

Posl.broj: St-197/2022

ARS 03-33/2023

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: Poslovni kompleks i zemljišta
LOKACIJA: Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan
NARUČITELJ: Požgaj d.o.o. u stečaju, Dravska 24, Veliki Bukovec
VLASNIK: Drvena industrija Bohor d.o.o., Varaždinska 22, Belovar
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Poslovni kompleks i zemljišta, Varaždinska 22,
Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o.
Lužan

2.573.400,00 €

ili

19.389.282,30 kn

Varaždin, 04.05.2023. godine

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRA EVINE - Upravna zgrada I na kbr. 886 k.o. Lužan - PRIHODOVNA METODA
- 7. PROCJENA GRA EVINA - Garderobe, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište repromaterijala - VI na kbr. 886 k.o. Lužan - PRIHODOVNA METODA
- 8. PROCJENA GRA EVINA - Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII, zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII na kbr. 893/2 k.o. Lužan - PRIHODOVNA METODA
- 9. PROCJENA GRA EVINA - Natkriveno skladište - IX na kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan - PRIHODOVNA METODA
- 10. PROCJENA GRA EVINA - Kotlovnica, parionica, sušara - X, skladište piljevine - XII, skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan - PRIHODOVNA METODA
- 11. REZIME - ZAKLJU AK
- 12. VLASNI KA DOKUMENTACIJA - ZK IZVADAK

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=f00d482617038279813813131
U=VARAŽDIN
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPĆI PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Požgaj d.o.o. u Stečaju, Dravska 24, Veliki Bukovec, izvršiti se se procjena predmetnih nekretnina - Poslovni kompleks i zemljišta oznake u zemljišnim knjigama zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan na lokaciji Varaždinska 22, Belovar.

Zadatak procjenitelja je izraziti tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan vrednovanja. Obilazak i pregled predmetnih nekretnina izvršen je 12.04.2023. godine.

Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Naručitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija i vlasništvo:

Predmet ove procjene su nekretnine: Poslovni kompleks i zemljišta oznake u zemljišnim knjigama zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan na lokaciji Varaždinska 22, Belovar:

- pod A - Posjedovnica:

1.1.1. zk.ul. 1567 k.o. Lužan:

1. kbr. 893/2	5460 m2
TRI ZGRADE VARAŽDINSKA UL.	1121 m2
DVORIŠTE VARAŽDINSKA UL.	4339 m2
2. kbr. 893/3 LIVADA VARAŽDINSKA UL.	2726 m2
3. kbr. 893/4 PUT VARAŽDINSKA UL.	606 m2
4. kbr. 893/5 LIVADA VARAŽDINSKA UL.	297 m2
UKUPNO:	9089 m2

- pod B - vlastovnica:

1. Vlasnik dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22

2.1. Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVA KOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022

Podaci o teretima:

Tereti su navedeni u zk.ul. 1567 u k.o. Lužan pod "C" - Teretovnica.

1.1.2. zk.ul. 1624 k.o. Lužan:

1. kbr. 894 ORANICA BRIJEGI U U RUŽICI	405 hv
UKUPNO:	405 hv

- pod B - vlastovnica:

1. Vlasnik dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22

2.1. Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVA KOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022

Podaci o teretima:

Tereti su navedeni u zk.ul. 1624 u k.o. Lužan pod "C" - Teretovnica.

1.1.3. zk.ul. 1622 k.o. Lužan:

1. kbr. 889/2 ORANICA BREGI U RUŠ ICI	152 hv
UKUPNO:	152 hv

- pod B - vlastovnica:

1. Vlasni ki dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22
- 2.1. Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STE AJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVA KOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022

Podaci o teretima:

Tereti su navedeni u zk.ul. 1622 u k.o. Lužan pod "C" - Teretovnica.

1.1.4. zk.ul. 580 k.o. Lužan:

1. kbr. 886 KU A BR. 2, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I VO NJAK U BELOVAR MORAV U	1546 hv
UKUPNO:	1546 hv

- pod B - vlastovnica:

1. Vlasni ki dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22
- 2.1. Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STE AJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVA KOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022

Podaci o teretima:

Tereti su navedeni u zk.ul. 580 u k.o. Lužan pod "C" - Teretovnica.

1.1.5. zk.ul. 558 k.o. Lužan:

1. kbr. 890/4 ORANICA I MO VARA	651 hv
2. kbr. 891 MO VARA	75 hv
3. kbr. 895 ORANICA	346 hv
4. kbr. 914 ORANICA	862 hv
5. kbr. 915/1 DIO LIVADA U RUŽ I I	680 hv
UKUPNO:	2614 hv

- pod B - vlastovnica:

1. Vlasni ki dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22
- 2.1. Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STE AJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVA KOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022

Podaci o teretima:

Tereti su navedeni u zk.ul. 558 u k.o. Lužan pod "C" - Teretovnica.

1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene izme u voljnog kupca i voljnog prodavatelja 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.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za zemljišta - POREDBENA METODA,
- za građevine - PRIHODOVNA METODA.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

DAN VREDNOVANJA: 12.04.2023. god.

DAN KAKVOĆE: 12.04.2023. god.

1.3. Leglitet građevina:

Za poslovne zgrade oznaka I, II-III-IV, V, VIII, IX, X-XI i XII ishodovano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-350-05/12-07/646; Urbroj: 251-13-22/152-14-10, izdano od strane Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, središnji odsjek za graditeljstvo, Zagreb 28.02.2014.

Poslovna zgrada oznake VII posjeduje Uporabnu dozvolu Klasa: UP/I-361-05/05-01/203, Urbroj: 251-13-22/001-06-7 izdanu od strane Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo od 27.09.2006.

Zgrada oznake III (kbr. 886 k.o. Lužan) - Proizvodnja podova je srušena.

Zgrada oznake V (kbr. 886 k.o. Lužan) je montažni šator dimenzija 30x10 m (nije građevina stalnog karaktera - nije predmet ovog elaborata)

Zgrada oznake VIII (kbr. 893/2 k.o. Lužan) - Natkriveno skladište je zatvorena panelima.

Zgrada oznake XIII (kbr. 893/3 k.o. Lužan) - Skladište nije legalna.

1.4. Opće napomene:

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.5. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.6. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majića, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

1.7. Predana dokumentacija:

- Projektna dokumentacija - Snimak izvedenog stanja za građevine I, II, III, IV, V, VIII, IX, X, XI, XII,
- prethodna procjena oznake 129-14/PSC, od travnja 2014. godine izrađena od PSC Antares d.o.o.

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

2.1. LOKACIJA

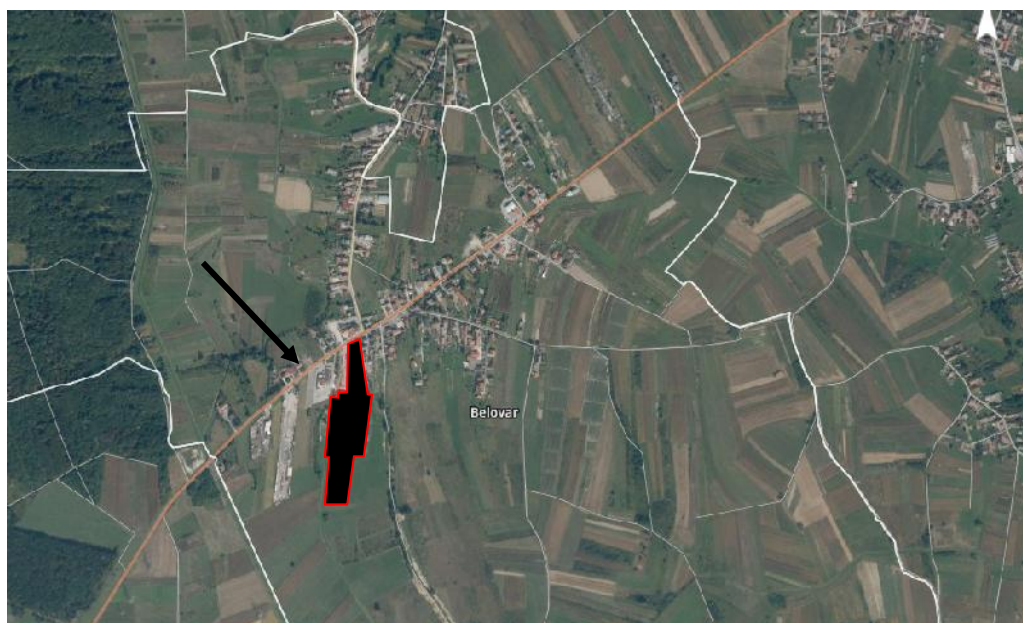
Predmetni poslovni kompleks se nalazi u Varaždinskoj ulici 22 u mjestu Belovar koje je smješteno uz državnu cestu DC 29 između Seveteta u pravcu Varaždina, odnosno između naselja Žerjavinec i Lužan. Udaljenost do Seveteta iznosi cca 7 km. To je cjelina koja čini poslovno-proizvodni kompleks i koja se sastoji od ukupno 12 parcela oznake: kbr. 893/2, 893/3, 893/4, 893/5, 894, 889/2, 886, 890/4, 891, 895, 914, 915/1-dio sve k.o. Lužan. Radi se o komunalno opremljenoj lokaciji koja se smještena sa južne strane navedene prometnice. Lokaciju karakterizira i dobra prometna povezanost (blizina autoceste Zagreb-Goričan, udaljenost do autoceste iznosi 4,50 km) te svim te dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca.

Parcela kbr. 893/2, 893/3, 889/2, 886, 890/4 k.o. Lužan su izgrađene, dok su parceli 893/4, 893/5, 894, 895, 914 i 915-dio k.o. Lužan neizgrađene.

Pristup parceli organiziran je sa sjeverne strane preko parcele kbr. 886 k.o. Lužan. Izloženosti utjecajima buke i zagađenosti osim od zanemarivog utjecaja cestovnog prometa nema. Predmetna cjelina je nepravilnog oblika, ukupnih dimenzija maks. cca 410 x 95 m. Teren je približno vodoravne nivele.

Površina parcele je preuzeta iz podataka u zk. dokumentaciji i navedene u točki 3.

Lokacija, oblik i položaj predmetne parcele prikazani su na slikama 1. i 2. (isječci iz Geoportal preglednika).



Slika 1. - karta lokacije - predmetna lokacija je označena crno



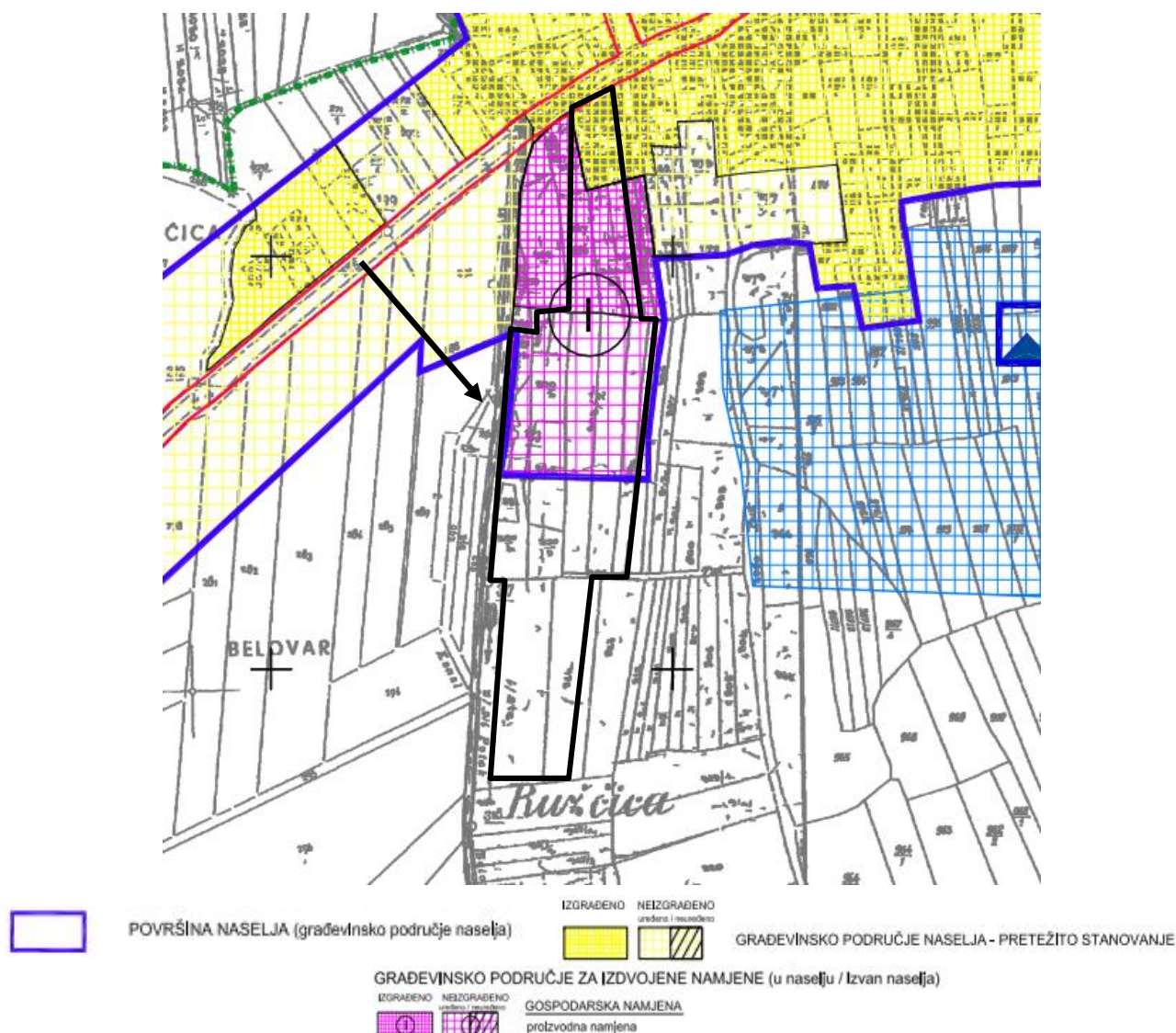
Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika, predmetne estice su uokvirjene crveno

2.2. POLOŽAJ OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPGZ - Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. - GP_Dugo Selo_2017.pdf (izvor: https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20ppgz-2017%20usvojen/GP_Dugo%20Selo_2017.pdf), vidljivo je da se predmetna zemljišta nalaze:

kbr. 893/2 - unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA,
 kbr. 893/3 - izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 893/4 - izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 893/5 - izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 894 - dio (cca 60%) unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 40%) izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 889/2 - unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA,
 kbr. 886 - dio (cca 80%) unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 20%) unutar građevinskog područja PRETEŽITO STANOVANJE
 kbr. 890/4 - dio (cca 51%) unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 49%) izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 891 - izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 895 - dio (cca 60%) unutar građevinskog područja GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 40%) izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 914 - izvan granica građevinskog područja,
 kbr. 915/1 - dio - izvan granica građevinskog područja,

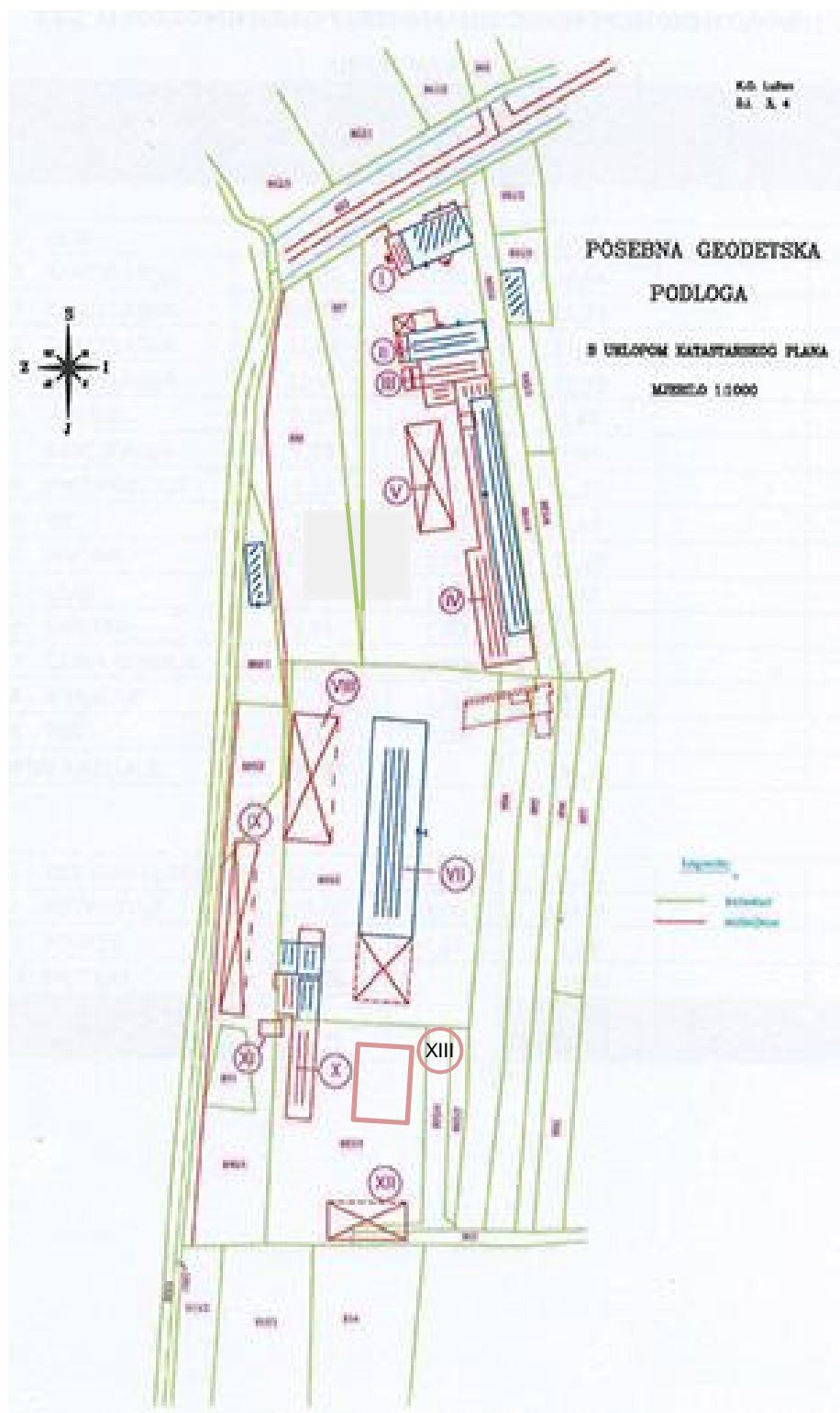
sve k.o. Lužan (udjeli površina estica izrađeni su približnom izmjerom pomoću mjernog alata u Geoportal pregledniku) (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz PPGZ - Građevinska područja naselja (Belovar) - predmetne estice su uokvirene crno

2.3. ELEMENTI TEHNI KOJ OPISA GRA EVINA:

Položaj objekata prikazan je na posebnoj geodetskoj podlozi - iz prethodne procjene oznake 129-14/PSC, travanj 2014. godine:



2.3.1. UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan)

Prvobitna građevina je izgrađena 1964. godine. Radi potrebe djelatnosti i radi potrebe uređenja zgrade građevina je više puta uređivana, a tokom 2008. godine je izvršena dogradnja i kompletna obnova zgrade.

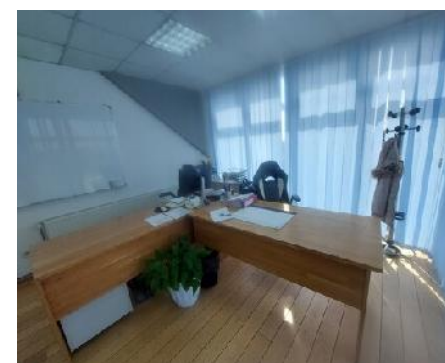
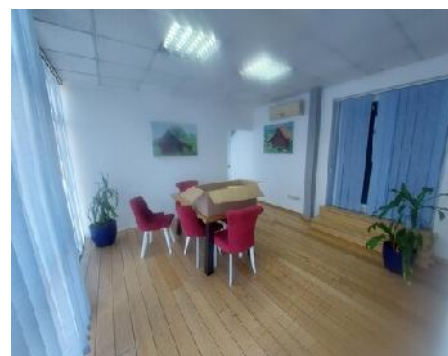
Postojeća zgrada tlocrtno je veličine 22,49 x 11,15 m. Visina do sljemena krova je 8,99 m. Zgrada je dograđena za prostor tlocrtnih dimenzija 11,15 x 4,40 m i visine do krova 7,83 m. Nosivi zidovi zidani su opekom, pregradni zidovi također, krovnište je drveno, stropna konstrukcija je drveni grednik. Na zgradi je ugrađena toplinska fasada, nova stolarija, obnovljeni su podovi, a unutarnji zidovi obloženi su gipsanim pločama. Sve pripadajuće instalacije također su obnovljene. Krovnište je drveno i nije se mijenjalo, ali je postavljen novi krovni limeni pokrov, a također je izmijenjena i krovna limarija. Kako je navedeno radi poboljšanja uvjeta rada i poslovanja, na zapadnoj strani objekta dograđen je prostor od dvije etaže u kome je smještan, u prizemlju ulaz i izložbeni paneli proizvoda, a na katu je smještena kancelarija. Dograđeni dio je izveden kao montažna metalna konstrukcija sa staklenim stijenama koje su umetnute u pvc okvire. Prilaz na kat omogućen je stepenicama.

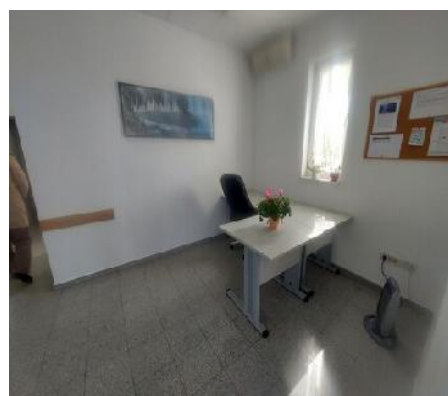
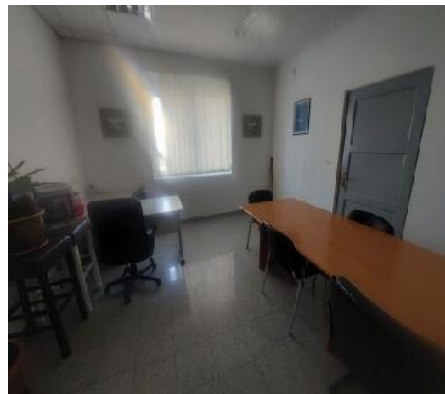
Grijanje prostora je riješeno kao podno grijanje na prototipni plinski bojler.

Priključci su: vodovodni priključak, elektropriključak, plinski priključak, gradska kanalizacija i DTK instalacija.

FOTODOKUMENTACIJA:

UPRAVNA ZGRADA I (kbr. 886 k.o. Lužan)





2.3.2. GARDEROBA, SANITARIJE, BLAGOVANJE - I, II (kbr. 886 k.o. Lužan)

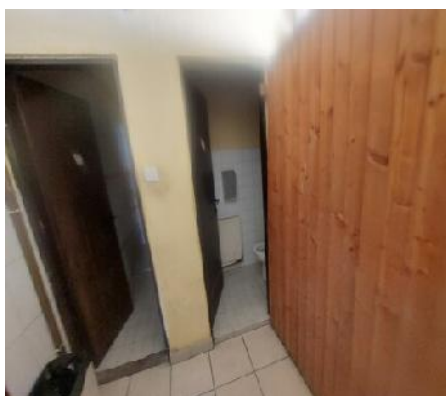
Predmetna građevina je prostor garderobe, sanitarija i blagovaone sa nadstrešnicom dimenzija 12,75 x 6,50 + 5,00 x 6,00 m. Građevina je izgrađena oko 1984. godine.

Prostor gdje su smještene garderobe, sanitarije i prostor za blagovanje, u naravi je drveni objekat tvornice izrade potpuno uređen i prilagođen svrsi.

Opis i dojam: posjedno, uredno održavano i u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

GARDEROBA, SANITARIJE, BLAGOVANJE - I, II (kbr. 886 k.o. Lužan)



2.3.3. UKLONJENA GRA EVINA - PROIZVODNJA PODOVA - III (kbr. 886 k.o. Lužan)

Gra evina je izgra ena 1938. godine, no gra evina je uklonjena. Srušene su prostorije proizvodnje podova, brusione i hidrofora dimenzija cca 20,50 x 20,00 m.

FOTODOKUMENTACIJA:

Uklonjena gra evina - proizvodnja podova - III na kbr. 886 k.o. Lužan



2.3.4. PILANA TVRDOG DRVA, PILANA MEKOG DRVA - IV (kbr. 886 k.o. Lužan)

Predmetne gra evine su proizvodne hale tlocrtnih dimenzija 41,35 x 10,45 m i katnosti prizemlje, te 33,00 x 14,70 m tako er katnosti prizemlje. Dogra eni južni dio objekta povezan je sa pogonom gulja a kore trupaca. Gra evine su izgra ene oko 1984. godine (prosje na godina izgradnje).

Gra evina je zidana je opekrom / betonskim blokovima. Stropna konstrukcija je drveni grednik, krovšte je drveno i pokriveno limom. U prostorima su dijelom izvedeni AB stupovi i grede koji ine nosivu konstrukciju zgrade. Dogradnja spomenutih pogona izvedena je na na in da su ugra ene metalni profili, odnosno metalne cijevi kao stupovi na koje je položena drvena krovna konstrukcija.

Na gra evinama su ugra ena drvena klizna vrata ijim se pomakom otvaraju otvori prema zahtjevu transporta.

Prilaz do svih pogona je sa postoje ih prometnica, a omogu en je pristup i teretnih vozila svih kategorija kao i strojeva za unutarnji transport.

Op i dojam: prosje no, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

PILANA TVRDOG DRVA, PILANA MEKOG DRVA - IV (kbr. 886 k.o. Lužan)





2.3.5. SKLADIŠTE SUHE ROBE - V (kbr. 886 k.o. Lužan)

Gra evina je montažna skladišna hala - šator dimenzija cca 30 x 10 m i nije stalnog karaktera.

Op i dojam: prosje no, uredno održavano.

FOTODOKUMENTACIJA:

SKLADIŠTESUHE ROBE - V (kbr. 886 k.o. Lužan)



2.3.6. SKLADIŠTE REPROMATERIJALA - VI (kbr. 886 k.o. Lužan)

Gra evina je dimenzija 20,20 x 10,10 m a visine do sljemena krova 5,46 m. Gra evina je izgra ena oko 1984. godine.

Nosiva konstrukcija je od elinih profila koji ine nosivi dio konstrukcije, te od limenih sandwich panela koji su ugra eni na pro eljima, krovu i stropu. Sandwich paneli su 6 cm debljine i pri vrš eni su na krovu i pro eljima propisanim vijcima.

Na gra evini su ugra eni prozori sa polikarbonatom, a ulazna vrata su dimensionirana za nesmetani ulaz i izlaz transportnog vozila pri dopremi ili otpremi drvenih podova.

Pod u prostoriji je asfaltni zastor.

Od instalacija su izvedene elektroinstalacije.

Op i dojam: prosje no, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:**Skladište repromaterijala na kbr. 886 k.o Lužan****2.3.7. POSLOVNA ZGRADA SA NADSTREŠNICOM, SUŠAROM I KOTLOVNICOM - VII (kbr. 893/2 k.o.**

Na katastarskoj estici 893/2 k.o. Lužan izgrađena je građevina - poslovna zgrada sa nadstrešnicom, sušarom i kotlovnicom. Građevina je izgrađena oko 2006. godine.

Nosiva konstrukcija je od čeličnih profila koji čine nosivi dio konstrukcije, te od limenih sandwich panela koji su ugrađeni na pročeljima, krovu i stropu. Sandwich paneli su 6 cm debljine i pričvršćeni su na krovu i pročeljima propisanim vijcima.

Na građevini su ugrađeni prozori sa polikarbonatom, a ulazna vrata su dimenzionirana za nesmetani ulaz i izlaz transportnog vozila pri dopremi ili otpremi materijala i proizvoda.

Pod u prostoriji je asfaltni zastor.

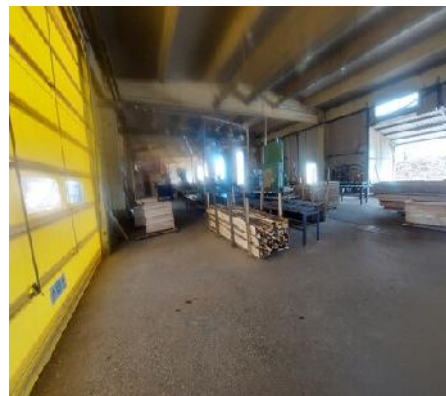
U prostoru je izvedena elektro instalacija za rasvjetu i za napajanje strojeva.

Opis i dojam: prosječno, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

Poslovna zgrada sa nadstrešnicom, sušarom i kotlovnicom (kbr. 893/2 k.o Lužan)





2.3.8. ZATVORENA NADSTREŠNICA - SKLADIŠTE VIII (kbr. 893/2 k.o. Lužan)

To je nadstrešnica koja je zatvorena limenim panelima i služi kao skladište drvene građe. Građevina je tlocrtna površine 35,20 x 13,55 m a visine do sljemena krova 5,20 m.

Nosiva konstrukcija je od čeličnih profila koji čine nosivi dio konstrukcije, te od limenih sandwich panela koji su ugrađeni na pročeljima, krovu i stropu. Sandwich paneli su 6 cm debljine i pričvršćeni su na krovu i pročeljima propisanim vijcima.

Na građevini su ugrađeni prozori sa polikarbonatom, a ulazna vrata su dimenzionirana za nesmetani ulaz i izlaz transportnog vozila pri dopremi ili otpremi drvenih podova.

Pod u prostoriji je asfaltni zastor.

Od instalacija su izvedene elektroinstalacije.

Opći dojam: prosječno, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:**Zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII (kbr. 893/2 k.o Lužan)****2.3.9. NATKRIVENO SKLADIŠTE - IX (kbr. 889/2 i 890/4 k.o. Lužan)**

Gra evina je skladište drvene gra e i tlocrtna površine 48,60 x 6,82 m + dodatno 35,0 x 6,82 m a visine krova 4,28 m do 5,46 m. Izgra ena je oko 1992. godine.

Gra evina je izgra ena iz elinih profila koji ine nosivi dio konstrukcije a pro elja su potpuno otvorena, osim zapadnog pro elja koje je nešto zašti eno daskom koja je pri vrš ena sa razmacima radi cirkulacije zraka.

Krov je jednostrešan. Krov objekta pokriven limom. Pod u prostoriji je asfaltni zastor. U prostoru je izvedena elektro instalacija za rasvjetu, a strojeva nema.

Op i dojam: prosje no, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:**Natkriveno skladište - IX (kbr. 889/2i 890/4 k.o Lužan)**

2.3.10 KOTLOVNICA, PARIONICA, SUŠARA - X, XI (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

U građevini je vrši sušenje i parenje drvene građevine. Do tih prostora izgrađene su odgovarajuće kotlovnice kao izvori toplinske energije. U zgradi se nalazi i priručno skladište i kancelarija na katu. Građevina je izgrađena oko 1997. godine.

Izvedena je kao montažni objekt tvornice izrade. Nosiva konstrukcija sučelični profili, termoizolacija je prešana kamena vuna, dok je obloga profilirani lim. Pročelja zgrade obložena su profiliranim limom a također i krov. Jedna od parionica je izvedena kao AB konstrukcija sa odgovarajućim vratima i termoizolacijom. Svi prostori zatvaraju se vratima kroz koja se vrši odlaganje građevine, kako u parionice tako i u sušionice. Pod u svim prostorima je betonski.

U prostoru gdje se vrši sušenje i parenje nije izvedena elektro instalacija zbog prisutnosti topline. U tim prostorima sprovedene sučelične cijevi koje dovode paru odnosno topli suhi zrak. Kao gorivo kotlovnice koriste piljevinu i drvo koje se dozira automatski.

U prostorima kotlovnica izvedena je elektro instalacija prema postojećim propisima koja služi za rasvjetu i za napajanje postrojenja. Također je izvedena instalacija dovoda vode koja napaja kotlove vodom. Priprema toplog zraka i pare vrši se u kotlovnicama koje koriste piljevinu i drvo kao ogrijev.

Opis i dojam: prosječno, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

KOTLOVNICA, PARIONICA, SUŠARA - X, XI (kbr. 893/3 k.o. Lužan)



2.3.11 SKLADIŠTE PILJEVINE - XII (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

Skladište piljevine je građevina u kojoj se vrši deponiranje piljevine. Tlocrtna površina građevine iznosi 20,40 x 10,40 m a visine do krova 4,50 - 5,49 m. Građevina je izgrađena oko 1994. godine.

Nosiva konstrukcija je zidana betonskim blokovima. Jedna strana zgrade je otvorena radi lakšeg ulaza transportnog vozila i radi mogućnosti deponiranja što veće količine piljevine. Krovnište je drveno jednostrešno a pokriveno je profiliranim obojenim limom. Pod zgrade je betonski u nivou terena. Zgrada je završena i obzirom na namjenu nije potrebna obrada unutarnjih i vanjskih zidova.

U prostoru nije izvedena elektro instalacija za rasvjetu niti za napajanje stroja.

Opis i dojam: prosječno, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

Skladište piljevine - XII (kbr. 893/3 k.o Lužan)



2.3.12 SKLADIŠTE - XIII (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

Skladište je dimenzija cca 20,00 x 16,50 m katnosti Prizemlje.

Građevina je izvedena kao montažni objekt oko 2018. godine. Nosiva konstrukcija sučeli ni profili, termoizolacija je prešana kamena vuna, dok je obloga profilirani lim. Pod u svim prostorima je betonski.

U prostorima je izvedena elektro instalacija koja služi za rasvjetu i za napajanje postrojenja.

Opis i dojam: prosječno, srednje održavano, opremljeno u skladu sa namjenom.

FOTODOKUMENTACIJA:

Skladište na kbr. 893/3 k.o. Lužan



2.3.13 VANJSKO URE ENJE

Transportni putevi i manipulativni površine kompleksa su asfaltirani (ukupno cca 9.025 m²). Ispred upravne zgrade je ure en okoliš, a na dijelu asfaltirane površine su ozna ena parkirna mjesta. Prema prometnici je metalna ograda sa kliznim vratima za kolni i pješa ki prolaz.

Osim navedenih objekata unutar granica predmetnog proizvodnog kompleksa se nalazi kontejnerska porta te trafostanica. Okoliše je srednje održavan.

Neizgra ena i neogra ena su zemljišta kbr. 894, 895, kbr. 914 i 915-dio k.o. Lužan.

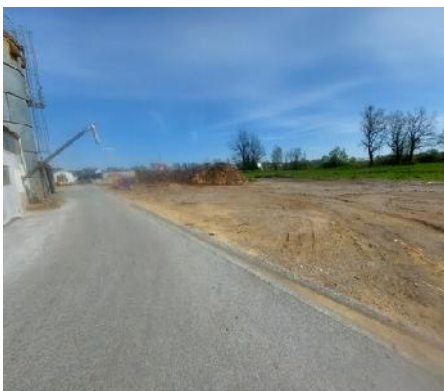
FOTODOKUMENTACIJA:

Vanjsko ure enje





Zemljišta kbr. 894, 895 k.o. Lužan





3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izražavanje odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).

- površine su preuzete iz projektne dokumentacije - Snimak izvedenog stanja za građevine I, II, III, IV, V, VIII, IX, X, XI, XII te iz prethodne procjene oznake 129-14/PSC, od travnja 2014. godine.

3.1. kbr. 886 k.o. Lužan

3.1.1. UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m ²)	bruto površina (m ²)	bruto volumen (m ³)
PRIZEMLJE					
1 ULAZ	47,30	1,00	47,30		
2 KANCELARIJA	18,64	1,00	18,64		
3 KANCELARIJA	19,75	1,00	19,75		
4 KANCELARIJA	32,64	1,00	32,64		
5 KANCELARIJA	12,99	1,00	12,99		
6 HODNIK	5,69	1,00	5,69		
7 KANCELARIJA	7,99	1,00	7,99		
8 PREDPROSTOR	1,23	1,00	1,23		
9 WC	1,19	1,00	1,19		
10 HODNIK	11,75	1,00	11,75		
11 ULAZ	5,38	1,00	5,38		
12 SPREMA	2,61	1,00	2,61		
13 AJNA KUHINJA	10,48	1,00	10,48		
14 BORAVAK	15,12	1,00	15,12		
15 TUŠ	1,92	1,00	1,92		
UKUPNO PRIZEMLJE:	194,68		194,68		
KAT					
1 KAT KANCELARIJE	42,21	1,00	42,21		
2 POTKROVLJE	159,06	1,00	159,06		
3 PODEST	3,78	1,00	3,78		
UKUPNO KAT:	205,05		205,05		
SVEUKUPNO:	399,73		399,73	505,85	1.569,89

3.1.2. GARDEROBA, SANITARIJE, BLAGOVANJE - II (kbr. 886 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 GARDEROBA	11,02	1,00	11,02		
2 GARDEROBA	11,02	1,00	11,02		
3 BLAGAVAONA	22,74	1,00	22,74		
4 HODNIK	7,15	1,00	7,15		
5 SPREMA	1,76	1,00	1,76		
6 SPREMA	3,12	1,00	3,12		
7 PRIRU NA PROSTORIJA	3,53	1,00	3,53		
8 WC	1,31	1,00	1,31		
9 WC	1,30	1,00	1,30		
10 WC	2,35	1,00	2,35		
11 WC	1,32	1,00	1,32		
12 ULAZ	2,52	1,00	2,52		
13 KANCELARIJA	9,71	1,00	9,71		
14 NATKRIVEN ULAZ	8,26	0,50	4,13		
UKUPNO PRIZEMLJE:	87,11		82,98		
SVEUKUPNO:	87,11		82,98	104,42	469,88

3.1.3. UKLONJENA GRA EVINA - PROIZVODNJA PODOVA - III (kbr. 886 k.o. Lužan)

(samo za obra un komunalnog i vodnog doprinosa)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PROIZVODNJA PODOVA	40,62	0,50	20,31		
2 PROIZVODNJA PODOVA	55,35	0,50	27,68		
3 BRUSIONA	31,72	0,50	15,86		
4 HIDROFOR	1,80	0,50	0,90		
5 PROIZVODNJA PODOVA	251,59	0,50	125,80		
UKUPNO PRIZEMLJE:	381,08		190,54		
SVEUKUPNO:	381,08		190,54	456,80	2.055,60

3.1.4. PILANA TVRDOG DRVA, PILANA MEKOG DRVA - IV (kbr. 886 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 SKLADIŠTE PILJEVINE	12,51	0,50	6,26		
2 PILANA TVRDOG DRVA	195,69	0,50	97,85		
3 ULAZ	16,01	1,00	16,01		
4 PROIZVODNJA BRIKETA	34,84	0,50	17,42		
5 KOTLOVNICA	46,31	0,50	23,16		
6 ULAZ	16,49	1,00	16,49		
7 ULAZ	33,61	1,00	33,61		
8 PILANA MEKOG DRVA	548,27	0,50	274,14		
UKUPNO PRIZEMLJE:	903,73		484,92		
SVEUKUPNO:	903,73		484,92	1.083,30	4.874,86

3.1.5. SKLADIŠTE SUHE ROBE - V (kbr. 886 k.o. Lužan)

(montažna hala - šator - nije građevina stalnog karaktera - nije predmet ovog elaborata)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	274,31	0,50	137,16		
UKUPNO PRIZEMLJE:	274,31		137,16		
SVEUKUPNO:	274,31		137,16	300,00	1.617,00

3.1.6. SKLADIŠTE REPROMATERIJALA - VI (dimenzija 20.20 x 10.10 - VI (kbr. 886 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	226,69	0,50	113,35		
UKUPNO PRIZEMLJE:	226,69		113,35		
SVEUKUPNO:	226,69		113,35	247,09	741,28

3.1.7. RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE (kbr. 886 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
1 ASFALTIRANE POVRŠINE	2.385,00	0,10	238,50
SVEUKUPNO:	2.385,00		238,50

3.2. kbr. 893/2 k.o. Lužan**3.2.1. POSLOVNA ZGRADA SA NADSTREŠNICOM, SUŠAROM I KOTLOVNICOM - VII (kbr. 893/2 k.o. Lužan)**

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 HALA - PILANA	931,27	0,50	465,64		
2 BRUSIONICA	52,43	0,50	26,22		
3 NADSTREŠNICA	289,01	0,25	72,25		
UKUPNO PRIZEMLJE:	1.272,71		564,10		
KAT					
1 MARENDARIJ	52,43	1,00	52,43		
2 KANCELARIJA	29,47	1,00	29,47		
UKUPNO KAT:	81,90		81,90		
SVEUKUPNO:	1.354,61		646,00	1.149,85	6.098,92

3.2.2. ZATVORENA NADSTREŠNICA - SKLADIŠTE - VIII (kbr. 893/2 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	476,96	0,50	238,48		
UKUPNO PRIZEMLJE:	476,96		238,48		
SVEUKUPNO:	476,96		238,48	476,96	476,96

3.2.3. RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE (kbr. 893/2 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
1 ASFALTIRANE POVRŠINE	3.891,00	0,10	389,10
SVEUKUPNO:	3.891,00		389,10

3.3. kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan**3.3.1. NATKRIVENO SKLADIŠTE - IX (kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan)**

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	331,45	0,50	165,73		
2 PRIZEMLJE - DOGRADNJA (35,00x6,82 m)	238,70	0,50	119,35		
UKUPNO PRIZEMLJE:	570,15		285,08		
SVEUKUPNO:	570,15		285,08	621,46	3.293,76

3.3.4. RADNO MANIPULATIVNE POVRŠINE (kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
1 ASFALTIRANE POVRŠINE	1.484,00	0,10	148,40
SVEUKUPNO:	1.484,00		148,40

3.4. kbr. 893/3 k.o. Lužan**3.4.1. KOTLOVNICA, PARIONICA, SUŠARA - X, XI (kbr. 893/3 k.o. Lužan)**

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 SUŠARA	96,04	0,50	48,02		
2 KOTLOVNICA	7,35	1,00	7,35		
3 SUŠARA	82,70	0,50	41,35		
4 KOTLOVNICA	8,09	1,00	8,09		
5 SUŠARA	74,92	0,50	37,46		
6 KOTLOVNICA	8,08	1,00	8,08		
7 SUŠARA	54,69	0,50	27,35		
8 KOTLOVNICA	44,58	1,00	44,58		
9 KOTLOVNICA	25,46	1,00	25,46		
10 PARIONICA	33,09	0,50	16,55		
11 PARIONICA	31,71	0,50	15,86		
12 SPREMIŠTE	20,30	0,50	10,15		
13 KANCELARIJA	20,30	1,00	20,30		
UKUPNO PRIZEMLJE:	507,31		310,59		
SVEUKUPNO:	507,31		310,59	559,86	2.618,17

3.4.2. SKLADIŠTE PILJEVINE - XII (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	200,00	0,50	100,00		
UKUPNO PRIZEMLJE:	200,00		100,00		
SVEUKUPNO:	200,00		100,00	212,16	212,16

3.4.3. SKLADIŠTE - XIII (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	bruto površina (m2)	bruto volumen (m3)
PRIZEMLJE					
1 PRIZEMLJE	366,66	0,50	183,33		
UKUPNO PRIZEMLJE:	366,66		183,33		
SVEUKUPNO:	366,66		183,33	399,66	2.118,19

3.4.4. RADNO MANIPULATIVNE POVRŠINE (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

opis	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
1 ASFALTIRANE POVRŠINE	1.265,00	0,10	126,50
SVEUKUPNO:	1.265,00		126,50

3.5. ZEMLJIŠTA, Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan

	Zemljište	UKUPNO - hv	UKUPNO - m2	GRA . - m2	POLJOP. - m2
1.	kbr. 893/2 k.o. Lužan - gra evinsko GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA	-	5.460,00	5.460,00	-
2.	kbr. 893/3 k.o. Lužan - poljoprivredno	-	2.726,00	-	2.726,00
3.	kbr. 893/4 k.o. Lužan - poljoprivredno	-	606,00	-	606,00
4.	kbr. 893/5 k.o. Lužan - poljoprivredno	-	297,00	-	297,00
5.	kbr. 894 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 40%) poljoprivredno	405,00	1.456,62	873,97	582,65
6.	kbr. 889/2 k.o. Lužan - gra evinsko GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA	152,00	546,68	546,68	-
7.	kbr. 886 k.o. Lužan - gra evinsko, dio (cca 80%) GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 20%) PRETEŽITO STANOVANJE	1.546,00	5.560,34	5.560,34	-
8.	kbr. 890/4 - dio (cca 51%) gra evinsko GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 49%) poljoprivredno	651,00	2.341,39	1.194,11	1.147,28
9.	kbr. 891 k.o. Lužan - poljoprivredno	75,00	269,75	-	269,75
10.	kbr. 895 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA, dio (cca 40%) poljoprivredno	346,00	1.244,42	746,65	497,77
11.	kbr. 914 k.o. Lužan - poljoprivredno	862,00	3.100,27	-	3.100,27
12.	kbr. 915/1 dio k.o. Lužan - poljoprivredno	680,00	2.445,69	-	2.445,69
	SVEUKUPNO:		26.054,16	14.381,76	11.672,40

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko – pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju – iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnosti

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

5.1. PROCJENA GRA EVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan

5.1.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

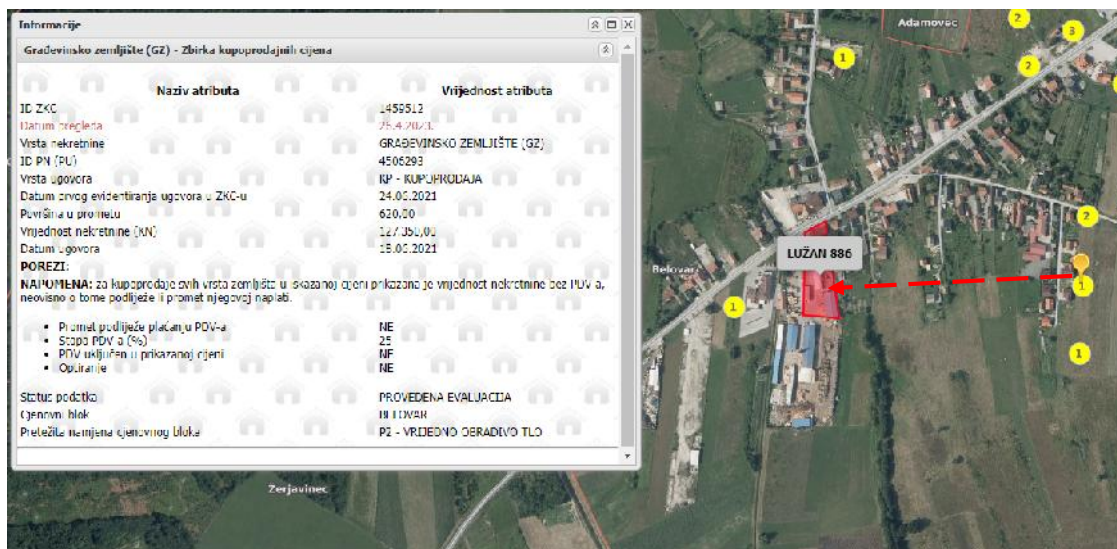
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

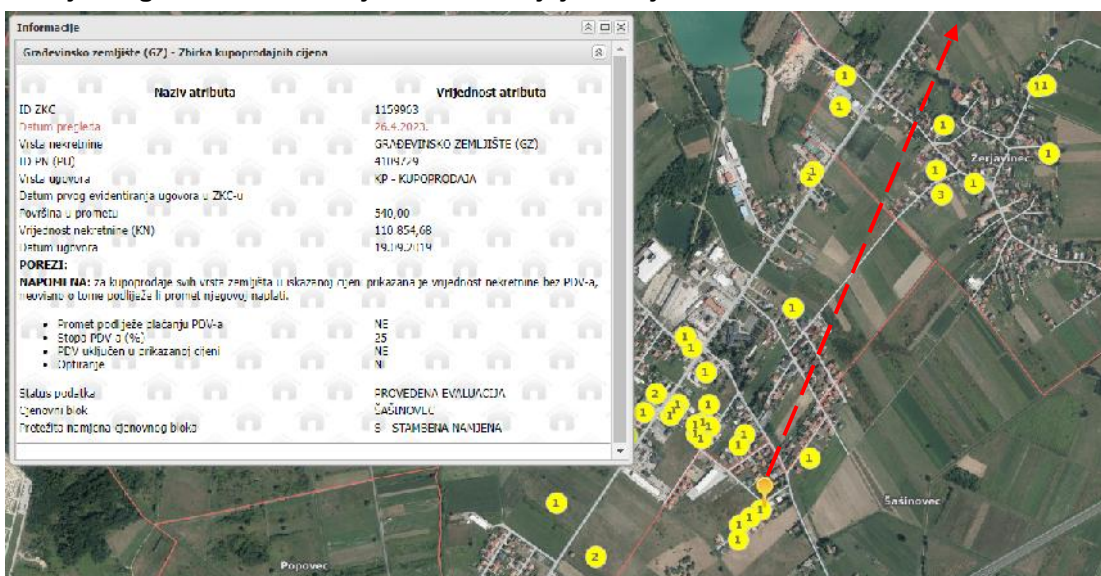
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.1.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

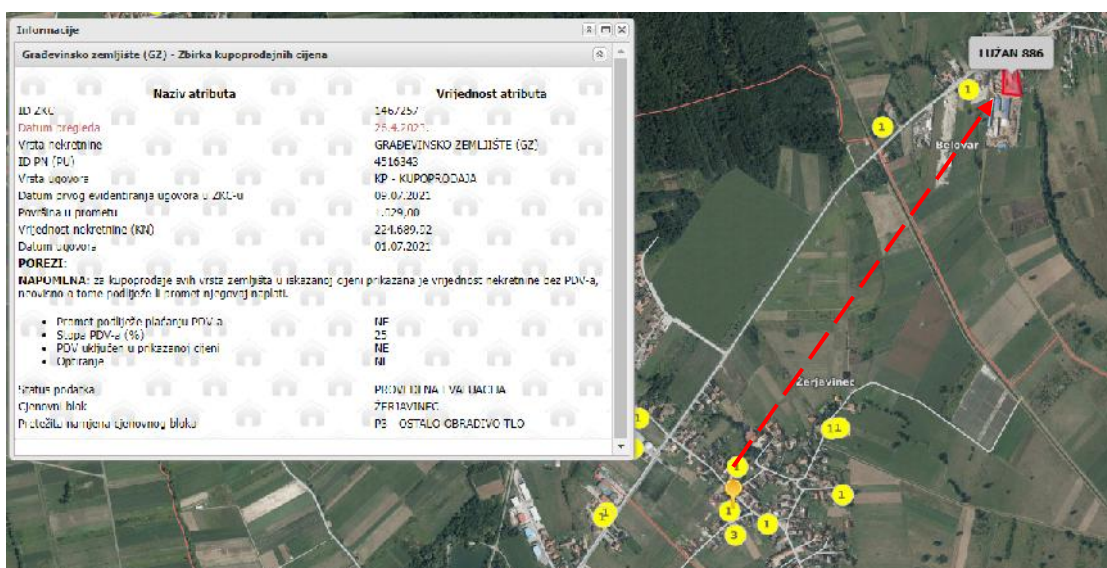
Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.



Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.



Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.



5.1.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Lužan	Šašincec	Šašincec
	ID PN (PU) / ID ZKC	4506293	4109729	4516343
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	18.06.2021.	19.09.2019.	01.07.2021.
	Lokacija	Lužan	Žerjavinec	Šašincec
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	127.350,00	110.854,68	224.689,92
	Površina nekretnine (m2)	620,00	540,00	1.029,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	205,40	205,29	218,36

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

5.1.4. Tablica - izračun jedinice cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	152,55	133,46	154,60
	Indeks na dan vrednovanja	193,94	193,94	193,94
	Koeficijent korekcije	1,27	1,45	1,25
	Me uvremenski izjedna ena jedinici na cijena (kn)	261,13	298,32	273,92
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,05	1,05	1,05
	Kategorija	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - promatrani	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		274,19	313,23	287,62
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		5%	5%	5%
Prosjek (medijan)		291,68		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-17,49	21,55	-4,06
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-6,00%	7,39%	-1,39%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	305,89	464,49	16,50
	Suma kvadrata aps. odstupanja	786,88		
	Standardno odstupanje (±):	19,84	6,80%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	39,67	13,60%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinici na cijena		291,68	

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	291,68
ili €/m2:	38,71

5.1.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan:

	Zemljište	Površina - m ²	Jed. cijena €/m ²	Ukupno:
5.1.5. 1.	kbr. 893/2 k.o. Lužan - gra evinsko	5.460,00	38,71	211.370,73 €
5.1.5. 2.	kbr. 894 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko	873,97	38,71	33.833,79 €
5.1.5. 3.	kbr. 889/2 k.o. Lužan - gra evinsko	546,68	38,71	21.163,52 €
5.1.5. 4.	kbr. 886 k.o. Lužan - gra evinsko	5.560,34	38,71	215.255,30 €
5.1.5. 5.	kbr. 890/4 k.o. Lužan - dio (cca 51%) gra evinsko	1.194,11	38,71	46.226,98 €
5.1.5. 6.	kbr. 895 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko	746,65	38,71	28.904,92 €

5.6. Pomoni račun (za izračun vrijednosti upravne zgrade i ostalih građevina na kbr. 886 k.o. Lužan):

	građevina	udio građevina NGP / POVR	vrijednost zemljišta	vrijednost udjela zemljišta
5.6.1.	udio Upravna zgrada	0,21	215.255,30 €	45.203,61 €
5.6.2.	udio ostale građevine	0,79	215.255,30 €	170.051,68 €
				215.255,30 €

5.2. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan

5.2.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovremenog i interkvalitativnog izjednačenja.

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 mešovremenog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC:	1429518
Datum pregleda:	26.4.2023.
Vrsta nekretnosti:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU):	446859C
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	29.04.2021
Površina u prometu:	1.525,00
Vrijednost nekretnosti (KN):	38.000,00
Datum ugovora:	16.04.2021

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BELOVAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka: PZ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC:	1767592
Datum pregleda:	26.4.2023.
Vrsta nekretnosti:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU):	4822070
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	21.10.2022
Površina u prometu:	1.885,00
Vrijednost nekretnosti (KN):	65.000,00
Datum ugovora:	22.06.2022

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

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

Status podatka: PRILUŽITO OD PUJ
Cjenovni blok: BELOVAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka: PZ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC:	151.664
Datum pregleda:	26.4.2023.
Vrsta nekretnosti:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU):	157E41D
Vrsta ugovora:	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u:	11.11.2021
Površina u prometu:	1.655,00
Vrijednost nekretnosti (KN):	36.000,00
Datum ugovora:	04.10.2021

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: POŠTOLAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka: PZ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

5.2.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Lužan	Lužan	Šašincev
	ID PN (PU) / ID ZKC	4468596	4852070	4575419
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	16.04.2021.	12.09.2022.	04.10.2021.
	Lokacija	Lužan	Lužan	Popovec
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	38.000,00	65.000,00	36.000,00
	Površina nekretnine (m2)	1.525,00	1.883,00	1.655,00
	Kupopr. jedinica na cijena (kn/m2)	24,92	34,52	21,75

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	152,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	156,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,54	160,87	146,19

5.2.4. Tablica - izračun jedinice cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	152,55	182,31	158,32
	Indeks na dan vrednovanja	193,94	193,94	193,94
	Koeficijent korekcije	1,27	1,06	1,22
	Me uvremenski izjedna ena jedinini na cijena (kn)	31,68	36,72	26,65
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,05	1,05	1,05
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,10	1,10	1,10
	Ostalo (kategorija,pogled)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		36,59	42,41	30,78
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		16%	16%	16%
Prosjek (medijan)		36,59		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,00	5,82	-5,82
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-0,01%	15,91%	-15,90%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,00	33,88	33,83
	Suma kvadrata aps. odstupanja	67,71		
	Standardno odstupanje (±):	5,82	15,90%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	11,64	31,80%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinini na cijena	36,59		

JEDINICA NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, z.k.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan:

Usklađena vrijednost u kn/m ² :	36,59
ili €/m ² :	4,86

5.2.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA - Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan:

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.2.5 .1.	kbr. 893/3 k.o. Lužan - poljoprivredno	2.726,00	4,86	13.239,40 €
5.2.5 .2.	kbr. 893/4 k.o. Lužan - poljoprivredno	606,00	4,86	2.943,17 €
5.2.5 .3.	kbr. 893/5 k.o. Lužan - poljoprivredno	297,00	4,86	1.442,44 €
5.2.5 .4.	kbr. 894 k.o. Lužan - dio (cca 40%) poljoprivredno	582,65	4,86	2.829,76 €
5.2.5 .5.	kbr. 890/4 - dio (cca 49%) poljoprivredno	1.147,28	4,86	5.572,01 €
5.2.5 .6.	kbr. 891 k.o. Lužan - poljoprivredno	269,75	4,86	1.310,07 €
5.2.5 .7.	kbr. 895 k.o. Lužan - dio (cca 40%) poljoprivredno	497,77	4,86	2.417,52 €
5.2.5 .8.	kbr. 914 k.o. Lužan - poljoprivredno	3.100,27	4,86	15.057,12 €
5.2.5 .9.	kbr. 915/1 dio k.o. Lužan - poljoprivredno	2.445,69	4,86	11.878,01 €

5.3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (GRA EVINSKI DIO + POLJOPRIVREDNI DIO) - kbr. 894, 890/4, 895 k.o. Lužan:

	Zemljište	Ukupno:
	kbr. 894 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko (t.5.1.5.2.)	33.833,79 €
	kbr. 894 k.o. Lužan - dio (cca 40%) poljoprivredno (t.5.2.5.4.)	2.829,76 €
5.3.1.	ukupno kbr. 894 k.o. Lužan:	36.663,55 €
	kbr. 890/4 k.o. Lužan - dio (cca 51%) gra evinsko (t.5.1.5.5.)	46.226,98 €
	kbr. 890/4 - dio (cca 49%) poljoprivredno (t.5.2.5.5.)	5.572,01 €
5.3.2.	ukupno kbr. 890/4 k.o. Lužan:	51.798,99 €
	kbr. 895 k.o. Lužan - dio (cca 60%) gra evinsko (t.5.1.5.6.)	28.904,92 €
	kbr. 895 k.o. Lužan - dio (cca 40%) poljoprivredno (t.5.2.5.7.)	2.417,52 €
5.3.3.	ukupno kbr. 895 k.o. Lužan:	31.322,44 €

6. PROCJENA GRAJEVINA - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost građevina - Poslovni kompleks proizvodno prodajne namjene, Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan, procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

6.1. PROCJENA - UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan)

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih jedinica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema čl. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni na in utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 40. Pravilnika o metodama procjene nekretnina u općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku istog prihoda i odgovarajućeg ukampanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$\begin{aligned} PV &= (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ \\ M &= (q^n - 1)/q^n(q - 1) \\ q &= 1 + (p/100) \end{aligned}$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = isti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukampane vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukampane vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

6.1. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP):

UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan): KVP= 399,73 m²

6.2. IZRA UN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE: 2023 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE ZGRADE: 1996 god.

Prvobitna građevina je izgrađena 1938. godine, tokom 2008. godine je izvršena dogradnja i kompletna obnova zgrade, pomoćni račun: 2008 - 0,15x80 = 1996. godina.

STAROST ZGRADE: 27 god.

OVK: 80 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 53 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

2,5

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 55%

RELATIVNA STAROST: 34%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 44 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 44 god.

6.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za poslovne zgrade stopa kapitalizacije iznosi od 5,0-6,0% (prosjeak 5,5%: korigirana stopa $5,5 + (0,0 + 0,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 6,00\%$ - prema tablici u nastavku:

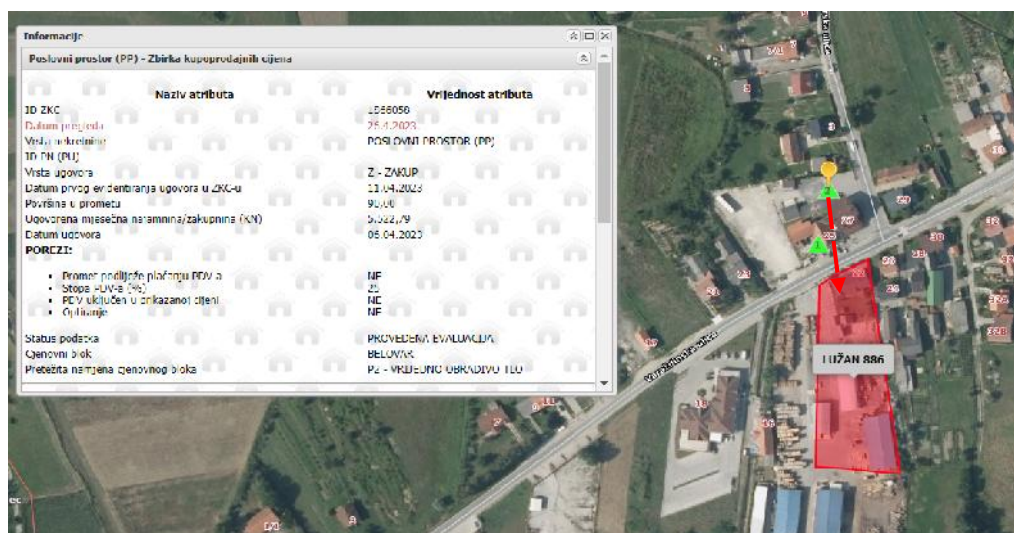
**odabrano
6,0%**

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

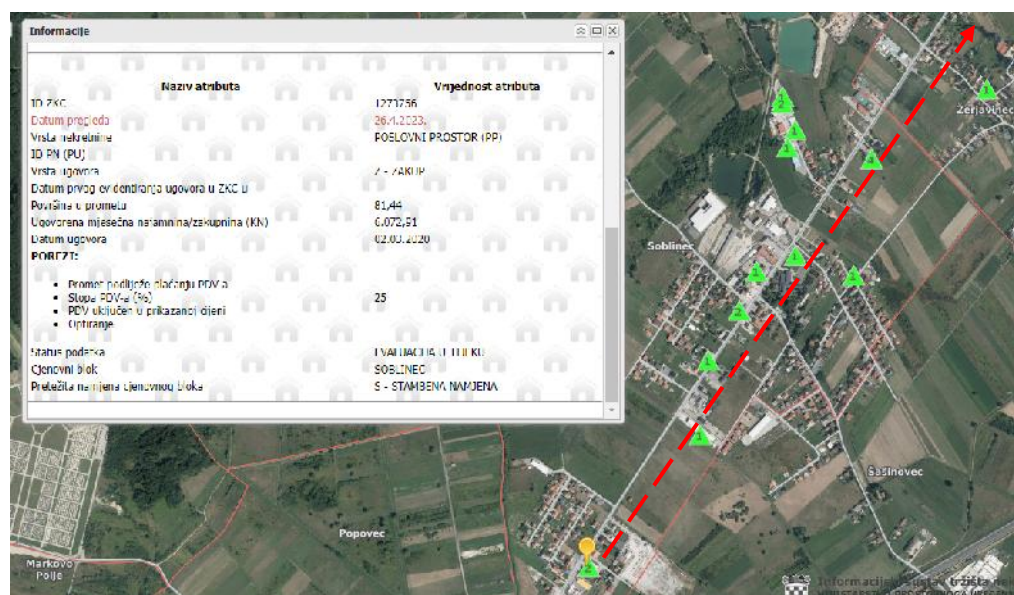
prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+0,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

6.4. Izra un prosje ne cijene zakupa pretežno uredskih prostora:

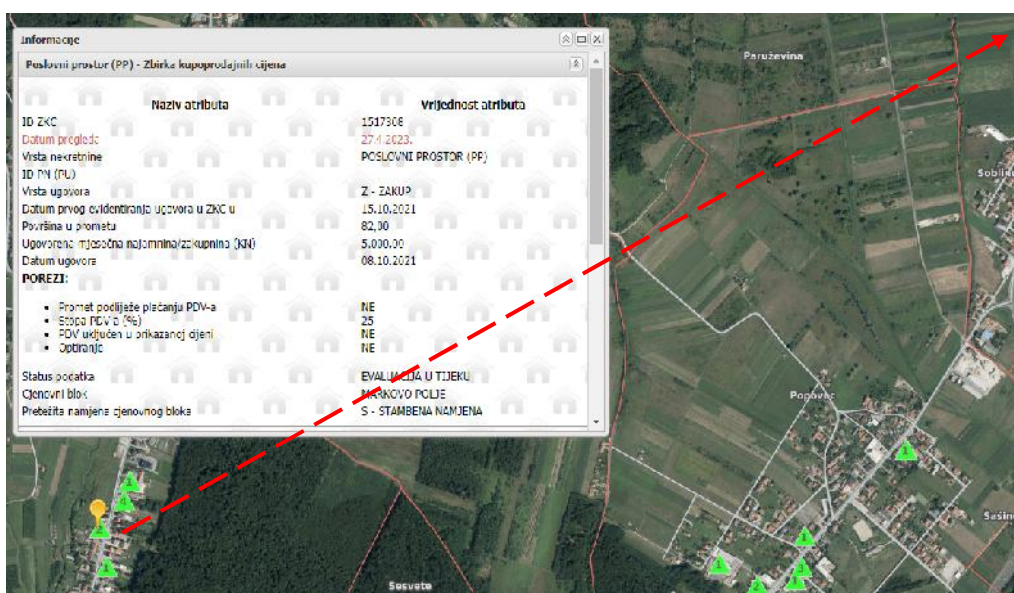
Primjer 1: zakup poslovnog prostora u Podsusedu (susjedstvo):



Primjer 2: zakup poslovnog prostora u Soblincu (bliža okolica):



Primjer 3: zakup poslovnog prostora u Dobrodolu (bliža okolica):



6.5. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Nadnevak sklapanja ugovora	06.04.2023.	02.03.2020.	08.10.2021.
Lokacija	Belovar	Podsused	Podsused
Vrsta nekretnine	Zakup - PP	Zakup - PP	Zakup - PP
Cijena zakupa (kn)	5.522,79	6.072,91	5.000,00
Površina nekretnine (m2)	90,00	81,44	82,00
Jedini na cijena (kn/m2)	61,36	74,57	60,98
Indeks na dan kupoprodaje	193,94	140,79	158,32
Indeks na dan vrednovanja	193,94	193,94	193,94
Koeficijent korekcije	1,00	1,38	1,22
Me u vremenski izjedna ena jedini na cijena	61,36	102,72	74,69
Indeks razvijenosti - poredbeni primjeri	116,56	116,56	116,56
Indeks razvijenosti - predmetna nekretnina	116,56	116,56	116,56
Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti	1,00	1,00	1,00
Koeficijent korekcije - lokacija	0,85	0,85	0,85
Interkvalitativno izjedna ena jedini na cijena	52,16	87,31	63,49

Prosje na cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m2:	67,65
ili €/m2:	8,98

DRŽAVNI ZAVOD s STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI - UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan):**PRIHOD OD NEKRETNINA**

GRA EVINA	POVRŠINA	MJESE NI NAJAM netto		
	KVP (m2)	ugovorni (€/m2)	procijenjeni (€/m2)	€ ukupno/mjesec
UPRAVNA ZGRADA - I (kbr. 886 k.o. Lužan)	399,73		8,98	3.589,26 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				43.071,17 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 43.071,17 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 5% = -2.153,56 €
 porez 18% = -7.752,81 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **33.164,80 €**

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 6,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 44 godina

Multiplikator (Prilog 14) 15,38

Ukama ivanje vrijednosti zemljišta 45.203,61 € 0,0600 **-2.712,22 €**

Tržišna vrijednost dijela kbr. 886 k.o. Lužan

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRA EVINE - Upravna zgrada - I (kbr. 886 k.o. Lužan): 507.362,37 €

ili **€/m2 KVP 1.269,26**

samo gra evina bez zemljišta

7. PROCJENA - GARDEROBA, SANITARIJE, BLAGOVANJE - II, PILANA TVRDOG DRVA, PILANA MEKOG DRVA - IV, SKLADIŠTE REPRODROMATERIJALA - VI (kbr. 886 k.o. Lužan)

Vrijednost građevina - garderobe, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište reprodromaterijala - VI na kbr. 886 k.o. Lužan, procijeniti se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

7.1. NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP):

Garderobe, sanitarije, blagovanje - II:	NGP=	87,11 m ²
Pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV:	NGP=	903,73 m ²
Skladište reprodromaterijala - VI:	NGP=	226,69 m ²
		<hr/> 1.217,53 m ²

7.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE:	2023 god.
GODINA IZGRADNJE ZGRADA:	1984 god.
STAROST ZGRADE:	39 god.
OVK:	60 god.
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:	21 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

3

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 42%

RELATIVNA STAROST: 65%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 25,2 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 25 god.

7.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%
**(prosjeak 7,25%: korigirana stopa $7,25 + (0,0 + 1,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 8,75\%$,
 zaokruženo 8,00% - prema tablici u nastavku:**

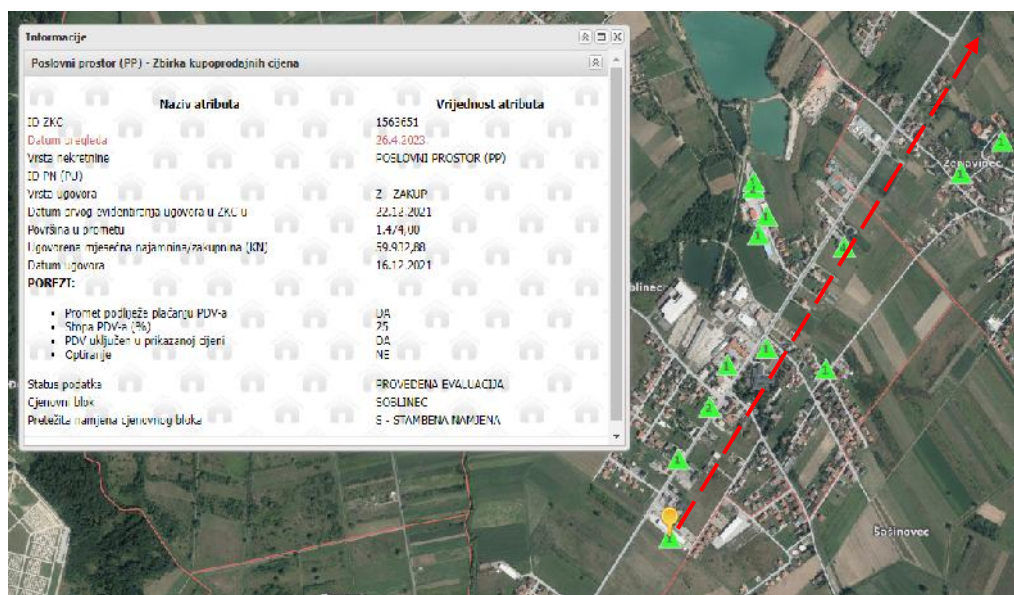
odabrano
8,0%

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

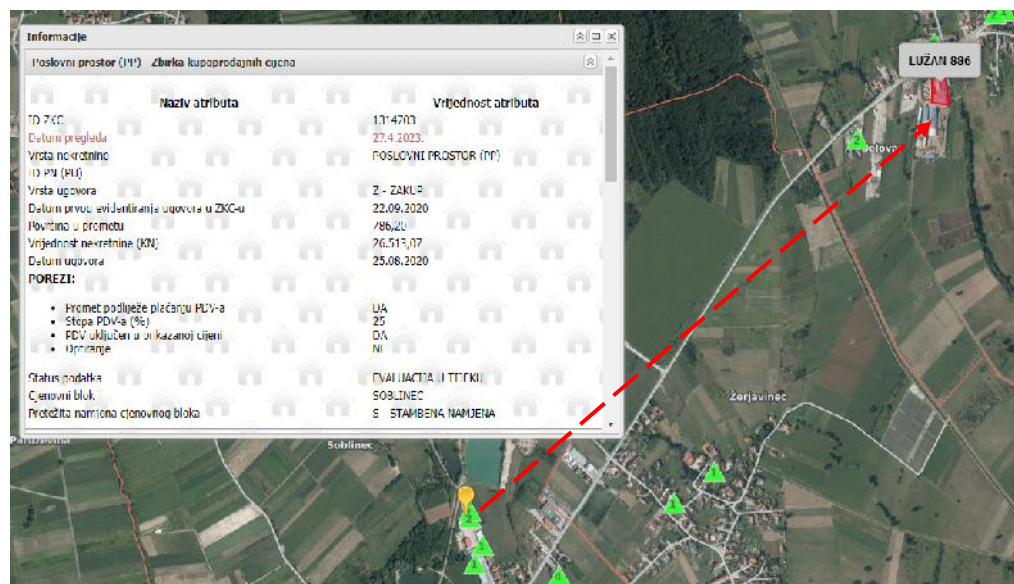
prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+1,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

7.4. Izra un prosje ne cijene zakupa pretežno proizvodno-skladišnih prostora:

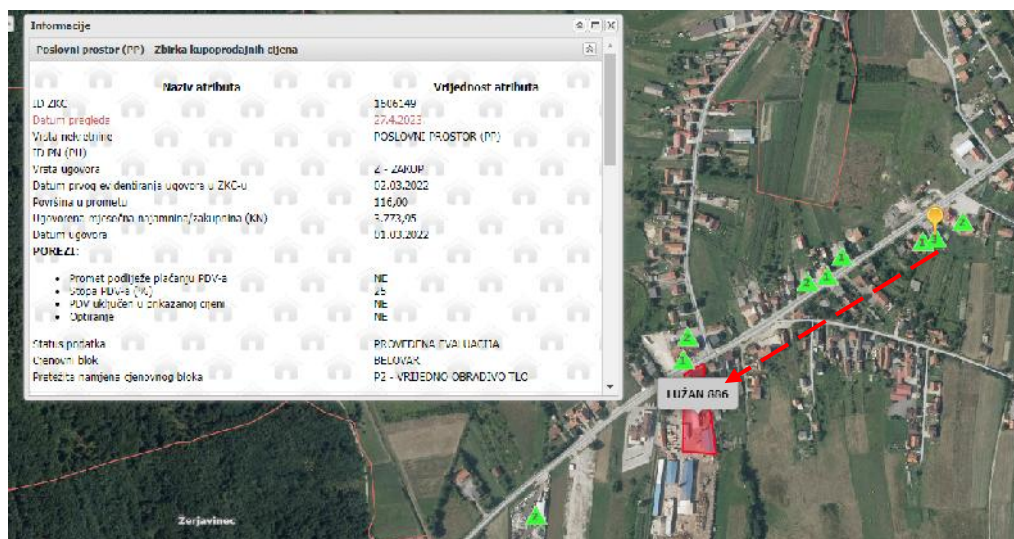
Primjer 1: zakup poslovnog prostora u Šašincu (bliža okolica):



Primjer 2: zakup poslovnog prostora u Šašincu (bliža okolica):



Primjer 3: zakup poslovnog prostora u Belovaru (susjedstvo):



7.5. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Nadnevak sklapanja ugovora	16.12.2021.	25.08.2020.	01.03.2022.
Lokacija	Šašinovec	Šašinovec	Belovar
Vrsta nekretnine	Zakup - PP	Zakup - PP	Zakup - PP
Cijena zakupa (kn)	59.932,88	26.513,07	3.773,95
Površina nekretnine (m2)	1.474,00	786,20	116,00
vrijednost sa PDV - om	40,66	33,72	-
Jedini na cijena (kn/m2)	32,53	26,98	32,53
Indeks na dan kupoprodaje	158,32	141,09	168,63
Indeks na dan vrednovanja	193,94	193,94	193,94
Koeficijent korekcije	1,22	1,37	1,15
Me u vremenski izjedna ena jedini na cijena	39,85	37,08	37,42
Indeks razvijenosti - poredbeni primjeri	116,56	116,56	116,56
Indeks razvijenosti - predmetna nekretnina	116,56	116,56	116,56
Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti	1,00	1,00	1,00
Koeficijent korekcije - lokacija / stanje gra evina	0,70	0,70	0,70
Interkvalitativno izjedna ena jedini na cijena	27,89	25,96	26,19

Prosje na cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m2:	26,68
ili €/m2:	3,54

DRŽAVNI ZAVOD s STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	ncvi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrna	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

- za radno manipulative površine pretp. najam iznosi 1 €/m2 KVP.

7.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Garderober, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište repromaterijala - VI na kbr. 886 k.o. Lužan:

PRIHOD OD NEKRETNINA

GRA EVINA	POVRŠINA	MJESE NI NAJAM netto		
	NGP / KVP (m ²)	ugovorni (€/m ²)	procjenjeni (€/m ²)	€ ukupno/mjesec
Garderober, sanitarije, blagovanje - II:	87,11		3,54	308,47 €
Pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV:	903,73		3,54	3.200,28 €
Skladište repromaterijala - VI:	226,69		3,54	802,75 €
Radno-manipulativne površine:	238,50		1,00	238,50 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				54.600,13 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 54.600,13 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 5% = -2.730,01 €
porez 18% = -9.828,02 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **42.042,10 €**

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 8,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 25 godina

Multiplikator (Prilog 14) 10,67

Ukama ivanje vrijednosti zemljišta 170.051,68 € 0,0800 -13.604,13 €

Tržišna vrijednost dijela kbr. 886 k.o. Lužan

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRA EVINA - Garderober, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište repromaterijala - VI na kbr. 886 k.o. Lužan:	434.985,04 €
---	---------------------

ili **€/m² NGP 357,27**

samo gra evine bez zemljišta

7.7. IZRA UN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA ZA UKLONJENE GRA EVINE - PROIZVODNJA PODOVA - III (kbr. 886 k.o. Lužan):

Napomena: kod legalnih gra evina se smatra da su doprinosi pla eni.

Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu Grad Zagreb - isto ni dio (Soblinec, Adamovec): VI zona proizvodne 10 kn/m³.

Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html, zona B, proizvodne gra evine 0,90 kn/m³.

Ukupno komunalni + vodni doprinos: 10,90 kn/m³ ili 1,45 €/m³.

gra evina	obujam (m ³)	jed. cijena (€/m ³)	vrijednost doprinosa (€)
PROIZVODNJA PODOVA - III (kbr. 886 k.o. Lužan)	2.055,60	1,45	2.980,62 €
UKUPNO DOPRINOSI:			2.980,62 €

7.8. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA, kbr. 886 k.o. Lužan, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
7.8.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 886 k.o. Lužan (t.5.1.5.4. POREDBENA METODA)	215.255,30 €
7.8.2.	VRIJEDNOST GRAĐEVINE - Upravna zgrada - I (kbr. 886 k.o. Lužan): (t.6.6. PRIHODOVNA METODA)	507.362,37 €
7.8.3.	VRIJEDNOST GRAĐEVINA - Garderobe, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište repromaterijala - VI na kbr. 886 k.o. Lužan (t.7.6. TROŠKOVNA METODA)	434.985,04 €
7.8.4.	VRIJEDNOST KOM. I VOD. DOPRINOSA - UKLONJENE GRAĐEVINE - GRAĐEVINA - Proizvodnja podova - III (t.7.6. TROŠKOVNA METODA)	2.980,62 €
7.8.5.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI kbr. 886 k.o. Lužan:	1.160.583,33 €

8. PROCJENA - POSLOVNA ZGRADA SA NADSTREŠNICOM, SUŠAROM I KOTLOVNICOM - VII (kbr. 893/2 k.o. Lužan)

Vrijednost građevine - poslovne zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i kotlovnicom - VII na kbr. 893/2 k.o. Lužan, procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

8.1. NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP):

Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i kotlovnicom - VII: NGP= 1.354,61 m²

Zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII na kbr. 893/2 k.o. Lužan NGP= 476,96 m²

8.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE: 2023 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE ZGRADE: 2006 god.

STAROST ZGRADE: 17 god.

OVK: 40 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 23 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

3

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 46%

RELATIVNA STAROST: 43%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 18,4 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 18 god.

8.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:

Prikaz odabira stope kapitalizacije:

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%
**(prosjeak 7,25%: korigirana stopa $7,25 + (0,0 + 1,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 8,75\%$,
 zaokruženo 8,00% - prema tablici u nastavku:**

**odabrano
8,0%**

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+1,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjereno živ	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

8.4. Izračun prosječne cijene zakupa pretežno uredskih prostora: (prikazano u t.7.4.)

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m ² :	26,68
ili €/m ² :	3,54

8.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII, zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII na kbr. 893/2 k.o. Lužan:

PRIHOD OD NEKRETNOSTI

GRAĐEVINA	POVRŠINA	MJESECNI NAJAM netto		
	NGP / KVP (m ²)	ugovorni (€/m ²)	procijenjeni (€/m ²)	€ ukupno/mjesec
Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII:	1.354,61		3,54	4.796,94 €
Zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII:	476,96		3,54	1.689,01 €
Radno-manipulativne površine:	389,10		1,00	389,10 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				82.500,55 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 82.500,55 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 5% = -4.125,03 €
porez 18% = -14.850,10 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **63.525,42 €**Stopa kapitalizacije (Strana 19.) **8,0%**Održivi ostatak vijeka korištenja **18 godina**Multiplikator (Prilog 14) **9,37**Ukupan iznos vrijednosti zemljišta 211.370,73 € 0,0800 **-16.909,66 €**

Tržišna vrijednost dijela kbr. 893/2 k.o. Lužan (t.5.1.5.1.)

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRAĐEVINA - Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII, zatvorena nadstrešnica - skladište - VIII na kbr. 893/2 k.o. Lužan:	578.323,53 €
---	---------------------

ili €/m² NGP **426,93**

samo građevine bez zemljišta

8.6. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA, kbr. 893/2 k.o. Lužan, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
8.6.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 893/2 k.o. Lužan (t.5.1.5.1. POREDBENA METODA)	211.370,73 €
8.6.2.	VRIJEDNOST GRAĐEVINE - Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII na kbr. 893/2 k.o. Lužan (t.8.5. PRIHODOVNA METODA)	578.323,53 €
8.6.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI kbr. 893/2 k.o. Lužan:	789.694,27 €

9. PROCJENA - NATKRIVENO SKLADIŠTE - IX (kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan)

Vrijednost građevine - natkrivenog skladišta - IX na kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan, procijeniti se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

9.1. NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP):

Natkriveno skladište - IX: KVP= 285,08 m²

9.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE: 2023 god.

GODINA IZGRADNJE ZGRADE: 1992 god.

STAROST ZGRADE: 31 god.

OVK: 50 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 19 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

3

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 41%

RELATIVNA STAROST: 62%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 20,5 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 21 god.

9.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%
**(prosjeak 7,25%: korigirana stopa $7,25 + (0,0 + 1,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 8,75\%$,
 zaokruženo 8,00% - prema tablici u nastavku:**

odabrano
8,0%

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+1,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

9.4. Izračun prosječne cijene zakupa pretežno uredskih prostora: (prikazano u t.7.4.)

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m ² :	26,68
ili €/m ² :	3,54

9.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Natkriveno skladište - IX na kbr. 889/2 k.o. Lužan:

PRIHOD OD NEKRETNOSTI

GRADEVINA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM netto		
	NGP / KVP (m ²)	ugovorni (€/m ²)	procijenjeni (€/m ²)	€ ukupno/mjesec
Natkriveno skladište - IX:	285,08		3,54	1.009,51 €
Radno-manipulativne površine:	148,40		1,00	148,40 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				13.894,87 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 13.894,87 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 1% = -138,95 €
 porez 18% = -2.501,08 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **11.254,85 €**Stopa kapitalizacije (Strana 19.) **8,0%**Održivi ostatak vijeka korištenja **21 godina**Multiplikator (Prilog 14) **10,02**Ukazuje na vrijednost zemljišta 21.163,52 € 0,0800 **-1.693,08 €**

Tržišna vrijednost dijela kbr. 889/2 k.o. Lužan (t.5.1.5.3.)

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRADEVINE - Natkriveno skladište - IX: 111.080,48 €
 ili **€/m² NGP 194,83**
 samo građevine bez zemljišta

9.6. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRADEVINA I ZEMLJIŠTA, 889/2 k.o. Lužan, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
9.6.1.	VRIJEDNOST GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 889/2 k.o. Lužan (t.5.1.5.4. POREDBENA METODA)	21.163,52 €
9.6.2.	VRIJEDNOST GRADEVINE - Natkriveno skladište - IX na kbr. 890/4 i 889/2 k.o. Lužan (t.9.5. PRIHODOVNA METODA)	111.080,48 €
9.6.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI kbr. 889/2 k.o. Lužan:	132.244,00 €

10. PROCJENA - KOTLOVNICA, PARIONICA, SUŠARA - X, XI, SKLADIŠTE PILJEVINE - XII, SKLADIŠTE - XIII (kbr. 893/3 k.o. Lužan)

Vrijednost građevine - kotlovnice, parionice, sušare - X, skladišta piljevine - XII, skladišta - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan, procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

10.1. NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP):

Kotlovnica, parionica, sušara - X:	NGP=	507,31 m ²
Skladište piljevine - XII:	NGP=	200,00 m ²
Skladište - XIII:	NGP=	366,66 m ²
		<hr/> 1.073,97 m ²

10.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE: 2023 god.

GODINA IZGRADNJE ZGRADA: 1996 god.

Prosječna godina izgradnje je 1996. godina.

STAROST ZGRADE: 27 god.

OVK: 50 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 23 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

3

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 44%

RELATIVNA STAROST: 54%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 22 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 22 god.

10.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%
**(prosjeak 7,25%: korigirana stopa $7,25 + (0,0 + 1,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 8,75\%$,
 zaokruženo 8,00% - prema tablici u nastavku:**

**odabrano
8,0%**

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+1,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

10.4. Izračun prosječne cijene zakupa pretežno uredskih prostora: (prikazano u t.7.4.)

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m ² :	26,68
ili €/m ² :	3,54

10.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Kotlovnica, parionica, sušara - X, skladište piljevine - XII, skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan:**PRIHOD OD NEKRETNOSTI**

GRAĐEVINA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM netto		
	NGP (m ²)	ugovorni (€/m ²)	procijenjeni (€/m ²)	€ ukupno/mjesec
Kotlovnica, parionica, sušara - X:	507,31		3,54	1.796,48 €
Skladište piljevine - XII:	200,00		1,00	200,00 €
Skladište - XIII:	366,66		3,54	1.298,41 €
Radno-manipulativne površine:	126,50		1,00	126,50 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				41.056,77 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 41.056,77 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 3% = -1.231,70 €
 porez 18% = -7.390,22 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **32.434,85 €**

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 8,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 22 godina

Multiplikator (Prilog 14) 10,20

Ukupan iznos vrijednosti zemljišta 13.239,40 € 0,0800 -1.059,15 €

Tržišna vrijednost dijela kbr. 893/3 k.o. Lužan
(t.5.2.5.1.)

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRAĐEVINA - Kotlovnica, parionica, sušara - X, skladište piljevine - XII, skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan:	329.776,32 €
--	---------------------

ili **€/m² NGP 307,06**

samo građevine bez zemljišta

10.6. UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE GRAĐEVINE - skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan:

	opis radnje	ukupno
10.6.1.	Geodetski snimak	400,00 €
10.6.2.	Izrada projektne dokumentacije i naknada te doprinosi	3.700,00 €
10.6.3.	UKUPNO TROŠAK LEGALIZACIJE:	-4.100,00 €

10.7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA, kbr. 893/3 k.o. Lužan, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
10.7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 893/3 k.o. Lužan (t.5.2.5.1. POREDBENA METODA)	13.239,40 €
10.7.2.	VRIJEDNOST GRAĐEVINA - Kotlovnica, parionica, sušara - X, skladište piljevine - XII, skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan (t.9.5. PRIHODOVNA METODA)	329.776,32 €
10.7.3.	UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE GRAĐEVINE - skladište - XIII na kbr. 893/3 k.o. Lužan:	-4.100,00 €
10.7.4.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI kbr. 893/3 k.o. Lužan:	338.915,72 €

11. REZIME - ZAKLJUČAK

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI: Poslovni kompleks i zemljišta,
Varaždinska 22, Belovar, zk.ul. 1567, 1624, 1622, 580, 558 k.o. Lužan,
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

	Građevine Upravna zgrada - I, Garderobe, sanitarije, blagovanje - II, pilana tvrdog drva, pilana mekog drva - IV, skladište suhe robe - V, skladište repromaterijala - VI, kom. i vod doprinos - Uklonjene građevine - Proizvodnja podova - III i zemljište - kbr. 886 k.o. Lužan (t.7.8.5.):	1.160.583,33 €	ili	8.744.415,11 kn
11.1.	Zaokruženo (na cijele desetisućice):	1.160.000,00 €	ili	8.740.020,00 kn
	Građevine Poslovna zgrade sa nadstrešnicom, sušarom i koltovnicom - VII na kbr. 893/2 k.o. Lužan i zemljište - kbr. 893/2 k.o. Lužan (t.8.6.3.):	789.694,27 €	ili	5.949.951,45 kn
11.2.	Zaokruženo (na cijele tisućice):	790.000,00 €	ili	5.952.255,00 kn
	Građevine Natkriveno skladište - IX i zemljište - kbr. 889/2 k.o. Lužan (t.9.6.3.):	132.244,00 €	ili	996.392,42 kn
11.3.	Zaokruženo (na cijele tisućice):	132.000,00 €	ili	994.554,00 kn
	Građevine Kotlovnica, parionica, sušara - X, skladište piljevine - XII, skladište - XIII i zemljište - kbr. 893/3 k.o. Lužan (t.10.7.4.):	338.915,72 €	ili	2.553.560,52 kn
11.4.	Zaokruženo (na cijele tisućice):	339.000,00 €	ili	2.554.195,50 kn
	Zemljište - kbr. 893/4 k.o. Lužan (t.5.2.5.2.):	2.943,17 €	ili	22.175,30 kn
11.5.	Zaokruženo (na cijele stotice):	2.900,00 €	ili	21.850,05 kn
	Zemljište - kbr. 893/5 k.o. Lužan (t.5.2.5.3.):	1.442,44 €	ili	10.868,10 kn
11.6.	Zaokruženo (na cijele stotice):	1.400,00 €	ili	10.548,30 kn
	Zemljište - kbr. 894 k.o. Lužan (t.5.3.1.):	36.663,55 €	ili	276.241,51 kn
11.7.	Zaokruženo (na cijele stotice):	36.700,00 €	ili	276.516,15 kn
	Zemljište - kbr. 890/4 k.o. Lužan (t.5.3.2.):	51.798,99 €	ili	390.279,47 kn
11.8.	Zaokruženo (na cijele stotice):	51.800,00 €	ili	390.287,10 kn

	Zemljište - kbr. 891 k.o. Lužan (t.5.2.5.6.):	1.310,07 €	ili	9.870,76 kn
11.9.	Zaokruženo (na cijele stotice):	1.300,00 €	ili	9.794,85 kn
	Zemljište - kbr. 895 k.o. Lužan (t.5.3.3.):	31.322,44 €	ili	235.998,92 kn
11.10.	Zaokruženo (na cijele stotice):	31.300,00 €	ili	235.829,85 kn
	Zemljište - kbr. 914 k.o. Lužan (t.5.2.5.8.):	15.057,12 €	ili	113.447,88 kn
11.11.	Zaokruženo (na cijele stotice):	15.100,00 €	ili	113.770,95 kn
	Zemljište - kbr. 915/1 dio k.o. Lužan (t.5.2.5.9.):	11.878,01 €	ili	89.494,85 kn
11.12.	Zaokruženo (na cijele stotice):	11.900,00 €	ili	89.660,55 kn
11.13.	SVEUKUPNO (na cijele tisućice):	2.573.400,00 €	ili	19.389.282,30 kn

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,5345 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 04.05.2023. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



12. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

12.1. zk.ul. 1567 k.o. Lužan



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 16.04.2023. 11:56

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11262/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1567

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	893/2	TRI ZGRADE VARAŽDINSKA UL. DVORIŠTE VARAŽDINSKA UL.			5460 1121 4339	
2.	893/3	LIVADA VARAŽDINSKA UL.			2726	
3.	893/4	PUT VARAŽDINSKA UL.			606	
4.	893/5	LIVADA VARAŽDINSKA UL.			297	
		UKUPNO:			9089	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 12251966370, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022	na 1 (1,1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1567C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-797/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03. veljače 2012. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl.br. OV-1159/2012 dana 08.02.2012. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR =200.000,00 u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, sve za korist VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	200.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 08.03.2013. broj Z-938/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 07. ožujka 2013. solemiziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka 2 dana 08. ožujka 2013. pod brojem OV-1991/2013 uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR (slovima: tristotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan plaćanja uvećane za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	300.000,00 EUR	
9.2	Zaprimljeno 08.03.2013. broj Z-938/13 zabilježba da je hipoteka upisana pod C-9.1 glavna hipoteka, a sporedna hipoteka je upisana u z.k. ul. 1662, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan		
10.			
10.1	Zaprimljeno 11.06.2013. broj Z-2075/13 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj KS-105-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 07. lipnja 2013. solemiziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka 2 dana 11. lipnja 2013. pod brojem OV-5620/2013 uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.200.000,00 EUR (slovima: jedan milijun dvjestotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Veneto banke d.d. za EUR, na dan plaćanja, s dospeljećem, kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.200.000,00 EUR	
10.2	Zaprimljeno 11.06.2013. broj Z-2075/13 zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-10.1 glavna hipoteka, a sporedna hipoteka je upisana u z.k. ul. 1662, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan		
11.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1567

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-4063/13 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 20. prosinca 2013. potvrđenog kod javnog bilježnika Vuger Ignaca iz Sesveta, Karlovačka ulica 2 pod br. OV-11909/2013 dana 20. prosinca 2013. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Veneto banke d.d. za EUR, na dan plaćanja, s dospeljećem, kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIČEVA 58	500.000,00 EUR	
11.2	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-4063/13 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-11.1 glavna hipoteka, a sporedna hipoteka je upisana u z.k. ul. 1662, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 14.07.2014. broj Z-2148/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 07. srpnja 2014. solemiziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka 2 dana 11. srpnja 2014. pod brojem OV-6098/2014 uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 462.099,34 EUR obračunato u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uvećano za pripadajuće ugovorene kamate, zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIČEVA 58	462.099,34 EUR	
12.2	Zaprimljeno 14.07.2014. broj Z-2148/14 zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-12.1 glavna hipoteka, a sporedna hipoteka je upisana u z.k. ul. 1662, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan		
12.3	Zaprimljeno 14.07.2014. broj Z-2148/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 07. srpnja 2014. solemiziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka 2 dana 11. srpnja 2014. pod brojem OV-6098/2014 uknjiženo je podzaložno pravo (nadhipoteka) petog reda radi osiguranja novčane tražbine po ugovoru o kreditu br. LK-08/14 u iznosu od 462.099,34 EUR obračunato u kunama po srednjem tečaju HNB-a, uvećano za kamatnu stopu od 2,00% godišnje, promjenjiva temeljem oduke o kamatnim stopama i Pravilnika o rokovima i obračunu kamata HBOR-a, te sa zakonskom zateznom kamatom, naknadama, troškovima, dospeljećem i ostalim uvjetima iz tog Ugovora za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	462.099,34 EUR	
13.			
13.1	Zaprimljeno 30.07.2014. broj Z-2328/14 Temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 44/6870 od 28. srpnja 2014. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger iz Sesveta pod posl.br. OV-6626/2014 dana 30. srpnja 2014. uknjižuje se pravo zalogu u A u iznosu od EUR =231.049,67 što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 17.07.2014. iznosi kn =1.757.451,59 uvećanog za zakonske kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove, sve za korist	231.049,67 EUR	

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1567

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJ. DEŽELIĆA 7 13.2 Zaprimitljeno 30.07.2014. broj Z-2328/14 Zabiljezuje se da je hipoteka uknjiženo pod Z-2328/14 glavna hipoteka dok je sporedna u z.k.ul. 1622, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan.		
16.			
16.1	Zaprimitljeno 16.12.2015. broj Z-4178/15 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 24. studenog 2015.g. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka pod br.OV-6219/15 (Sporazum) i čl.348. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj (N.N. 916/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-938/13, u iznosu od 300.000,00 EUR (tristotisućaeura) spp, radi osiguranja tražbine u iznosu od 291.415,39 EUR (slovima: dvjestodevedesetjednitisučetristopetnaestetrdesetdevetcenti) u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu prodajnog tečaja Veneto banke d.d. na dan plaćanja kredita, uvećano za pripadajuće naknade, provizije, ugovorne (promjenjive) kamate, zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	291.415,39 EUR	PRVENSTVENI RED POD Z-938/13
16.2	Zaprimitljeno 16.12.2015. broj Z-4178/15 Zabiljezuje se da je z.k.ul. 1567 k.o. Lužan, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, glavni uložak, a z.k.ul.1622, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
17.			
17.1	Zaprimitljeno 16.12.2015. broj Z-4179/15 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 24. studenog 2015.g. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka pod br.OV-6237/15 (Sporazum) i čl.348. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj (N.N. 916/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), uknjižuje se prava zaloga u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-4063/13 u iznosu od 500.000,00 EUR (petstotisućaeura) spp, radi osiguranja tražbine u iznosu od 414.649,26 EUR (slovima: četristočetnaesttisučašestotčetdesetdeveteuraidvadesetšestcenti) u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu prodajnog tečaja Veneto banke d.d. na dan plaćanja kredita, uvećano za pripadajuće naknade, provizije, ugovorne (promjenjive) kamate, zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	414.649,26 EUR	PRVENSTVENI RED POD Z-4063/13
17.2	Zaprimitljeno 16.12.2015. broj Z-4179/15 Zabiljezuje se da je z.k.ul. 1567 k.o. Lužan, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, glavni uložak, a z.k.ul.1622, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
18.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1567

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	<p>Zaprimljeno 16.12.2015. broj Z-4180/15</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 24. studenog 2015.g. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka pod br.OV-6220/15 (Sporazum) i čl.348. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj (N.N. 916/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), uknjižuje se pravo zalogu u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-2075/13, u iznosu od 1.200.000,00 EUR (jedan milijund dvjestotisuća eura) spp, radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.097.994,04 EUR (slovima: jedan milijund devedeset sedam tisuća devedeset četiri eura i nula četiricenta) u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu prodajnog tečaja Veneto banke d.d. na dan plaćanja kredita, uvećano za pripadajuće naknade, provizije, ugovorne (promjenjive) kamate, zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, s dospijećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIČEVA 58</p>	1.097.994,04 EUR	PRVENSTVENI RED POD Z-2075/13
18.2	<p>Zaprimljeno 16.12.2015. broj Z-4180/15</p> <p>Zabilježuje se da je z.k.ul. 1567 k.o. Lužan, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, glavni uložak, a z.k.ul.1622, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, sporedni uložak zajedničke hipoteke.</p>		
19.			
19.1	<p>Zaprimljeno 16.12.2015. broj Z-4181/15</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 24. studenog 2015.g. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka pod br.OV-6212/15 (Sporazum) i čl.348. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj (N.N. 916/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), uknjižuje se pravo zalogu u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod br. Z-797/12, u iznosu od 200.000,00 EUR (dvjestotisuća eura) spp, radi osiguranja tražbine u iznosu od 195.941,31 EUR (slovima: stodevedeset pet tisuća devedeset četirideset jedan eura i trideset jedan cent) u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu prodajnog tečaja Veneto banke d.d. na dan plaćanja kredita, uvećano za pripadajuće naknade, provizije, ugovorne (promjenjive) kamate, zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, s dospijećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIČEVA 58</p>	195.941,31 EUR	PRVENSTVENI RED POD Z-797/12
19.2	<p>Zaprimljeno 16.12.2015. broj Z-4181/15</p> <p>Zabilježuje se da je z.k.ul. 1567 k.o. Lužan, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, glavni uložak, a z.k.ul.1622, 1624, 558 i 580 k.o. Lužan kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, sporedni uložak zajedničke hipoteke.</p>		
20.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 15.07.2016.g. pod brojem Z-32065/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 160704067330 od 11. srpnja 2016.g., solemniziranog u uredu javnog bilježnika Zvijezdane Rauš-Klier pod br. OV-5378/16, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.250.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu i ugovorenu redovnu kamatu, koja je promjenjiva, zatezne kamate, naknade, troškove i ostale uvjete iz Ugovora za korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	1.250.000,00 EUR	
20.2	Zaprimljeno 15.07.2016.g. pod brojem Z-32065/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je z.k.ul. 34 k.o. Donji Miholjac pri Općinskom sudu u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac, glavni uložak zajedničke hipoteke.		na 20.1
20.3	Zaprimljeno 15.07.2016.g. pod brojem Z-32065/2016 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Zabilježuje se obveza brisanja ranije upisanih hipoteka i nadhipoteka upisanih pod posl.br. Z-797/12, Z-938/13, Z-2075/13, Z-4063/13, Z-2148/14, Z-2328/14, Z-296/15, Z-4178/15, Z-4179/15, Z-4180/15 i Z-4181/15.		na 20.1
22.			
22.1	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39831/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 12. srpnja 2017. potvrđenog kod javnog bilježnika Marčinko Vladimira iz Zagreba, Palmotićeva 43/A pod br. OV-4671/17 dana 21. srpnja 2017., izjave radi ustupa prvenstvenog reda od 4. svibnja 2017., izjave radi ustupa prvenstvenog reda od 10. svibnja 2017., izjave radi ustupa prvenstvenog reda od 5. svibnja 2017. i izjave radi ustupa prvenstvenog reda od 11. srpnja 2017. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.055.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Veneto banke d.d. za EUR, na dan plaćanja, s dospeljećem, kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma za korist:	2.055.000,00 EUR	
22.2	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39831/2017 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se prvenstveni red pod br. Z-797/12, Z-938/13, Z-2075/13, Z-4063/13, Z-2148/14, Z-2328/14, Z-4178/15, Z-4179/15, 4180/15, Z-4181/15 i Z-32065/16.		Zabilježba prvenstvenog reda
22.4	Zaprimljeno 13.09.2019.g. pod brojem Z-10290/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 04.12.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-39831/17 u iznosu 2.055.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Veneto Banca S.p.A. in l.c.a., Piazza G.B. Dall'Armi 1, Montebelluna, Italija OIB: 84716410423 za korist: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. D.D., OIB: 29163637960, SANTA BRIGIDA 39, 80133 NAPULJ, ITALIJA, ITALIJA		na 22.3
24.			

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1567

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24.1	Zaprimljeno 10.03.2022.g. pod brojem Z-3321/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA STALNA SLUŽBA U VRBOVCU BR.OVR-76/2022 01.03.2022, ovrhovoditelj Amco - Asset Management Company S.P.A., OIB: 29163637960, Via Santa Brigida 39, Napulj, Italija, protiv ovršenika DRVNA INDUSTRIJA BOHOR d.o.o., OIB: 12251966370, Dravska ulica 24, Veliki Bukovec, Ludbreg utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom pod redom prvenstva upisa Z- 2772/21.		
24.2	Zaprimljeno 06.05.2022.g. pod brojem Z-6286/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelj POŽGAJ d.o.o. OIB: 97022429963, Veliki Bukovec, Dravska 24 radi provedbe ovosudnog rješenja Z-3321/22.		na 24.1
24.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-9015/2022 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl.148. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama /NN 63/19/ zabilježuje se žalba predlagatelj POŽGAJ d.o.o., OIB: 97022429963, Dravska 24, Veliki Bukovec.		na 24.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 16.04.2023. 12:10

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11262/2022

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1624

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	894	ORANICA BRIJEGI U U RUŽČICI		405		Pripis iz uložka 558
		UKUPNO:		405		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 12251966370, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-797/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03.veljače 2012. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl.br. OV-1159/2012 dana 08.02.2012. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR =200.000,00 u protivvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, sve za korist VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIČEVA 58	200.000,00 EUR	
6.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 16.04.2023. 12:26

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11262/2022

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1622

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	889/2	ORANICA BREGI U RUŠČICI		152		
		UKUPNO:		152		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O., OIB: 12251966370, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-797/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03.veljače 2012. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl.br. OV-1159/2012 dana 08.02.2012. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR »200.000,00 u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijecem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, sve za korist VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	200.000,00 EUR	
6.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 16.04.2023. 12:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Broj ZK uložka: 580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11262/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	886	KUĆA BR. 2, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I VOĆNJAK U BELOVAR MORAVČU		1546		
		UKUPNO:		1546		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O., OIB: 12251966370, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022	na 2 (1,1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-797/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03.veljače 2012. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl.br. OV-1159/2012 dana 08.02.2012. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR =200.000,00 u protivvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, sve za korist VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	200.000,00 EUR	
8.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 16.04.2023. 12:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325406, LUŽAN

Broj ZK uložka: 558

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11262/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	890/4	ORANICA I MOČVARA		651		
2.	891	MOČVARA		75		
3.	895	ORANICA		346		
4.	914	ORANICA		862		
5.	915/1 DIO	LIVADA U RUŽČIČI		680		
		UKUPNO:		2614		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRVNA INDUSTRIJA BOHOR D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 12251966370, BELOVAR, VARAŽDINSKA 22	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 25.08.2022.g. pod brojem Z-11262/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-197/22. 25.08.2022	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-797/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03.veljače 2012. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl.br. OV-1159/2012 dana 08.02.2012. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR »200.000,00 u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospeljećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, sve za korist	200.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.04.2023. 12:45:36

Stranica: 1