

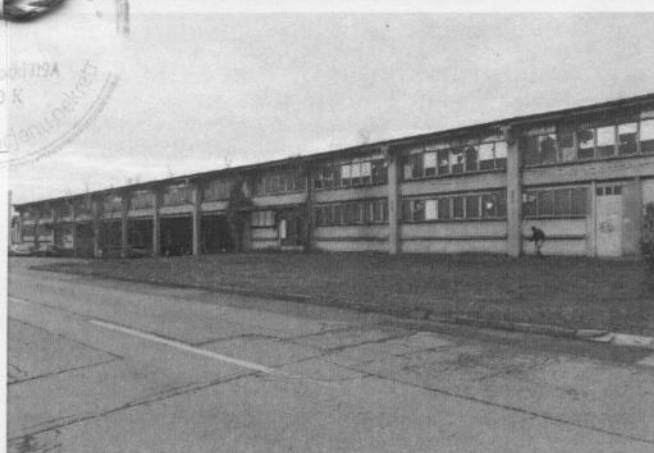
Broj elaborata: 84-2019-3.

U Zaboku

19. prosinca

2019 .

## PROCJEMBENI ELABORAT POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **35000 SLAVONSKI BROD, dr. Mile Budaka bb.  
k.č.br. 1734/2; z.k.ul. 11345; k.o. Slavonski Brod**

Naručitelj: **"PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB" d.o.o. u stečaju,  
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.**

Izradio:

**Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i

84-2019-3 PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju, 35000 SL. BROD, dr. Mile Budaka bb,  
poslovni objekt.xlsx



procjenu nekretnosti



1812

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-814/17  
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.** iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

# 1. OPĆENITO

Naručitelj: "PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB" d.o.o. u stečaju,  
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.

Predmet procjene: POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE

Lokacija nekretnine: 35000 SLAVONSKI BROD, dr. Mile Budaka bb.  
k.č.br. 1734/2; z.k.ul. 11345; k.o. Slavonski Brod

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi prodaje u stečajnom postupku

Datum kakvoće 07.12.2019.godine  
Datum Vrednovanja 19.12.2019.godine

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

## a/ Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 39/19)  
Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13, 65/17)

## B/ Propisi o vrednovanju

(N.N. 78/15 )  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15 )  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 100/12)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 59/10 )  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine

## C/ Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

## d/ Ostali propisi

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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)  
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## e/ Literatura

Uhlir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,



187

## f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.



Procjenitelj:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

## Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena predpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za izradu ove procjene dijelom je korištena pripadna tehnička dokumentacija jer, prema izjavi predstavnika naručitelja, kompletna nije dostupna te nisu dostavljeni na uvid svi dokazi o legalnosti za sve zgrade.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim izrađene bilo kakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Predpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvješću temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

Također je utvrđeno da ne postoje potrebne dozvole, odobrenja i suglasnost za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvješću temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

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

## 2. IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA

Općinski sud: Općinski sud u Slavonskom Brodu, zemljišno knjižni odjel Slavonski Brod  
Z.K. izvadak: E-izvadak od 19.12.2019.

Katastarska općina: Slavonski Brod  
Čestica k.č.br. 1734/2  
z.k. izvadak broj: 11345  
Površina zemljišta: 10968 m<sup>2</sup>

Opis nekretnine: poslovna zgrada u Slavonskom Brodu, ul. Dr. Mile Budaka bb,  
Vlasnik: PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 173.  
Teret: ima teret prema upisu u zemljišne knjige,

Posjedovni list: E-posjedovni list br. 12203. od 19.12.2019.

Legalitet: Na lokaciji je izgrađena poslovna zgrada - skladište sa uredskim prostorijama.  
Za zgradu nije predložen dokaz o legalnosti.  
U zemljišnim knjigama nije upisana pozitivna zabilježba.

Opis lokacije: Nekretnina je locirana u središnjem dijelu grada Slavonskog Broda, u ulici dr. Mile Budaka. Pristup na parcelu na sjevernoj strani je preko k.č.br. 1722/1, k.o. Slavonski Brod, koja je dio ulice dr. Mile Budaka i u vlasništvu je grada Slavonski Brod - javna površina.  
Sa južne strane je pristup na parcelu sa ulice fra. Grge Martića.  
Objekti se nalaze u okruženju obiteljskih kuća i stambeno poslovnih zgrada.  
Lokacija nije u potpunosti uređena, nije ograđena, prometne površine su asfaltirane, zelene neuređene.





### 3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

#### 3.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

#### 3.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,50 % i dalje je u rastu koji ipak usporava posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen u odnosu na početak godine. Optimiziran vlasnika stanova i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugogo vijeka. Cijene stanova su najviše rasle u novogradnjama, pa je to pratilo i rast stanova u rabljenim nekretninama.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4,0 %, a od početka godine čak 2,66 %. Cijene nekretninama rastu i dalje, iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim

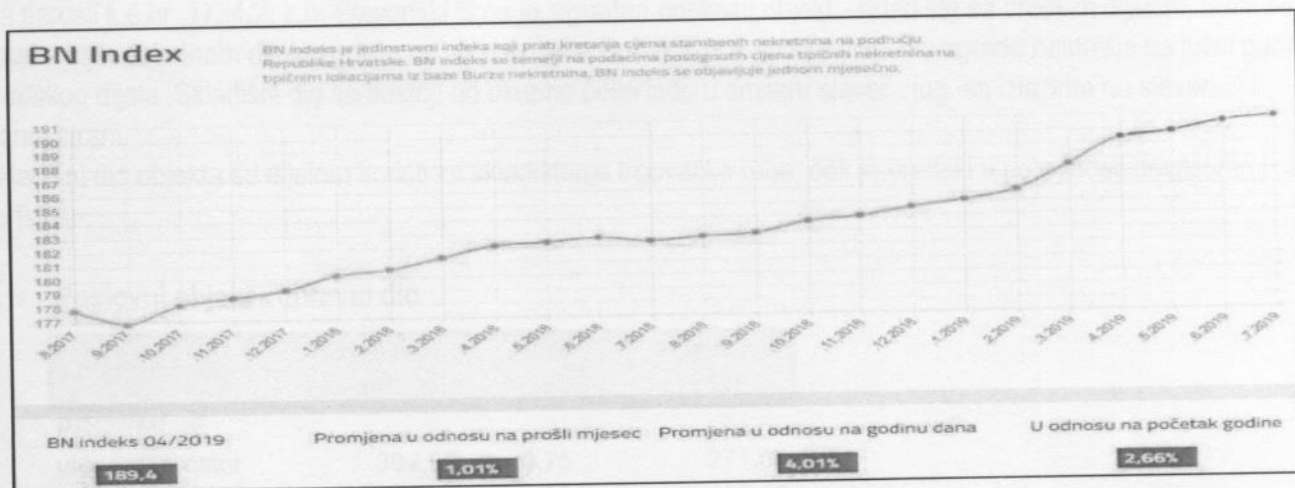
Rast je evidentan u manjem broju županija, dok u većem broju rast stagnira.

Evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu

Smatra se da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, da ne postoji prostor za njihov rast, dok se prostor realizacije može povećati. Tako da se predviđa daljnji rast BN indeksa iako ne jednakog intenziteta kao s početka godine.

7878

Realno je za očekivati stabilizaciju cijena i približavanje traženih i realiziranih vrijednosti.



BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

## 2. Poslovni objekti - skladnja

POSLOVNI OBJEKTI			
Redni broj	Poslovni objekat	Površina (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
1	Poslovni objekat 1	1852,43	1852,43
2	Poslovni objekat 2	1852,43	1852,43
3	Poslovni objekat 3	1852,43	1852,43
4	Poslovni objekat 4	1852,43	1852,43
Ukupno:		7409,72	7409,72

Neto građevinska površina (NGP) =	7409,72	m <sup>2</sup>
Bruzo građevinska površina (BGP) =	7409,72	m <sup>2</sup>
Ukupna površina (U) = BGP +	61593,00	m <sup>2</sup>

## SVEUKUPNA REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Neto građevinska površina (NGP) =	7409,72	m <sup>2</sup>
Bruzo građevinska površina (BGP) =	7409,72	m <sup>2</sup>



#### 4. GEOMETRIJSKI PODACI

Na parceli k.č.br. 1734/2; k.o. Slavonski Brod je izgrađen poslovni objekt - skladište sa urdskim dijelom. uredi se nalaze u jednokatnom dijelu zgrade uz ulicu dr. Mile Budaka, dok se skladišni dio zgrade nastavlja na južni gabarit uredskog dijela. Skladišni dio se sastoji od ukupno četiri lađe u smjeru sjever - jug, sa izlazima na sjevernoj i južnoj strani.

Skladišni dio objekta se dijelom koristi za skladištenje trgovačke robe, dok je uredski u potpunosti devastiran i ne koristi se.

##### 4.1. Poslovni objekt - upravni dio

Prostorija	Površina m <sup>2</sup>	Koef. obračuna	Površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>			
utovarni prostor	362,25	0,75	271,69
uredi i kotlovnica	466,58	1,00	466,58
<b>ukupno:</b>	<b>828,83</b>		<b>738,27</b>
<b>KAT</b>			
uredski prostori	851,78	1,00	851,78
<b>ukupno:</b>	<b>851,78</b>		<b>851,78</b>

Netto građevinska površina (NGP) = = 1590,05 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP) = = 1797,40 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = = 6111,16 m<sup>3</sup>

##### 4.2. Poslovni objekt - skladište

Prostorija	Površina m <sup>2</sup>	Koef. obračuna	Površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>			
lađa 1	1862,43	1,00	1862,43
lađa 2	1862,43	1,00	1862,43
lađa 3	1862,43	1,00	1862,43
lađa 4	1862,43	1,00	1862,43
<b>ukupno:</b>	<b>7449,72</b>		<b>7449,72</b>

Netto građevinska površina (NGP) = = 7449,72 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP) = = 7697,95 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = BGP × 8 m = = 61583,60 m<sup>3</sup>

#### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Netto građevinska površina (NKP) = 9.039,77 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BKP) = 9.495,35 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) = 67.694,76 m<sup>3</sup>

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 5.1. Općenito

Predmet procjene je poslovna zgrada: skladište i uredski prostori. Zgrada je starije gradnje, duže vrijeme nekorištena i neodržavana. Uredski dio zgrade je u cijelosti devastiran: dotrajale su kompletno sve instalacije, podne i zidne obloge, predgradne stijene, a krov u cijelosti prokišnjava i oborine ulaze u prostor. Vanjski prozori su sa jednostrukim staklom, metalni. U prizemlju su garderobe radnika, kotlovnica i utovarna rampa, dok su na katu uredi. Prostor ureda se ne koristi. Skladište se koristi manjim dijelom, prostor je neuređen, zapušten. Lokacije nije ograđena, prometne površine su asfaltirane, a pristup je sa javnih površina na sjevernoj i južnoj strani. Priklučki na komunalnu i energetska infrastrukturu su izvedeni, nisu u funkciji.

### 5.2. Priklučki

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena
plin	-	nije priključen

### 5.3. Objekt - Poslovni objekt - upravni dio

godina gradnje	1980
katnost	skladište P, uredski dio P+1
položaj	središnji dio Slavonskog Broda
Temelji	arm. betonski, temeljne stope i trakasti temelji,
Nosiva konstr.	montažna AB konstrukcija, stupovi i stropni PI nosači, ispuna zidovi od blok opeke u produžnom mortu deb. 25,0 cm,
Međukatna konstr.	montažni PI nosači, tlačna puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	ravni krov, hidroizolacija, sve dotrajalo, krov propušta,
Limarija	izvedena, pocinčana, dotrajala,
Pročelje	betonska konstrukcija neobrađena, zidovi ožbukani običnom žbukom,
Vanjska stolarija:	metalna, crni profili, obično jednostruko staklo,
Unutarnja vrata	vrata drvena furnirana i ličena uljanom bojom,
Bravarija	vanjska vrata i prozori, ograda stubišta, konstrukcija stubišta,
Pregradni zidovi	prizemlje opeka, ožbukani, opločeni u sanitarijama, kat montažne stijene drvene, sve dotrajalo,
Obrada zidova	ožbukani, obojeni, sanitarije opločene, sve dotrajalo,
Obrada stropova	obloga gips i drvolit ploče, sve dotrajalo,
Obrada podova	glazura, tepisoni, keramika, sve dotrajalo,
Grijanje	centralno, plinsko, kotlovnica, dotrajalo, nije u funkciji,
Instalacije	struja, voda, odvodnja, centralno grijanje,
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	objekt je dovršen, slabo održavan, u potpunosti devastiran, ne koristi se.

#### 5.4. Objekt - Poslovni objekt - skladište

godina gradnje	1980
katnost	prizemno, četiri spojene lađe,
položaj	središnji dio Slavanskog Broda
Temelji	arm. betonski, temeljne stope i trakasti temelji,
Nosiva konstr.	AB montažna konstrukcija, stupovi i krovni lučni rešetkasti AB nosači sa čeličnom zategom,
Međukatna konstr.	nema,
Krovna k. + pokrov	krovni lučni rešetkasti AB nosači sa čeličnom zategom, valoviti salonit
Limarija	ugrađena, pocinčana, krovne uvale,
Pročelje	gruba žbuka, neodržavano,
Vanjska stolarija:	metalna vrata,
Unutarnja vrata	nema,
Bravarija	metalna vrata,
Pregradni zidovi	opeka blok,
Obrada zidova	dijelom ožbukani grubom žbukom,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema
Instalacije	struja, rasvjeta, utičnice,
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	objekt je dovršen, ne koristi se, neodržavan,

#### 5.5. Način korištenja

Objekti su građeni kao poslovni - skladište i uredi, tako su se koristili. Trenutno se ne koriste.

#### 5.6. Utrživost građevine

Lokacija objekta je dobra, u središnjem dijelu Slavanskog Broda, između dviju ulica.

Objekti su osrednje kvalitete gradnje, devastirani, slabo održavani i ne koriste se duže vrijeme. Za korištenje je potrebna cjelovita obnova.

Utrživost je osrednja s obzirom na stanje zgrade, namjenu i sredstva potrebna za uređenje kao i zbog povećane ponude sličnih objekata na bliskim lokacijama te smanjene potražnje.

#### 5.7. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti u radionicu ili skladište za bilo koju namjenu uz značajna ulaganja.



## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 6.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje*

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se slijedećim dostupnim podacima :

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTA koristiti ćemo poredbenu metodu s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava **E-Nekretnine**, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:  
<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

**Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo troškovnu metodu.**

Razlog je kriza tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama u okruženju. Lokacija je specifična, ne koristi se duže vrijeme, a zbog svojeg stanja ne može služiti za stjecanje prihoda pa se ne može koristiti prihodovna metoda.

## 6.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

### 6.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je k.č.br. 1734/2, k.o. Slavonski Brod, koja se prema GUP-u grada Slavonskog Broda nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, gospodarske namjene - poslovne oznake K. Lokacija je izgrađena, bez koridora infrastrukture koji bi utjecali na vrijednost nekretnine.

### IZVOD IZ GUP-a grada Slavonski Brod - grafički dio

Izvor podataka: Web stranica grada Slavonski Brod



#### LEGENDA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		
		<b>STAMBENA NAMJENA</b> - S1-obiteljske kuće, S2-niska stambena izgradnja, S3-višestambena izgradnja
		<b>STAMBENA NAMJENA</b> - SV-zona sanacije degradiranog područja dijela vodocrpilišta
		<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b>
		<b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</b> D1-upravna, D2-socijalna, D3-zdravstvena, D4-predškolska, D5-školska D6-znanost i visoka učilišta, D7-kultura, D8-vjerska, D9-stud. i đački dom
		<b>GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</b>
		<b>GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA</b> K1-pretežito uslužna, K2-pretežito poslovno-prodajna, K3-pretežito komunalno-uslužna, K-poslovna svih namjena
		<b>GOSPODARSKA NAMJENA -UGOSTITELJSKO TURISTIČKA</b>

## 6.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

Za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama.

(<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

### USPOREDBA 1

Lokacija:

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4009029
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	5.136,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.745.891,16
Datum ugovora	31.12.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALI PARIZ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



Vrijeme transakcije: 4Q2018  
 Površina: m2 5136,00  
 Cijena: EUR 234.978,62

### USPOREDBA 2

Lokacija: Slavonski Brod

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3542251
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	149,00
Vrijednost nekretnine (KN)	55.387,27
Datum ugovora	02.03.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALI PARIZ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



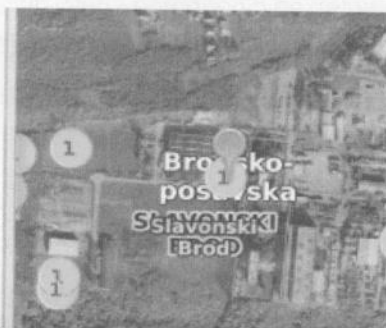
Vrijeme transakcije: 1Q2017  
 Površina: m2 149,00  
 Cijena: EUR 7.454,55



### USPOREDBA 3

Lokacija: Slavonski Brod

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4009034
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.546.680,95
Datum ugovora	31.12.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALI PARIZ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



Vrijeme transakcije: 4Q2018  
 Površina: m2 9.417,00  
 Cijena: EUR 342.756,52

Mjesto	opis / namjena	Cijena( eur )	površina (m <sup>2</sup> )	eur/m <sup>2</sup>
Slavonski Brod	građ. zemljište	234.978,62	5.136,00	45,75
Slavonski Brod	građ. zemljište	7.454,55	149,00	50,03
Slavonski Brod	građ. zemljište	342.756,52	9.417,00	36,40
PROSJEČNO:		195.063,23	4.900,67	44,06

### LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



### 6.2.3. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

#### 13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Slavonski Brod	5.136,00	45,75	4Q2018	102	102,24	1,00
2.	Slavonski Brod	149,00	50,03	1Q2017	95,53	102,24	1,07
3.	Slavonski Brod	9.417,00	36,40	4Q2018	102	102,24	1,00

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa

1.	45,86
2.	53,54
3.	36,48

prosječna vrijednost eur/m2 45,30

1887

## 6.2.4. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- prodajna cijena (€)		234.978,62	7.454,55	342.756,52
- neto površina (m2)	10968	5.136,00	149,00	9.417,00
- cijena zemljišta eur/m2		45,86	53,54	36,48
- datum transakcije		4Q2018	1Q2017	4Q2018
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. oblik	pravokutni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	lošija	slična
- prilagodba		1	1,1	1
3. izgradiivost kis				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina	10968	5136	149	9417
- prilagodba		0,9	0,8	1
5. mikrolokacija		lošija	lošija	lošija
- prilagodba		1,15	1,15	1,15
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBA		1,04	1,01	1,15
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		47,46	54,19	41,96
PROSJEČNA VRIJEDNOST		47,87		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			47,00	eur/m2



## 6.2.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

### a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

jedin. cijena kn/m <sup>2</sup>	prosječna kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	odstupanje kn/m <sup>2</sup>	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
45,75	47,00	-1,25	-2,73	zadovoljava
50,03	47,00	3,03	6,06	zadovoljava
36,40	47,00	-10,60	-29,13	zadovoljava

### b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	47,46	54,19	41,96
prosječna kupoprodajna cijena	47,00		
Standardna devijacija	5,00		
Dvostruka standardna devijacija	10,00		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,46	7,19	-5,04
Relativno odstupanje od pros. cijene	0,99%	15,29%	-10,73%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,46	7,19	5,04
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

1889

## 6.2.6. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m2	vrijednost zemljišta eur
1734/2	11345	poslovna zgrada u Slavonskom Brodu, ul. Dr. Mile Budaka bb,	10968	3050	47,00	515.496,00
UKUPNO eur:						515.496,00
UKUPNO kn:						3.830.135,28

### 6.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kao osnovna metoda koristiti će se troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

a/	<b>Priključci</b>									
	struja	priključena	40kw	Cp=	9084,00			Ps	9.084,00	€
	vodovod	priključen		Cp=	1400,00			Pv	1.400,00	€
	plin	nije priključen		Cp=	0,00			Pp	0,00	€
	kanalizacija	priključena		Cp=	800,00			Pk	800,00	€
	<b>Vrijednost priključaka</b>								<b>11.284,00</b>	<b>€</b>
b/	<b>Komunalni / Vodni doprinos</b>									
	BV=	67.694,76	m3	Kd=	4,79	€/m3BV		Kd=	324.257,90	€
				Vd=	1,35	€/m3BV		Kv=	91.565,59	€
									<b>415.823,49</b>	<b>€</b>



## c/ Poslovni objekt - upravni dio

Nova vrijednost objekta										
NGP=	1.590,05	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	954.029	€	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP					
Godina procjene		2019	Godina izgradnje		1980	Starost n=		39	Trajnost N= 80	
umanjenje u=								48,8%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost					
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP					
Konstrukcija	50%	300,0	48,8%	146	154					
Obrtnički i završni radovi	35%	210,0	90,0%	189	21					
Instalacije	15%	90,0	100,0%	90	0					
Ukupno	100%	600	70,9%	425,25	174,75					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									277.860,80	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		4,0%	38.161,14	€	
Okoliš					% od NV		5,0%	47.701,43	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine ( SGVn )									363.723,37	€

## d/ Poslovni objekt - skladište

Nova vrijednost objekta										
NGP=	7.449,72	m2	Cizg=	350	€/m2NGP		NV=	2.607.402	€	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	350	€/m2NGP					
Godina procjene		2019	Godina izgradnje		1980	Starost n=		39	Trajnost N=	80
umanjenje u=								48,8%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost					
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP					
Konstrukcija	80%	280,0	48,8%	137	144					
Obrtnički i završni radovi	15%	52,5	90,0%	47	5					
Instalacije	5%	17,5	90,0%	16	2					
Ukupno	100%	350	57,0%	199,50	150,50					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.121.182,86	€	
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		3,0%	78.222,06	€	
Okoliš					% od NV		1,0%	26.074,02	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								1.225.478,94	€	

1852

## REKAPITULACIJA - SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV)

a/ Vrijednost priključaka	11.284,00	€
b/ Komunalni i vodni doprinos	415.823,49	€
c/ Poslovni objekt - upravni dio	363.723,37	€
d/ Poslovni objekt - skladište	1.225.478,94	€
<b>ukupna tržišna vrijednost:</b>	<b>2.016.309,80</b>	<b>€</b>

Tržišna vrijednost TV = SGV x (1 + KI + K st + Kv + Kpos + Kleg+ Kst) * FT							
lokacija-KI	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV
0,10	0,00	-0,10	0,05	0,00	-0,10	0,85	1.628.170,16
<b>Tržišna vrijednost TV =</b>							<b>1.628.170,16 €</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM:</b>	<b>=</b>	<b>1.628.170,16 €</b>
--	----------	-----------------------

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	180,11	€/m <sup>2</sup> nkp
	V =	1.338,23	kn/m <sup>2</sup> nkp

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
nekretnina:

na adresi: 35000 SLAVONSKI BROD, dr. Mile Budaka bb.  
k.č.br. 1734/2; z.k.ul. 11345; k.o. Slavonski Brod

predloženih od : "PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB" d.o.o. u stečaju,  
10000 ZAGREB, Radnička cesta 173.

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) objekata i zemljišta prema izračunu troškovnom metodom iznosi:

1.628.170,16 €	ili	12.097.304,29 kn	1 € =	7,43	kn
TV/NGP	=	180,11			EUR/M2

**NAPOMENA:** POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U TRŽIŠNU  
VRIJEDNOST OBJEKTA

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

U Zaboku, 19. prosinca 2019 godine

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.





## 8. P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - kopija katastarskog plana
4. E - posjedovni list
6. Skica zgrade

1895



fasada sjever



fasada sjever



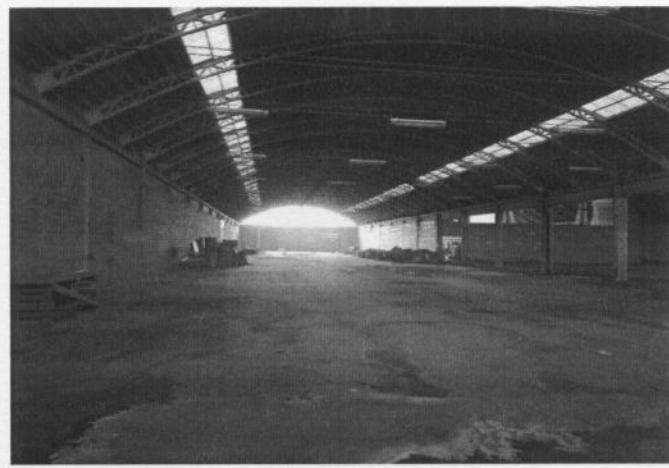
fasada jugoistok



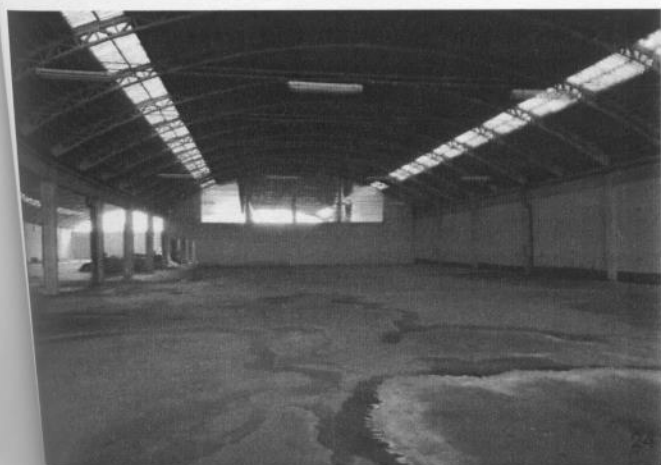
fasada jug



skladište - lađa 1



skladište - lađa 2



skladište - lađa 3



skladište - lađa 2 i 3

Posredstvo i procjena



skladište - lađa 3



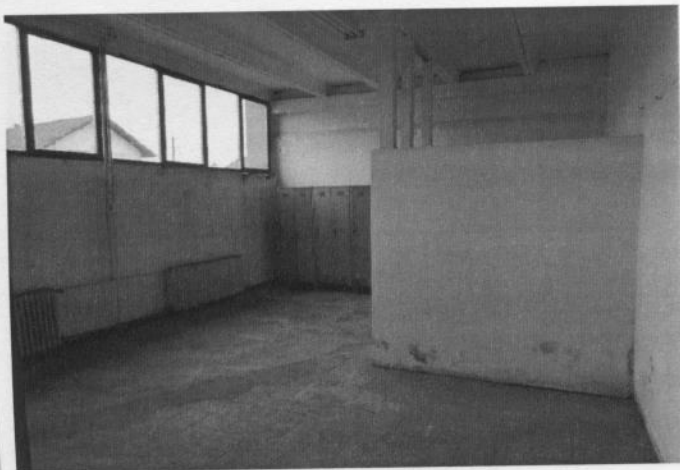
skladište - lađa 4



prizemlje - sanitarije



prizemlje - stubište



prizemlje - garderoba



prizemlje - sanitarije



kat - ured



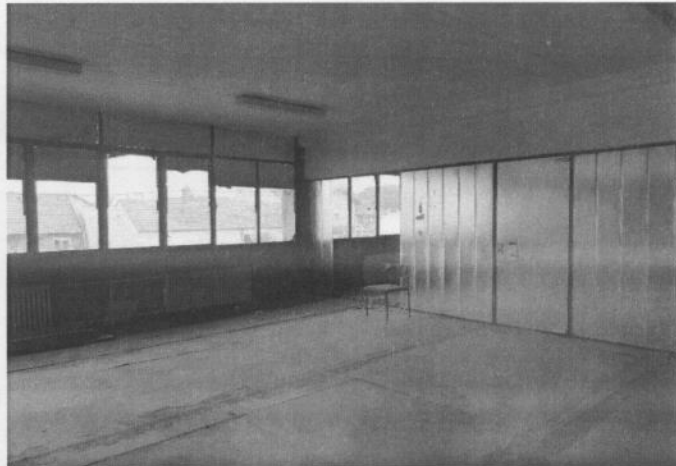
kat - ured



189X



kat - ured



kat - ured



kat - sanitarije



kat - ured



prizemlje - utovarna rampa



prizemlje - utovarna rampa

IZRADIO:

Sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.**



fasada sjeverozapad





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 11345

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7612/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1734/2	SKLADIŠTE U ULICI M. BUDAKA			10968	
		UKUPNO:			10968	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB D.O.O., OIB: 48630586213, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 173</b>		
4.1	Zaprimljeno 03.03.2011. broj Z-1705/11 Temeljem rješenja Općinskog suda u Slav. Brodu od 03. ožujka 2011. br. P- 288/11-4, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod br. P-288/11, u pravnoj stvari tužitelja Miroslava Lipovac iz Zagreba, Celjska 34 a na nekretninama tuženika PAN - tvornica papira Zagreb d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, upisanim u A.	ZABILJEŽBA SPORA
7.1	Zaprimljeno 06.02.2012. broj Z-984/12 Na temelju prijedloga predlagatelja PAN-papirna industrija-Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o. u stečaju Zagreb zastupan po stečajnom upravitelju Zdravku Mitak a isti po Antolić i suradnici Odvjetničko društvo, Javno trgovačko društvo Zagreb, odvjetnik Nebojša Antolić, iz Zagreba, tužbe podnijete Trgovačkom sudu u Zagrebu od 31. siječnja 2012, rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad tužiteljem/predlagateljem Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-342/10 od 01. prosinca 2011.g. zabilježuje se spor tužitelja PAN-papirna industrija-Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o. u stečaju, Zagreb, Miramarska 11B OIB 21056005908 protiv tuženika PAN-papirna industrija-Tvornica papira Zagreb d.o.o. Đakovo Pape Ivana Pavla II br.10 OIB 48630586213.	ZABILJEŽBA SPORA
11.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-2848/13 Temeljem prigovora od 28. ožujka 2013. i čl. 188 st. 3 Zakona o zemljišnim knjigama (N. N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10), zabilježuje se prigovor Grada Slavonski Brod, na uknjižbu prava vlasništva raspravnim zapisnikom broj Rz-10510 u postupku obnove i ispravljanja zemljišnih knjiga za k.o. Slavonski Brod R1-27/86, na č.k.br: 1734/2 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA
12.1	Zaprimljeno 13.02.2014. broj Z-1202/14. Temeljem Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu br. P-1331/12-16 od 11. veljače 2014. zabilježuje se spor tužitelja Žalac Ivana iz Slav. Broda, Lj. Gaja 7 protiv tuženika PAN-Papirna industrija-Tvornica papira d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 173 OIB: 48630586213 na nekretnine upisane u A.	ZABILJEŽBA SPORA
14.1	Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-6879/14 Temeljem Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 15. rujna 2014. br. KI: UP-I/110/07/14-01/6833, Ur.br: 04-06-14-6833-41, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, OIB 48630586213, na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 16.09.2015.g. pod brojem Z-7501/2015  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIGOVOR protustranke PAN - tvornica papira d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 173, izjavljen protiv rješenja ovog suda br. Z-1202/14	ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIGOVORA na 2 (12.1)
2.5	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-7612/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ ST-3415/17 16.07.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama PAN - TVORNICA PAPIRA ZAGREB, d.o.o., OIB: 48630586213, Radnička cesta 173, 10000 Zagreb.	ZABILJEŽBA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno: 11. ožujka 1997. br. Z-1294/97 Na osnovi ovjerenog ugovora o kreditu od 5. ožujka 1997. br. OU-240/97 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A za glavni dug od 1.522.000,00 KN te eventualnih troškova - za korist: <b>SLAVONSKA BANKA DD OSIJEK, KAPUCINSKA BR. 29</b>	1.522.000,00 KN	
8.			
8.1	Zaprimljeno 14.03.2011. broj Z-2017/11 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slav. Brodu od 09. ožujka 2011. br. Ovr-548/11, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, za ukupan iznos od 2.073.096,80 Kn (dva milijuna sedamdesettri tisuće devedesetšest kuna i osamdeset lipa) zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-548/11, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08) - u korist <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD</b>	2.073.096,80 KN	
8.2	zabilježuje se ovršivost tražbine osigurane zalogom pod Z- 2017/11.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2019.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 12203

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB D.O.O., RADNIČKA CESTA 173, ZAGREB (VLASNIK)	48630586213

## 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
		257/1	GAJ	1997	5		
			ZGRADA	1997			
		257/6	GAJ	720	5		
			DVORIŠTE	720			
		1734/2	M.BUDAKA	10968	17		
			SKLADIŠTE, M.BUDAKA	10968			
		1895/1	TRG HRVATSKOG PROLJEČA	497	18		
			POSLOVNA ZGRADA, Slavonski Brod, TRG HRVATSKOG PROLJEČA 1	497			
Ukupna površina katastarskih čestica				14182			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

1901  
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 11259

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11063/2018  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1722/1	ULICA DR. MILE BUDAKA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			752 752	
2.	1722/4	ULICA DR. MILE BUDAKA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			250 250	
3.	1722/5	ULICA DR. MILE BUDAKA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			43 43	
		UKUPNO:			1045	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.5	Primlj: 3. studenog 1988. br. Z-4515/88 Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Slav. Brod br. 2178-06-02/88-1 od 10. listopada 1988. uknjižuje se pravo služnosti za postavljanje niskonaponskog kabela i kandelabera sa svjetiljkama na č.k.br.: 1722/1 u A - za korist: SIZ STANOVANJA I KOMUNALNE DJELATNOSTI, SLAV. BROD		SLUŽNOST
2.			
2.5	Primlj: 15. listopada 2002. br. Z-5256/02 Na temelju ugovora o pravu služnosti od 3. listopada 2002. br. Ov-5091/02, ugovora o osnivanju prava služnosti od 18. veljače 2003. br. Ov-2099/03 i potvrde Grada Slav. Broda od 10. listopada 2002. uknjižuje se pravo služnosti prijelaza podzemne telekomunikacijske mreže "Centar 3" u Slav. Brodu preko č.k.br.: 1722/1 u A - za korist: HT HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE DD TK CENTAR SLAV. BROD		SLUŽNOST
4.			

1902



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328758  
k.č. br.: 1734/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 19.12.2019