANPAOLO**

Molimo Vas da razmislite o okolišu prije ispisa ove poruke.



129

Željko Stipetić

Glavni menadžer za naplatu

Napлата potraživanja, Naplata potraživanja u poslovima s poduzećima

 **PRIVREDNA BANKA ZAGREB**

Radnička cesta 44, 10 000 Zagreb

Tel: 01/ 63 62312 Faks: 01/ 63 60 963

E-mail: zeljko.stipetic@pbz.hr, www.pbz.hr

PBZ je član grupe  **INTESA**  **SANPAOLO***Molimo Vas da razmislite o okolišu prije ispisa ove poruke.*

— Pravne napomene —

Ova elektronička poruka i njeni prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da poruku ne čitate ako niste njen naznačeni primatelj. Ako ste ovu poruku primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljalca i da izvomu poruku i njene priloge uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Svaka neovlaštena upotreba, distribucija, reprodukcija ili priopćavanje ove poruke zabranjena je. PBZ d.d. ne preuzima odgovornost za sadržaj ove poruke, odnosno za posljedice radnji koje bi proizašle iz prosljeđenih informacija, a niti stajališta izražena u ovoj poruci ne odražavaju nužno službena stajališta PBZ d.d.. S obzirom na nepostojanje potpune sigurnosti e-mail komunikacije, PBZ d.d. ne preuzima odgovornost za eventualnu štetu nastalu uslijed zaraženosti e-mail poruke virusom ili drugim štetnim programom, neovlaštene interferencije, pogrešne ili zakašnjele dostave poruke uslijed tehničkih problema. PBZ d.d. zadržava pravo nadziranja i pohranjivanja e-mail poruka koje se šalju iz PBZ d.d. ili u nju pristižu.

— Disclaimer —

This e-mail message and its attachments may contain privileged and/or confidential information. Please do not read the message if You are not its designated recipient. If You have received this message by mistake, please inform its sender and destroy the original message and its attachments without reading or storing of any kind. Any unauthorized use, distribution, reproduction or publication of this message is forbidden. PBZ d.d. is neither responsible for the contents of this message, nor for the consequences arising from actions based on the forwarded information, nor do opinions contained within this message necessarily reflect the official opinions of PBZ d.d.. Considering the lack of complete security of e-mail communication, PBZ d.d. is not responsible for the potential damage created due to infection of an e-mail message with a virus or other malicious program, unauthorized interference, erroneous or delayed delivery of the message due to technical problems. PBZ d.d. reserves the right to supervise and store both incoming and outgoing e-mail messages.

 **DOVER d.o.o. u stečaju - Poziv na utvrđivanje vrijednosti nekretnina kč 224_2 od 04.11.2016. god..pdf**

129K



ŽELJKO FERENČIĆ <odvjetnik.ferencic@gmail.com>

Dover d.o.o. u stečaju

Broj poruka: 2

Inge Rauš <inge.raus@porezna-uprava.hr>

Prima: "odvjetnik.ferencic@gmail.com" <odvjetnik.ferencic@gmail.com>

15. studenoga 2016. u 09:01

Poštovani,

dana 11. studenog 2016. godine zaprimili smo dopis od ŽDO-a u Osijeku za stečajnog dužnika Dover d.o.o. u stečaju, OIB: 55886307084.

Molim Vas da detaljnije pojasnite i argumentirate predložene početne cijene nekretnina, kako bismo se izjasnili o traženome.

Hvala

Lijep pozdrav



MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
WWW.POREZNAUPRAVA.HR

Inge Rauš

Viši upravni savjetnik za stečajeve i likvidacije

Ministarstvo financija

Porezna uprava

Područni ured Slavonija i Baranja

Služba za naplatu i ovrhu

Odjel za stečajeve i likvidacije

A: Osijek, Županijska 4

T: +385 (0)31 223 716

F: +385 (0)31 223 778

E: inge.raus@porezna-uprava.hr

147

IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI: Sadržaj ove poruke i eventualno priloženih datoteka je povjerljiv i namijenjen je samo osobama ili subjektima koji su navedeni u adresi. Ukoliko ste primili ovu poruku greškom, molimo Vas, obavijestite pošiljatelja, a poruku i sve njene priloške odmah, bez citanja, trajno uklonite s računala. Bilo kakvo prenošenje, kopiranje ili distribucija informacija sadržanih u poruci trećim osobama je zabranjeno i može biti zakonski kažnjivo. Sadržaj, stavovi i mišljenja izneseni u poruci ne odražavaju nužno stavove Porezne uprave. Porezna uprava ne prihvaca nikakvu odgovornost za eventualnu štetu nastalu primitkom ove poruke i priloga sadržanih u poruci.

ŽELJKO FERENČIĆ <odvjetnik.ferencic@gmail.com>
Prima: Inge Rauš <inge.raus@porezna-uprava.hr>

16. studenoga 2016. u 10:24

Poštovani

povodom skorog zakazivanja ročišta radi utvrđivanja početne cijene nekretnina tvrtke DOVER d.o.o. u stečaju dostavljen je predmetni upit različitim vjerovnicima, među kojima je i Porezna uprava, a radi provođenja sudske prodaje istih temeljem rješenja o prodaji broj 6 St-999/13-38 od 11. prosinca 2015.godine.

Traženo očitovanje odnosi se prvenstveno na prvoupisane različite vjerovnike - banke, koje posjeduju procjene nekretnina, a sve radi izjašnjavanja na predstojećem ročištu o prijedlogu vrijednosti od strane stečajnog upravitelja ili pak druge vrijednosti na osnovu postojećih ili novih procjena vrijednosti koje bi bile predložene na samom ročištu, sve u svrhu što bržeg provođenja postupka.

Lijep pozdrav

Željko Ferencić, stečajni upravitelj

[Citirani tekst je skriven]

57-999/13-48

142

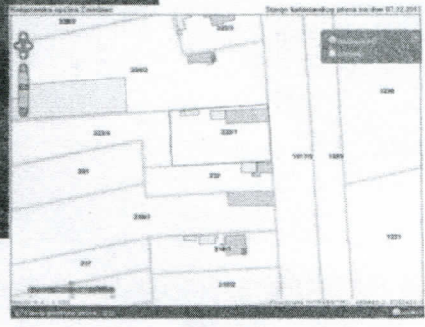
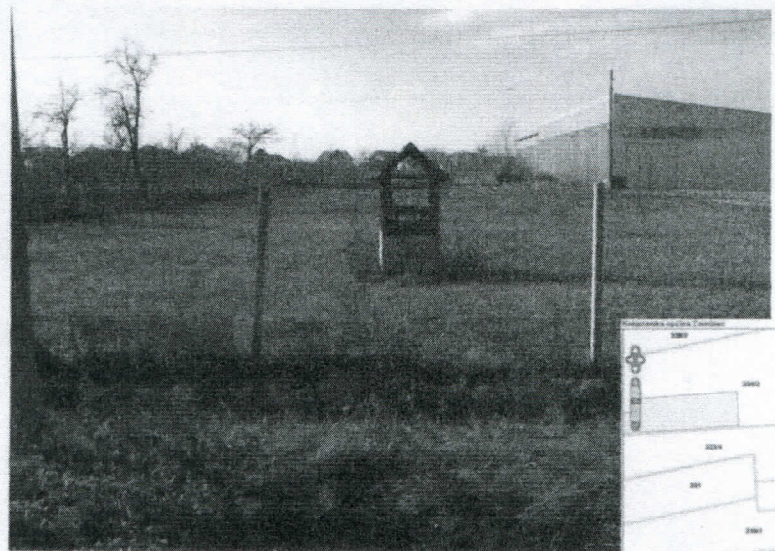
e-mail
@. umravljiva
od 9.3.17

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO
zvonimir rogač, dipl.ing.građ.
 HR - 31000 Osijek, vatrogasna ul. br. 73
 email: vjestak-zr@hi.t-com.hr tel/fax/mob: 031/57 53 53 / 57 53 52 / 098 909 909 4
 žiro-račun kod Privredna Banka ZAGREB IBAN HR812340009 3100927169
POREZNI BROJ - OIB: 62402223153

broj elaborata: Ov-781/12-19 /13
 U Osijeku, prosinac, 2013 .god.
 Šifra zone: 1450 Osječko baranjska županija - zona 5

Općinski sud Beli Manastir
PRIMLJENO
 10. 01. 14.
 neposredno
 u 1 plus 3
 Taksa 1
 HRP
 vrata

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina : **Građevinsko zemljište (i oranica)**

Lokacija : HR 31325 Čeminac, S. Radića br.60
 kč.br. 223/1, ZKU 787 ko Čeminac

Naručitelj: Općinski SUD, BELI MANASTIR
 Ovr - 781/12

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: Općinski SUD, BELI MANASTIR
Ovr - 781/12

Datum očevida: 05.prosinac, 2013. god

Prema rješenju - zaključku Općinskog suda u Belom Manastiru od 14. studenog 2013.god, sa zadatkom - izraditi procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi ovrhe koju ona može postići u vrijeme izvida (građevinskog zemljišta).

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma garđevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak od 08.12.2013. u Općinski Sud Beli Manastir
Katastarska općina: Čeminac
Uložak broj: 787
Čestica: 1 parcele 223/1

Opis nekretnina: kuća, zgrada, dvor i oranica
Površina (m2) : 1.420 m2
Vlasnik: DOVER d.o.o Čeminac, S. Radića 60 **1/1 dijela**
Teret: 3548/10

144

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Građevinsko - zemljište (u građevinskom području)

Parcela se nalazi u zoni građevinskog područja gdje je dozvoljena gradnja u stambenoj zoni prema veličnosti parcele ili prema lokacijskoj dozvoli - BRP, što pripada P, zoni namjene i I građevinskom području naselja.

Na predmetnoj čestici predmetne k.o. ne postoji stambeni objekt, ali ima vidljiva vodozahvatna građevina, te će se čestica procijeniti kao uređeno građevinsko zemljište (po lokacijskoj dozvoli ishođenoj za namjenu parcelacije, sa potpunim udjelom u građevinskom području na kom je dozvoljena gradnja - građevinsko zemljište. U izračunu neće se uzeti izuzeće koridora za prometnice. Ispod parcele nalazi se oranica.

$$Pz = 1.420,00 \text{ m}^2$$

3.2. Buduće građevine

Prostor-parcela je locirana u centru naselja gdje ima izlaz i građevinsku orijentaciju, pravokutnog oblika usmjerena - istok - zapad, te pripada P-zoni građevinskoj zoni, urbano pravilo 2.7. Prostor - lokacija je omeđena susjednim parcelama i izgrađenim objektima sa vijencem cca 5,0m. Predviđeno oduzimanje zemljišta radi proširenja prometnice koja je velikog profila nije predviđeno - uređeno. Infrastruktura je zastupljena - djelomično (prometnica, struja, TH, voda, plin, TF).

$$\text{BGP (bruto razvijena površina) buduće građevine } kis = (kis=0,15) \quad 213 \text{ m}^2$$

3.3. Volumen (BV) postojećeg objekta

$$\text{Pretpostavljeni volumen} \quad BV = 639,00 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA Građevinsko zemljište (i oranica)

HR 31325 Čeminac, S. Radića br.60 KČ.br. 223/1, ZKU 787 ko Čeminac

Pz	=	1.420,00 m ²
BGP	=	213,00 m ²
BVmax	=	639,00 m ³
BVmin	=	532,50 m ³

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Građevinsko zemljište

Parcela se nalazi u zoni građevinskog područja gdje je dozvoljena gradnja gospodarskih i pomoćni objekata, prema velikoasti parcele ili prema lokacijskoj dozvoli - BRP, što pripada P, zoni namjene i I građevinskom području naselja.

Parcela ima prema planu izlaz na javnu površinu-put i mogućnost priključaka na infrastrukturu. Čestica se pruža u smjeru istok - zapad. Teren je u potpunosti ravan, te očividom nije vidljiva denivelacija terena.

4.2. Priključci

Priključci na slijedeće komunalne sustave koji se nalaze u neposrednoj blizini čestice :

- gradska voda	nema	- električna energija	nema
- gradska kanalizacija	nema	- plin	nema
		- telefon	nema

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI

5.1. Vrijednost zemljišta - buduće građevine

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena propisanih od nadležnih službi za promatrano područje.

A1/ V1 - Početna cijena poljoprivredno - građevinskog zemljišta

$$Pz = 1.420 \text{ m}^2$$

Cijena za lokaciju - zonu iznosi : 5,00 €/m² Pz

$$\text{Cijena zemljišta (Cg)} = Vg = 696 \text{ m}^2 \times 5,00 = 3.480,00 \text{ €}$$

$$\text{Cijena zemljišta (Cp)} = Vp = 724 \text{ m}^2 \times 0,60 = 434,40 \text{ €}$$

$$V\frac{1}{2} = 3.914,40 \text{ €}$$

A2/ Tržišna cijena (poljoprivrednog-građevinskog) zemljišta

Kriterij za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta

a) Oblik zemljišta	0,10
b) Infrastruktura	0,08
c) Kosine	0,00
d) Klizište	0,00
e) Potražnja - Ponuda (pt/pn)	-0,20
f) Posebni uvjeti	0,50

$$\text{Ukupni koeficijent promjene cijene } Kpc = 0,48$$

$$TVz = Vz \times Kpc$$

$$TVz = 3.914,40 \times 0,48 = 1.878,91 \text{ €}$$

$$TVz = 1.878,91 \text{ €} \quad (1,32 \text{ € /m}^2)$$

146

B/ V2 - Procjena vrijednosti građevine (NGP) (učešće vrijednosti zemljišta - Uz = 12 - 15%)

Po (NGP) =	164 m2	(k =1,30	b/n)	
Cijena za lokaciju - zonu iznosi :		450,00 €/m2NP		
Cijena građevine (Cg) = Cg =	164 m2 ×	450,00		73.730,77 €
Učešće zemljišta (Cz) = Cz =	73.731 m2 ×	0,12		8.847,69 €
V½ =	5.363 €			

C/ Procjena troškova pred projektiranje i izgradnju građevine

Geodetske usluge	800,00 €
Idejno rješenje	200,00 €
Izrada geodetskog elaborata	200,00 €
Izrada i provedba parcelacijskog elaborata	0,00 €
Projektna dokumentacija građevine i infrastrukture	1.000,00 €
Ostali troškovi	100,00 €

Ukupna vrijednost pripreme

2.300,00 €

**SVEUKUPNA REKAPITULACIJA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Građevinsko zemljište (i oranica)**

HR 31325 Čeminac, S. Radića br.60 KČ.br. 223/1, ZKU 787 ko Čeminac

A1/ Zemljište (veličina građ. dijela)	1.879	do	1.879
B1/ Učešće zemljište (veličina građ. dijela)	5.363	do	10.727
B2/ Vanjsko uređenje (pomoćni. Objekt, ograda)	0	do	0
C/ Geodetska priprema (trošak)	-2.300		-2.300
SVEUKUPNO:	1.321	do	4.003

Procjena je izvršena u rasponu različitosti metoda izračuna, oblika i položaja parcela, mjenjanja planova do početka izgradnje i sl.. Ovisno o namjeni građevine, te postizanju prodajne cijene netto m2 gotova proizvoda.

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, koja je u naravi

Građevinsko zemljište (i oranica)

koje se nalazi na lokaciji: **HR 31325 Čeminac, S. Radića br.60**
kč.br. 223/1, ZKU 787 ko Čeminac

naručitelja: **Općinski SUD, BELI MANASTIR**
Ovr - 781/12

utvrđuje se procjena sveukupno - tržišna vrijednost na iznos od:

2.662 €

ili

20.328 kn

Na dan, **09. 12. 2013.god**

srednji tečaj NBH

1 € = 7,6366 kn

ili po jedinici mjere **€/m2** odnosno **kn/m2**

1 EUR = 7,6366 kuna

Pz = 1.420,00 m2

TVz / Pz = 1,87 €/m2

Procjena (ponudbeno-tržne vrijednosti) je izvršena u domenu građevinske procjene, sa osvrtom na trenutno stanje tržišnih odnosa, perspektive izrade UPU. Svakako uticajni elemenat za određivanje vrijednosti ***građevinskih parcela*** jest nedostatak - lokacijske ili građevinske dozvole kad je moguće sve relevantne elemente vrijednosti definirati vjerodostojnije, ali pozitivne pomake u postojanju porušenih građevina. Temeljitom analizom i ekomomskom dinamikom razvoja i korištenjem baze podataka procjenjuje se da bi konačan rezultat bio u rasponu cca <5%.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i službene dokumentacije. Procjena je izvršena na osnovu trenutnih numeričkih podataka tržišta i visine naknada i davanja. Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste. Usluga pružena ovim elaboratom obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (USPAP).

Pri izradi mišljenja djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi u zaključcima o ovdje iskazanoj vrijednosti. Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

U Osijeku, prosinac, 2013 . godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR

dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-92/2013-2

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
Zvonimir Rogać, dipl.inž.građ.
OSIJEK
Mob: 098 909 909 4



REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 14.02.2017. 23:30

Katastarska općina: 300098, ČEMINAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24259/2016

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 386 A

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	224/2	UL. STJEPANA RADIĆA POSLOVNA GRAĐEVINA BR. 60 SKLADIŠTE GOSPODARSKO DVORIŠTE			7621 65 1262 6294	
		UKUPNO:			7621	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOVER D. O. O., OIB: 55886307084, OSIJEK, SV. LEOPOLDA MANDIĆA 13 A	
5.1	Zaprimljeno 13.11.2013. broj Z-4496/13 Na temelju rješenja rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 5 St-999/13-05 od 07. studenog 2013. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama dužnika Dover d.o.o. za promet roba i usluga, Čeminac.	
1.2	Zaprimljeno 15.12.2015.g. pod brojem Z-10155/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA OSIJEK BROJ: ST-999/13-38 11.12.2015, prodaje nekretnina stečajnog dužnika DOVER d.o.o. upisano u A I.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 14.07.2006. Z- 2882/06 Na temelju ugovora o kreditu sa Sporazumom od 13.07.2006. uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A- za iznos od 1.000.000,00 Kn uz valutnu klauzulu u EUR, sa kamatama iz ugovora za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB RAČKOG 6	1.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Primljeno: 19.07.2006 Z-2911/06. Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku br. Z-8822/06. zabilježuje se da je sporedni uložak hipoteke u zk.ul. 2778 k.o. Osijek, a ovaj se označava kao glavni uložak.		
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.08.2008. broj Z-3290/08 Na temelju ugovora o kreditu br.10142587/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18.08.2008 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, za iznos od 200.000,00 kuna sa 9,50 % godišnje, promjenjivim kamatama, naknadama i ostalim troškovima ugovorenih Ugovorom, za korist: SLAVONSKA BANKA DD OSIJEK, PODRUŽNICA OSIJEK, OIB: 23501189286, OSIJEK, TRG SLOBODE 5	200.000,00 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.08.2008. broj Z-3291/08 Na temelju Ugovora o kreditu br.51400028/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18.08.2008 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, za iznos od 200.000,00 kuna sa 9 % kamata, promjenjivim kamatama, naknadama i ostalim troškovima ugovorenih Ugovorom, za korist: SLAVONSKA BANKA DD OSIJEK, PODRUŽNICA OSIJEK, OIB: 23501189286, OSIJEK, TRG SLOBODE 5	200.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 08.12.2010. broj Z-3548/10 Na temelju ovosudnog rješenja br. Ovr- 1356/10 od 03.12.2010. predbilježuje se ovršno založno pravo na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 354.871,08 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	354.871,08 KN	na 6.3
6.2	Zabilježuje se da ovršivost tražbine ima učinak, da se ovrha na nekretninama u A smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretnine kasnije stekla.		
6.3	Zaprimljeno 11.01.2011. broj Z-63/11 Na temelju ovosudnog pravomoćnog rješenja broj OVR-1356/10. od 03.12.2010. opravdava se predbilježba.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2017.