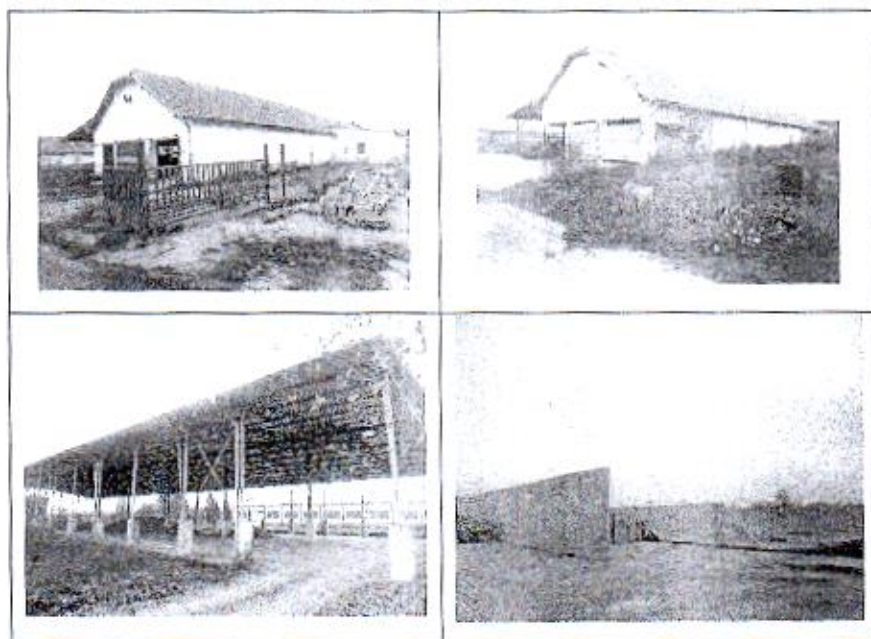


PBOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRAĐEVNE STRUKE OVL. BROJ 4-Su-712/2012 OD 03.10.2019 GODINE  
OIB 16058912925

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**NARUČITELJ:**

SLATINSKA BANKA D.D. SLATINA  
VLADIMIRA NAZORA 2

**VLASNIK:**

GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,  
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC

**NEKRETNINA**

GOSPODARSKI OBJEKTI, ČADAVICA,  
VUKOVARSKA 128 B, Z.K. 4228; 4229 I 4230

**LOKACIJA**

VUKOVARSKA 128 B, ČADAVICAA

## SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADARAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	5
3.	PODACI O VALSNIŠTVU, STATUS I LEGALITET	9
4	MAKRO I MIKRO LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	11
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA GOSPODARSKI OBJEKTI	13
6	FOTO DOKUMENTACIJA	15
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	18
7.1.	STAJA 1	18
7.2.	NADSTREŠNICA	19
7.3.	STAJA 2	20
7.4.	POMOĆNI OBJEKTI	21
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI - ODABIRA METODE	22
8.1.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	23
8.2.	FK MATRICA STAJE	26
8.3.	FK MATRICA OSTALI OBJEKTI	27
8.4.	POREDBENA METODA IZRAČUN ZEMLJIŠTE	28
8.5.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN STAJA 1	30
8.6.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN NADSTREŠNICA	32
8.7.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN STAJA 2	34
8.8.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN OSTALI OBJEKTI	36
9	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	28
10	DOKUMENTACIJA	39

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.**

OPĆI PODACI:				
Datum izrade:	11. STUDENI 2020. godine			
Naručitelj procjene:	Slatinska banka d.d. Slatina, Vladimira Nazora 2			
IDENTIFIKACIJA:				
kat. općina:	Čađavica			
z.k. uložak:	4228; 4229 i 4230			
z.k.č.br:	2349; 2350 i 2351			
opis nekret. i namjena	Gospodarski objekti i dvorište			
vlasnik:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac 2, Tomaševac Klanjec			
ADRESA NEKRETNINE				
Županija:	Virovitičko podravska			
Općina/naselje:	Čađavica/Čađavica			
OPIS NEKRETNINE				
Godina izgradnje:	1960	2011	2014	godine
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.			
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:				
NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m <sup>2</sup>	
SVEUKUPNO:				
LEGALN. NEKR.: Nokr. Legalna dokaz iz ranijih procjena				



NEKRETNINA	Vrijednost	Vrijednost	€/m <sup>2</sup>
	(kn)	EUR	
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>3.250.000,00</b>	<b>429.804,00</b>	<b>84,00</b>
<b>Z.K. 4228; K.Č. 2349</b>	<b>1.432.000,00</b>	<b>189.412,00</b>	<b>62,00</b>
<b>Z.K. 4229; K.Č. 2350</b>	<b>685.000,00</b>	<b>90.495,00</b>	<b>104,00</b>
<b>Z.K. 4330; K.Č. 2351</b>	<b>1.133.000,00</b>	<b>149.897,00</b>	<b>122,00</b>
<b>LEGALN. NEKR.: Nehr. Legalna dokaz iz ranijih procjena</b>			

NAPOMENA: Objekt depo stajnjaka novom i sada važećom parcelacijom nalazi se na dvije nove katastarske čestice i to 2350 i 2351 odnosno na dva z.k. uloška i to 4229 i 4230. Pošto se bez eventualne nove parcelacije ne može utvrditi koja je površina na jednoj, a koja na drugoj čestici cijeli, a za samostalnu prodaju pred uvjet je da je cijeli na samo jednoj čestici, objekt je računat u iznosima iskazanim za z.k. 4230, k.č. 2351.

Za eventualnu odvojenu prodaju ova dva z.k. izvatka trebala bi nova parcelacija, ali ta posebna prodaja po meni nije realna i to isključivo iz funkcionalnih odnosno tehnoloških razloga.

Ova 3 nova objekta (sabirna jama, depo stajnjaka i trenč silos) 2011 godine građena su za potrebe korištenja objekata staja 1 i staja 2 koji su tada obnovljeni i prenamijenjeni za tov junadi. Oni se i sada pa i u buduću mogu koristiti samo skupa sa korištenjem staja, jer su funkcionalni i tehnološki sa njima povezani.

Slatina 16.11.2020. godine



Sudski vještak:  
Božo Milivojević dipl. ing. Građ

## **2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE**

Na zahtjev naručitelja od 12.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – gospodarski objekti i ekonomsko dvorište u Čađavici, Vukovarska 128 b.**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta i objekata.

### **TRŽIŠNA VRIJEDNOST:**

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

### **2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA**

<b>Opis:</b>	Gospodarski objekti i ekonomsko dvorište
<b>Ulica i k.br.:</b>	Vukovarska 128 b, Čađavica
<b>Četvrt/Općina:</b>	Čađavica
<b>Grad/Naselje:</b>	Čađavica
<b>Županija:</b>	Virovitičko podravska
<b>Kat. općina:</b>	Čađavica
<b>z.k. uložak:</b>	4228; 5229; i 4230
<b>Poduložak:</b>	
<b>k.č.br.:</b>	2349; 2350 i 2351
<b>Identifikacija:</b>	2349, k.o. Čađavica
<b>Dan vrednovanja:</b>	16.11.2020
<b>Dan očevida:</b>	13.11.2020
<b>Dan kakvoće:</b>	13.11.2020

## **2 B KORIŠTENI PROPISI**

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** ( NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012



- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** ( Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić**  
HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić** informator 2009

## 2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-712/2012  
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Silvar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

**riješio je**

**BOŽO MILIVOJEVIĆ**, dipl. ing. građ. rođ. 1. siječnja 1944. godine u Stupicima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
na vrijeme od 4 godine**

**Obrazloženje**

Božo Milivojević, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNICA SUDA

*Milenka Silvar*  
Milenka Silvar



### 3. PODACI O VLASNIŠTVU STATUS, LEGALITET I PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

#### A. VLASNIŠTVO

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slatini:

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine, **u zk. ul. br. 4228 k.o. Čađavica**, upisana je nadstrešnica, gospodarska zgrada, skladište i dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. 2349** ;

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine; **u zk. ul. br. 4229 k.o. Čađavica**, upisana je nadstrešnica, gospodarska zgrada i dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. 2350**;

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 09.11.2020. godine **u zk. ul. br. 4230 k.o. Čađavica**, upisano je dvorište Vukovarska ulica **na čestici br. a z.k.** Vlasnik svih nekretnina je: Vlasnički listovi strana 40-46 elaborata

**GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju OIB 97328499380**

**Tomaševac, Tomaševac 2, Klanjec.**

Procjena će se raditi sa pretpostavkom ostanka prava korišćenja prometnica upisanih u z.k. uložak 4226, k.č. 2352, za potrebe vlasnika svih čestica, jer bez tog prava nekretnine ne bi imale pristup na JPP (javno prometne površine)

#### B. STATUS

**Namjena:**

Nekretnine su gospodarske građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji – stočarstvo i skladištenju poljoprivrednih proizvoda.

**Uporaba  
nekretnine:**

Nekretnina se momentalno ne koriste i ne održavaju.

**Mogućnost  
prenamjene:**

Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja ali nije realna

<b>Izgrađenost parcele:</b>	Parcele nisu do kraja izgrađene i moguća je dogradnja na istim
<b>Utrživost nekretnine:</b>	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Čađavica i njeno sjedište mjesto Čađavica ima osrednju aktivnost u prometu nekretnina
<b>Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:</b>	Nekretnine su djelomično upisane u zemljišne knjige i katastar sa djelomičnim upisom pozitivne zabilježbe.
<b>Pravni status</b>	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
<b>Energetski certifikat:</b>	Energetski certifikati nisu predloženi
<b>Zagađenost okoliša:</b>	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
<b>Potreba za adaptacijom:</b>	Adaptacija izvršena 2010 – 2015 godine na obje staje dok su ostali objekti novije gradnje i momentalno adaptacija nije neophodna bez obzira na nedovoljno održavanje.
<b>Oštećenja:</b>	Nisu primijećena, nekretnina se ne održava i mala je vjerojatnost da postoje. Malo je vjerojatno da bi eventualna oštećenja utjecala na funkcionalnost i sigurnost predmetnih građevina.
<b>Pristup na JPP:</b>	Pristup na ulicu Vukovarska koja je ujedno glavna mjesna ulica i državna cesta D 34 Slatina - Donji Miholjac preko lokalnih prometnica upisanih u z.k. 4336; k.č. 2352 na kojoj postoji upis prava služnosti. Z.K. izvadak za ovu česticu biti će priložen ovom elaboratu uz ostale z.k. izvratke.
<b>Parkiranje:</b>	Moguće u dvorištu.

#### **C LEGALITET**

Legalitet nije utvrđivan, niti je od strana naručitelja tražen.

#### **D. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju (Internet izgrađenost parcela nije potpuna moguće dogradnje i nove gradnje na svim česticama



#### 4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

Naselje i općina Čađavica nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji regija Slavonija sjeverno istočni dio županije, uz rijeku Dravu.

Općina Čađavica je općina u Virovitičko podravskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Čađavica, Čađavački lug, Donje Bazije, Ilmin dvor, Noskovačka dubrava, Noskovci, Starin, Šaševo, Vraneševci i Zvonimirovac. Graniči sa općinama Sopje i nova Bukovica te gradom Slatina. Istočno od područja općine Čađavica je Osječko baranjska županija i općina Podravska Moslavina te rijekom Dravom na sjeveru.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



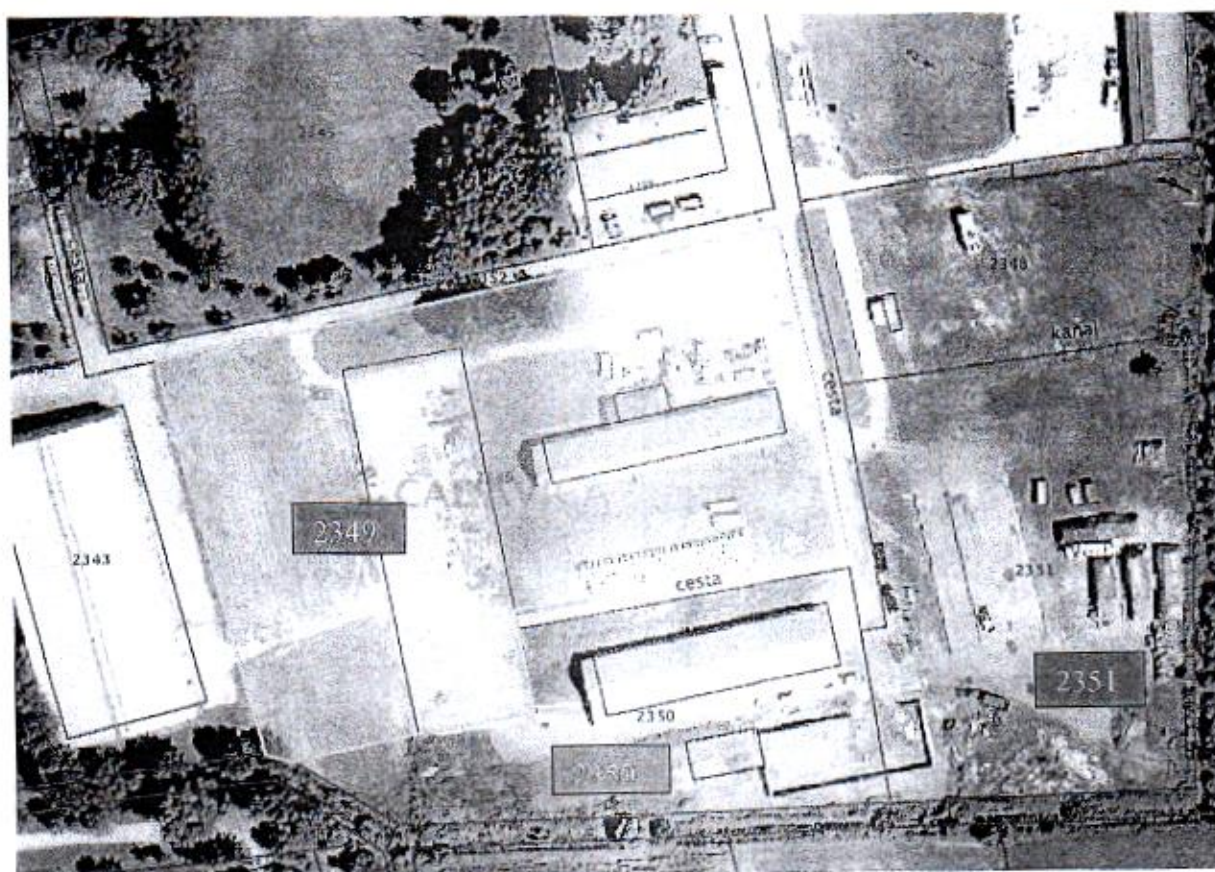
#### 4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se mjestu Čađavica u središtu istoimene općine u glavnoj ulici Vukovarskoj udaljena od središta sela cca 500 m' u kojem su crkva, zgrada općine osmo razredna škola, ambulanta i ljekarna a ostali sadržaji u gradu Slatini cca 15 km od središta mjesta. Okolni objekti su pretežno stambeni i poljoprivredna gospodarstva.





IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 2349, 2350 i 2351 K.O. ČAĐAVICA



## 5. GEOMETRIJSKI PODACI

### 5.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

### 6.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	Neto površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>NADSTREŠNICA DEPO I STAJA 1 K.Č.2349</b>					
NADSTREŠNICA	2.280,00	1,00	2.280,00		
STAJA1	768,00	1,00	768,00		
<b>UKUPNO K.Č. 2349</b>	<b>3.048,00</b>		<b>3.048,00</b>	<b>3.124,80</b>	<b>9.374,40</b>
<b>STAJA 2 I SABIRNA JAMA K.Č. 2350</b>					
STAJA 2	752,00	1,00	752,00		
SABIRNA JAMA	115,20	1,00	115,20		
<b>UKUPNO K.Č. 2350</b>	<b>867,20</b>		<b>867,20</b>	<b>953,92</b>	<b>2.861,76</b>
<b>TREŇČ SILOS I DEPO STAJNJAKA K.Č. 2351</b>					
SILOS	880,00	1,00	880,00		
DEPO STAJNJAKA	346,80	1,00	346,80		
<b>UKUPNO K.Č. 2351</b>	<b>1.226,80</b>		<b>1.226,80</b>	<b>1.288,14</b>	<b>2.576,28</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>5.142,00</b>		<b>5.142,00</b>	<b>5.366,86</b>	<b>14.812,44</b>

NAPOMENA. Sve površine utvrđene prilikom procjene za potrebe ovrhe lipanj/2018 godine uz provjeru na licu mjesta na dan izvida. U među vremenu je u k.o. Čadavica izvršena nova katastarska snimka te su promijenjeni brojevi katastarskih čestica i njihove granice što je kod ove procjene uvaženo i prilagođeno sadašnjem stanju u katastru.

U toj promjeni objekt depo stajnjaka je na dvije različite čestice i 2 z.k. uložka. Isti je računat na z.k. 4230 k.č. 2351 i ako je dio na z.k. 4229 odnosno k.č. 2350, te je ukoliko bi se prodaja vršila po z.k. ulošcima potrebno preparcelirati



ove dvije k.č. i ako takva prodaja nije realna jer depo stajnjaka treba onome tko ima staju, jer je to jedna funkcionalna i tehnološka cjelina pa je prodaja realna samo kao jedna tehnološka cjelina, a ne prema z.k. izvadcima Isto se odnosi i na object trenć silos bez obzira što se ne nalazi na dvije čestice

## 6.2. GRAĐEVNO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prema izvatku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNI IZVODI od 10.11.2020. i posjedovnih listova broj, 4228; 4229 i 4230 od 12.11.2020 ukupna površina građevnog i poljoprivrednog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	K.O.	Površina m2	
				građevno	oranica
1	4228	2349	ČAĐAVICA	10.451,00	
2	4229	2350	ČAĐAVICA	4.186,00	
3	4230	2351	ČAĐAVICA	6.561,00	
Ukupno				21.198,00	

## 5. FOTO DOKUMENTACIJA

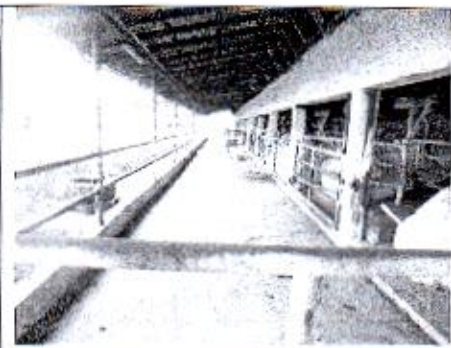




SLIKA 1 K.Č. 2349 STAJA I



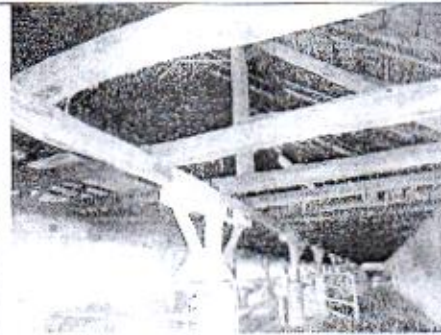
SLIKA 2 K.Č. 2349 STAJA I



SLIKA 3 K.Č. 2349 STAJA I



SLIKA 4 K.Č. 2349 STAJA I



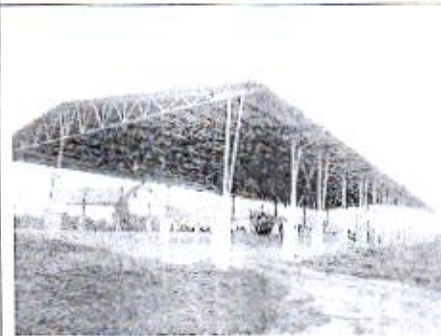
SLIKA 5 K.Č. 2349 STAJA I



SLIKA 6 K.Č. 2349 STAJA I



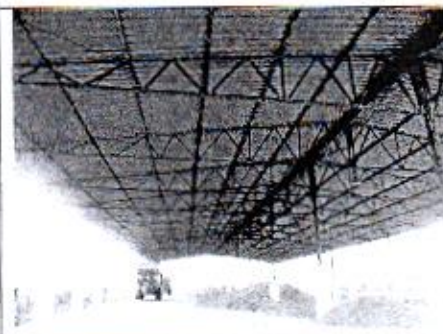
SLIKA 7 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 8 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 9 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 10 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA



SLIKA 11 K.Č. 2349 NADSTREŠNICA

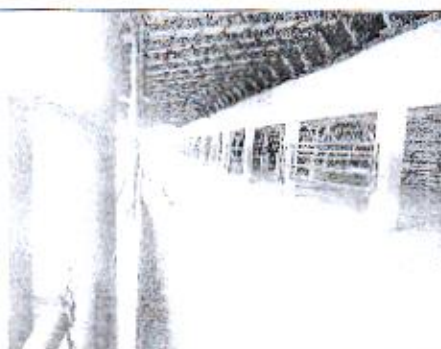


SLIKA 12 K.Č. 2350 STAJA 2





SLIKA 13 K.Č. 2350 STAJA2



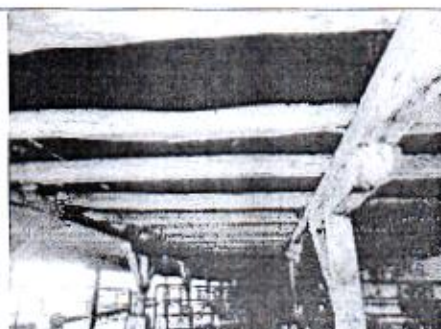
SLIKA 14 K.Č. 2350 STAJA2



SLIKA 15 K.Č. 2350 STAJA 2



SLIKA 16 K.Č. 2350 STAJA 2



SLIKA 17 K.Č. 2350 STAJA2



SLIKA 18 K.Č. 2350 GNOJNICA



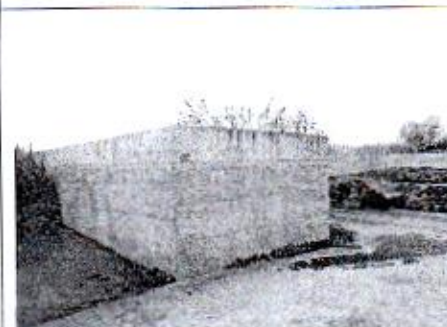
SLIKA 19 K.Č. 2350 GNOJNICA



SLIKA 20 K.Č. 2350 GNOJNICA



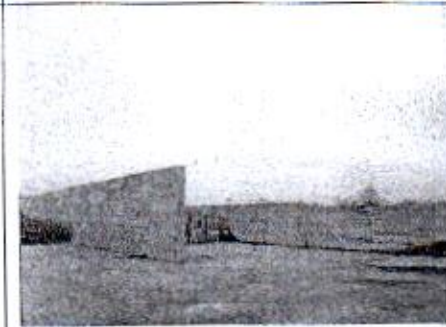
SLIKA 21 K.Č. 2351 I 2350 DEPO  
STAJNJAKA



SLIKA 22 K.Č. 2351 I 2350 DEPO  
STAJNJAKA



SLIKA 23 K.Č. 2351 I 2350 DEPO  
STAJNJAKA



SLIKA 24 K.Č. 2351 TRENČ SILOS

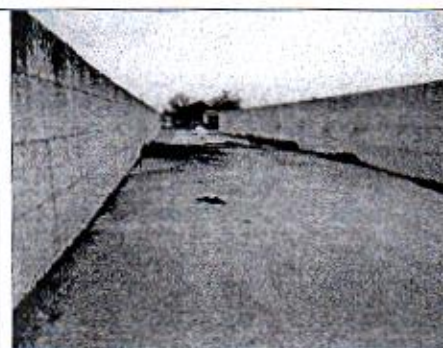




SLIKA 25 K.Č. 2351 TREŇČ SILOS



SLIKA 26 K.Č. 2351 TREŇČ SILOS



SLIKA 27 K.Č. 2351 TREŇČ SILOS



SLIKA 28 K.Č. 2351 TREŇČ SILOS



SLIKA 29 K.Č. 2351 TREŇČ SILOS



SLIKA 30 OKOLIŠ



SLIKA 31 OKOLIŠ



SLIKA 32 OKOLIŠ



SLIKA 33 OKOLIŠ



## 7. TEHNIČKI OPIS

### 7.4. STAJA 1 k.č. 2349; SLIKE 1-6

<b>NKP:</b>	768,00 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Tov junadi
<b>God. Izgrad.:</b>	1960 obnovljeno 2011 prosjek 1985
<b>Katnost:</b>	prizemlje
<b>Gradska zona:</b>	1
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orientacija:</b>	Sjever - Jug
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: Opeka Međukatna Drvene grede kon. Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: Drvena pokrov crijep sve novo dio lim Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Pročelje:</b>	Žbukano + boja
<b>Obrada zidova:</b>	Žbukani + boja
<b>Obrada podova:</b>	Zaribani beton + lagune
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja Pregradni boksovi metalni st.: Fasadna st.: Metalna
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: Provedene Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena lagune Plin: Nema Klima uređaj: Nema Grijanje: nema
<b>Sanitarije:</b>	nema
<b>Održavanje:</b>	Ne redovno
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	prosječan

## 7.2. NADSTREŠNICA ZA SLAMU K.Č. 2349; SLIKE 7-11

<b>NKP:</b>	2.280,00 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	nadstrešnica
<b>Godina izg.:</b>	2014
<b>Katnost:</b>	prizemlje
<b>Gradska zona:</b>	1
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orientacija:</b>	Sjever Jug
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta i u dvorištu
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:               betonski trakasti Nosiva k.:             čelična Međuk. kon.:         nema Preg. zidovi:         nema Krovna k.:            Montažna čelična pokrov lim Limarija:             pocinčana Hidroizolacije:
<b>Pročelje:</b>	mreža
<b>Obrada zidova:</b>	nema
<b>Obrada podova:</b>	beton
<b>Stolarija:</b>	Unutraš. st.:        nema Fasadna st.:         nema
<b>Instalacije:</b>	Električne:         provedene Telefon: Vodovod:             Proveden Kanalizacija: Plin: Dodatne instal: Grijanje:
<b>Sanitarije:</b>	Keramičke.
<b>Održavanje:</b>	neredovno
<b>Opći dojam:</b>	prosječan



### 7.3. STAJA2 k.č. 2350; SLIKE 12-17

<b>NKP:</b>	752,00 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Tov junadi
<b>God. Izgrad.:</b>	1960 obnovljeno 2011 prosjek 1985
<b>Katnost:</b>	prizemlje
<b>Gradska zona:</b>	1
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orijentacija:</b>	Sjever - Jug
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: Opeka Međukatna Drvene grede kon. Preg. zidovi: od opeke Krovn k.: Drvena pokrov crijep sve novo dio lim Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Pročelje:</b>	Žbukano + boja
<b>Obrada zidova:</b>	Žbukani + boja
<b>Obrada podova:</b>	Zaribani beton + lagune
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja Pregradni boksovi metalni st.: Fasadna st.: Metalna
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: Provedene Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena lagune Plin: Nema Klima uređaj: Nema Grijanje: nema
<b>Sanitarije:</b>	nema
<b>Održavanje:</b>	Ne redovno
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	prosječan

#### 7.4. TRENČ SILOS DEPO STAJNJAKA I SABIRNA JAMA K.Č. 2350 I 2351; SLIKE 18-29

<b>NKP:</b>	1.341,20 m <sup>2</sup>	
<b>Namjena:</b>	Skladište silaže, depo stajnjak i gnojnica	
<b>God. Izgrad.:</b>	2011	
<b>Katnost:</b>	prizemlje	
<b>Gradska zona:</b>	1	
<b>Prom. veze:</b>	cestovne	
<b>Orijentacija:</b>	Sjever - Jug	
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	betonski trakasti
	Nosiva k.:	AB zidovi
	Međukatna	nema
	kon.	
	Preg. zidovi:	AB zidovi
	Krovna k.:	Nema
	Limarija:	Nema
	Hidroizolacije:	nema
<b>Pročelje:</b>	Beton	
<b>Obrada</b>	Beton	
<b>zidova:</b>		
<b>Obrada</b>	beton	
<b>podova:</b>		
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja	Nema
	st.:	
	Fasadna st.:	Nema
	Električne:	Nema
	Telefon:	Nema
	Vodovod:	Nema
	Kanalizacija:	Nema
	Plin:	Nema
	Klima uređaj:	Nema
<b>Instalacije:</b>	Grijanje:	Nema
<b>Sanitarije:</b>	nema	
<b>Održavanje:</b>	Ne redovno	
<b>Okoliš:</b>	uredan	
<b>Opći dojam:</b>	prosječan	



## **8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI – IZBOR METODE**

**Dan očevida: 13.11.2020**

**Dan kakvoće 13.11.2020**

**Dan vrednovanja: 16.11.2020**

### **TROŠKOVNA METODA**

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### **USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive, specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

### **DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine i lokaciju – uslužne djelatnosti u poljoprivredi gdje je promet nekretnina loš korištena metoda u procjeni je **POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE I TROŠKOVNA METODA OBJEKTI**.

## **8.1. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti zemljišta**

### **Usporedne nekretnine**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku. S obzirom na nedostatak poredbenih zemljišta za gospodarske objekte u Čačavici koristiti će se podaci iz susjedne Slatina korištenjem koeficijenta razvijenosti

#### **Nekretnina 1**

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska - poduzetnička zona Turbina. Zemljište je površine 3.130,00 m<sup>2</sup>, namjena je gospodarska. Kupoprodaja je obavljena 27.03.2018. za iznos od 15.000,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju  
ID PU 3827554

#### **Nekretnina 2**

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 36.419,00 m<sup>2</sup>, namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 07.12.2016. za iznos od 184.259,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju  
ID PU 3565564

#### **Nekretnina 3**

Građevinsko zemljište u Slatini ulica Industrijska u naravi poduzetnička zona. Zemljište je površine 1.306,00m<sup>2</sup>, namjena je poslovna. Kupoprodaja je obavljena 02.07.2020. za iznos od 6.600,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.  
ID PU 4300001



## NEKRETNINA 1

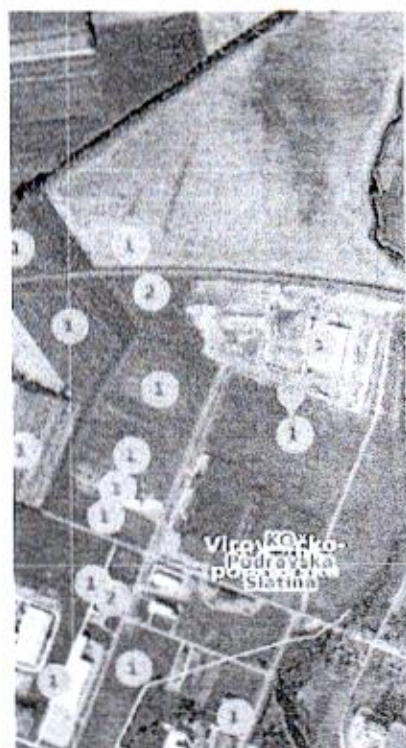


Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	926634
Vrsta nekretnosti	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠE
ID FN (PU)	3827554
Vrsta ugovora	KP - KLUPRODAJA
Površina u prometu	3.130,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	110.954,40
Datum ugovora	27.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - GRADEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

## NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	700227
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID FN (PU)	3545864
Vrsta ugovora	KP - KLUPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCR	
Površina u prometu	16.419,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.372.731,97
Datum ugovora	07.10.2015
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neka se o tome podigne li primjet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podložan plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	0%
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRADEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

### NEKRETNINA 3



### Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1299339
Datum pregleda	2020-07-02
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID RN (PU)	4300001
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.08.2020
Površina u prometu	1.306,00
Vrijednost nekretnine (KN)	49.456,53
Datum ugovora	02.07.2020

**POREZI:**

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

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a  | NE |
| • Stopa PDV-a (%)                  | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje                        | NE |

Status podatka

Cenovni blok

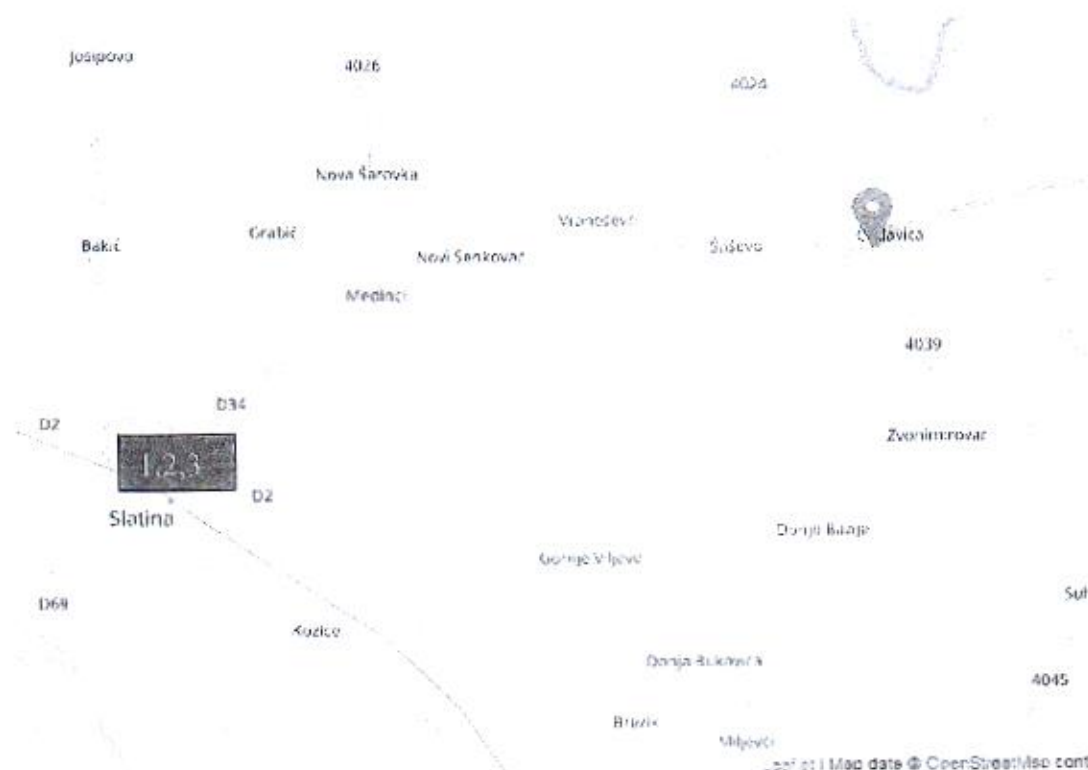
### Pretežita namjena članovnog bloka

PROVEDENA EVALLACIJA

S-LATINA - GRAĐEVINSKO

GF - IZGRAĐENI DIO

GRAĐEVINSKOG PODRUČJA  
NASELJA





## 8.2. ODABIR FK MATRICE STAJE

1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Faktor korištenja zgrade (FK)		3,0	3,5	4,5
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		4,5		

### 8.3. ODABIR FK MATRICE NADSTREŠNICA I TREŃĆ

1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Faktor korištenja zgrade (FK)		3,0	3,5	3,5
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		3,5		



## 8.4. PROCJENA TRZISNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GOSPODARSKI OBJEKTI ČAĐAVICA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Ks	Kategorija zemljišta
16.11.2020	Čađavica	2349, 2350, 2351	Građevinsko Zemljište	21.198	M	1	I

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	3.130	G	1	I
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	36.419	G	1	I
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	1.306	G	1	I

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Nednev ak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Slatina Indus.	ožu.18	4,79	99,57	115,9	1,16	5,58
2	Slatina Indus.	pro.16	5,06	98,26		1,18	5,97
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	115,9		1,00	5,05

### IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Slatina Indus.	pro.16	5,58	97,83%	90,43%	0,92	5,15
2	Slatina Indus.	srp.20	5,97	97,83%		0,92	5,52
3	Slatina Indus.	srp.20	5,05	97,83%		0,92	4,67

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ks posebnih nekretnosti	Ks procijenjivane nekretnosti	Koeficijent za proračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i djelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Slatina Indus.	3.130	5,15	1	1	1,00	5,15
2	Slatina Indus.	36.419	5,52	1		1,00	5,52
3	Slatina Indus.	1.306	4,67	1		1,00	4,67

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Čađavica	Dajnje obilježja nekretnosti					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	0,73
2	Slatina Indus.	↓ 0,90	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	0,81
3	Slatina Indus.	↓ 0,90	↓ 0,90	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	0,73

isključuju značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 49 i 4. Priloga

Redni broj transakcije	Cjenovni blok  Čadavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Slatina Indus.	5	0,73	4	3,07%	0,12	0,01
2	Slatina Indus.	6	0,81	4	15,28%	0,59	0,35
3	Slatina Indus.	5	0,73	3	12,21%	0,47	0,22

suma 12  
 prosjek 4  
 standardno odstupanje 0,44 14,43%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,89

#### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok  Čadavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učestvo u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m2)
1	Slatina Indus.	3,76	3,07%	zadovoljava!	33%	1,25	3,88
2	Slatina Indus.	4,47	15,28%		33%	1,49	
3	Slatina Indus.	3,40	12,21%		33%	1,13	

#### PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost vodoava	
3,88	1	0	0	0,20	0	0	3,10
0,80							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

**3,10 eur/m2**

Iznos €  
 65.736 €  
 Tečaj 7,566419

Iznos kn  
 497.383 kn

Zaokruženo kn  
 497.000



## 8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAJAJA TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2349 DIO

### 1. ZEMLJIŠTE

12.400 eur

	namjena	eur/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
građevinska parcela	stambena	3,10	4 000	12.400 eur
preostalo zemljište	oraznca			0 eur

### 2. TROŠKOVI GRADNJE

74.438 eur

#### 2.1. GRADEVINE

59.904 eur

Građevina	udio	dovršeno eur/m <sup>2</sup>	stapanje dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m <sup>2</sup>	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	60%	180,00	100%	180,00	768,00	138.240
zatvaranje	15%	45,00	100%	45,00		34.560
završni radovi	10%	30,00	100%	30,00		23.040
instalacije	15%	45,00	100%	45,00		34.560
ost. pogon. uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					230.400
običajeni troškovi		300,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		300,00	⇒ 100,00%			230.400

#### UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		1.985				
Starost zgrade G		35			Matrica	
OVK		60			A	3,0
Relativna starost $R = G/OVK$		0,58	58%		B	4,0
Faktor korištenja FK		4,50			C	4,5
OOVK	26%	16				
Zamjenska starost $G_s = OVK - OOVK$		44				
Umanjenje $G_s/OVK$		0,74	74%	170.496	59.904 eur	

**2.2. DOPRINOSI****1.942,42 eur**

	kn/m3	eur/m3		OG (m3)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%		1.340 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%	2.534,00	603 eur

**2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE****12.592,00 eur**

		EUR/m²	dovršenost		BP	
Projekti		4,00	100%		844,00	3.376 eur
		%	dovršenost		EUR	
Nadzor		0,50%	100%			1.152 eur
Konzalting		0,50%	100%		230.400,00	1.152 eur
Ostalo priključci		3,00%	100%			6.912 eur

**2.4. VANJSKO UREĐENJE****0,00 eur**

Opis stavke	m2	eur/j.m.	dovršenost		j.m.	
plato	0	0,00	100%		-	0 eur

<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>	<b>86.838 eur</b>
------------------------------	-------------------

**PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržišta						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost gradevine	atraktivnost gradevine	funkcionalnost gradevine	pomoćne gradevine	stanje tržišta		
učesće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
86.838	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95	82.062

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>82.062 eur</b>
---------------------------	-------------------

ukupna korisna površina: 768,00 m2  
poredbeni pokazatelj: 107 eur/m2 nkp

<b>620.918 kn</b>
-------------------

zaokruženo: **620.000 kn**



## 8.6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NADSTREŠNICE TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2349 DIO

### 1. ZEMLJIŠTE

19.934 eur

	namjena	eur/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
građevinska parcela	stambena	3,09		6.451	19.934 eur
preostalo zemljište	orauca				0 eur

### 2. TROŠKOVI GRADNJE

91.883 eur

#### 2.1. GRADEVINE

80.256 eur

Gradovina	udio	dovršeno eur/m <sup>2</sup>	stupanj dovršenosti	vrijednost ovršenih radova po pozicijama	NP m <sup>2</sup>	ukupna sadržajna građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	85%	68,00	100%	68,00	2.280,00	155.040
zatvaranje	5%	4,00	100%	4,00		9.120
završni radovi	5%	4,00	100%	4,00		9.120
instalacije	5%	4,00	100%	4,00		9.120
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					182.400
umitačajni troškovi		80,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		80,00	⇒ 100,00%			182.400

#### UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020			
Godina izgradnje / prosječna starost		2.014			
Starost zgrade G		6			Matrica
OVK		30			A 3,0
Relativna starost Rs=G/OVK		0,20	20%		B 3,5
Faktor korištenja FK		3,50			C 3,5
OOVK	44%	13			
Zamjenska starost Gz=OVK·OOVK		17			
Umanjenje Gw/OVK		0,56	56%	102.144	80.256 eur

**2.2. DOPRINOSI****5.243,17 eur**

	ku/m3	eur/m3		OG (m3)	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%		3.616 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%	6.840,00	1.627 eur

**2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE****6.384,00 eur**

		EUR/m <sup>2</sup>	dovršenost		RP	
Projekti		2,00	100%		2.280,00	4.560 eur
		%	dovršenost		EUR	
Nadzor		0,50%	100%			912 eur
Konzalting		0,50%	100%		182.400,00	912 eur
Ostalo		0,00%	100%			0 eur

**2.4. VANJSKO UREDENJE****0,00 eur**

Opis stavke	m2	eur/j. m.	dovršenost		j. m.	
plato	0	0,00	0%		-	0 eur

<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>	<b>111.817 eur</b>
------------------------------	--------------------

**PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ**

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izglednost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćna građevine	stanje tržišta		
učesće	0,15	0,16	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
111.817	1	1	1	0,9	1	0,9	0,96	107.344

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>107.344 eur</b>
---------------------------	--------------------

ukupna korisna površina: 2280,00 m2

poredbeni pokazatelj: 47 eur/m2 nkp

<b>812.210</b>	<b>kn</b>
----------------	-----------

zaokruženo: **812.000** kn



## 8.7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAJA2 TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2350 DIO

### 1. ZEMLJIŠTE

6.200 eur

	namjena	eur/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
građevinska parcela	stambena	3,10		2.000	6.200 eur
preostalo zemljište	oranica				0 eur

### 2. TROŠKOVI GRADNJE

72.890 eur

#### 2.1. GRADEVINE

58.656 eur

Gradovina	udio	dovršeno eur/m <sup>2</sup>	stepanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m <sup>2</sup>	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	60%	180,00	100%	180,00	752,00	135.360
zatvaranje	15%	45,00	100%	45,00		33.840
završni radovi	10%	30,00	100%	30,00		22.560
instalacije	15%	45,00	100%	45,00		33.840
ce i pogon uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugradnja oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					225.600
uobičajeni troškovi		300,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		300,00	⇒ 100,00%			225.600

#### UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020				
Godina izgradnje / prosječna starost		1.985				
Starost zgrade G		35			Matrica	
OVK		60			A	3,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,58	58%		B	4,0
Faktor korištenja FK		4,50			C	4,5
OOVK	26%	16				
Zamjenska starost $G_z = OVK \cdot OOVK$		44				
Umanjenje $G_z/OVK$		0,74	74%	160.944	58.656 eur	

## 2.2. DOPRINOSI

1.901,80 eur

	kn/m <sup>3</sup>	eur/m <sup>3</sup>		OC (m <sup>3</sup> )	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	2.481,00	1.312 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		590 eur

## 2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

12.332,00 eur

		EUR/m <sup>2</sup>	dovršenost		BP	
Projekti		4,00	100%		827,00	3.308 eur
		%	dovršenost		EUR	
Nadzor		0,50%	100%		225.600,00	1.128 eur
Konzalting		0,50%	100%			1.128 eur
Ostale prikljucci		3,00%	100%			6.768 eur

## 2.4. VANJSKO UREĐENJE

0,00 eur

Opis stavke	m <sup>2</sup>	eur/j. m.	dovršenost	j. m.	
plato	0	0,00	100%	-	0 eur

## PRIVREMENA VRIJEDNOST

79.090 eur

## PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učešće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
79.090	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95	74.740

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

74.740 eur

ukupna korina površina: 752,00 m<sup>2</sup>  
 poredbeni pokazatelj: 99 eur/m<sup>2</sup> nkp

565.513 kn

zaokruženo: 565.000 kn



# **8.8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TRENĆ SILOSI GNOJNICA I LAGUNA TROŠKOVNOM METODOM K.Č. 2351 I 2350 DIO**

## **1. ZEMLJIŠTE**

**27.028 eur**

	namjena	eur/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
građevinska parcela	stambena	3,09		8.747	27.028 eur
preostalo zemljište	oronica				0 eur

## **2. TROŠKOVI GRADNJE**

**145.533 eur**

### **2.1. GRADEVINE**

**132.779 eur**

Gradovina	udio	dovršeno eur/m <sup>2</sup>	stapni dovršenosti	vrijednost završenih radova po pomeljama	NP m <sup>2</sup>	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatočenog stanja (eur)
konstrukcija	85%	187,00	100%	187,00	1.341,20	250.804
zatvaranje	5%	11,00	100%	11,00		14.753
završni radovi	5%	11,00	100%	11,00		14.753
instalacije	5%	11,00	100%	11,00		14.753
cen.pogon uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugrađena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					295.064
uobičajeni troškovi		220,00				
			procjena			
prilagođeni troškovi		220,00	⇒ 100,00%			295.064

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI**

Godina procjene		2.020			
Godina izgradnje / prosječna starost		2.011			
Starost zgrade G		9			Matrica
OVK		60			A 3,0
Relativna starost H= G/OVK		0,15	15%		B 3,5
Faktor korištenja FK		3,50			C 3,5
OOVK	45%	27			
Zamjenaka starost Gz=OVK·OOVK		33			
Umanjenje Gz/OVK		0,55	55%	162.285	132.779 eur

## 2.2. DOPRINOSI

5.243,17 eur

	kn/m <sup>3</sup>	eur/m <sup>3</sup>		UG (m <sup>3</sup> )	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	6.840,00	3.616 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		1.627 eur

## 2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

7.510,64 eur

		EUR/m <sup>2</sup>	dovršenost		BP	
Projekti		2,00	100%		2.280,00	4.560 eur
		%	dovršenost		EUR	
Nadzor		0,50%	100%		295.064,00	1.475 eur
Konsalting		0,50%	100%			1.475 eur
Ostalo		0,00%	100%			0 eur

## 2.4. VANJSKO UREĐENJE

0,00 eur

Opis stavke	m <sup>2</sup>	eur/j. m.	dovršenost		j. m.	
plato	0	0,00	0%		-	0 eur

PRIVREMENA VRIJEDNOST

172.561 eur

## PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost gradevine	atraktivnost gradevine	funkcionalnost gradevine	potpućne gradevine	stanje tržišta		
učeošće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
172.561	1	1	1	0,9	1	0,9	0,96	165.658

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

165.658 eur

ukupna korina površina: 1.341,20 m<sup>2</sup>poređbeni pokazatelj: 124 eur/m<sup>2</sup> nkp

1.253.441 kn

zaokruženo: 1.253.000 kn

## 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. grad, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-715/2012 od 02.10.2015, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Slatina 16.11.2020 godine



PROCJENITELJ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Božo Milivojević".

BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.



## **10. PRILOZI**

### **10.1. VLASNIČKI LISTOVI**

### **10.2. POSJEDOVNI LISTOVI**

### **10.3. KOPIJE PLANOVA**

# PRILOG 1 – VLASNIČKI LISTOVI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 09.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4228

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2349	VUKOVARSKA ULICA			10451	
		NADSTREŠNICA			2026	
		DVORIŠTE			7864	
		GOSPODARSKA ZGRADA			496	
		SKLADIŠTE			65	
		UKUPNO:			10451	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem Zapisnika br. Z-2831/2016/929 u svezi sa brojem Z-2937/13, upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17) zabilježuje se da je za:</p> <p>GOSPODARSKA ZGRADA sa 496 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priložen:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p> <p>1.1 NADSTREŠNICA sa 2026 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priložen:</p> <p>11. Uporabna dozvola, KLASA:UP/I-361-05/13-01/27, URBROJ:2189/1-08/6-13-5 OD 23. LISTOPADA 2013.</p> <p>SKLADIŠTE sa 65 m2 sagr. na čkbr. 2349 u A priložen:</p> <p>6. Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine - Hrvatska osnovna karta, KLASA:935-08/10-02/91, UR. BROJ:541-16-3-03/06-10-2 OD 30. 09. 2010.</p> <p>Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11</p>	UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U AII POSJEDOVNICE
2.1	<p>Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uključuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko čkbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zk. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist čkbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/31 sa 1 kj 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/22 sa 1404 čhv, čkbr. 1348/28 sa 1113 čhv, čkbr. 1348/29 sa 1 kj 219 čhv, čkbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, čkbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: čkbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.</p>	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC</b>	
1.2	Zaprimitljeno 04.08.2020. g. pod brojem Z-5758/2020  <b>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.</b>	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimitljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Matij iz Slatine, broj OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uključuje se pravo zalog na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trij milijuna kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:  <b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA</b>  Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čadavica kao sporednim ulošcima.		
2.			
2.1	Zaprimitljeno 04.04.2013. broj Z-928/13  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uključuje se pravo zalog na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA 101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (pet milijuna sedamsto četrdeset i šesćak kuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zatezu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA 101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za koristi:  <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>  Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica kao glavnom ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čadavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim ulošcima.		
5.			
5.1	Zaprimitljeno 20.12.2017. g. pod brojem Z-8979/2017  <b>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017. proštenom, prodajom i namirenjem overhoveditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</b>		





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 09.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4229

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2350	VUKOVARSKA ULICA NADSTREŠNICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA			4186 130 3353 703	
		UKUPNO:			4186	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Na osnovi zapisnika broj Z-2831/2016/930, upisuje se:	
1.1	Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13), zabilježuje se da za evidentiranje građevina upisanih na kč.br. 2350 (prije izmjere oznaka 1348/27, 1348/28, 1349/189): nadstrešnica (broj zgrade 780, površine 130 m2) i gospodarska zgrada (broj zgrade 779, površine 703 m2), nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11	
2.1	Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kč.br. 1348/22 sa 597 žhv, kao poslužnog dobra, u z.k. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist kč.br. 1348/27 sa 1549 žhv u z.k. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kč.br. 1348/31 sa 1 kž 572 žhv u z.k. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kč.br. 1348/22 sa 1404 žhv, kč.br. 1348/28 sa 1113 žhv, kč.br. 1348/29 sa 1 kž 219 žhv, kč.br. 1348/30 sa 957 žhv, u z.k. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kč.br. 1348/24 sa 785 žhv, u z.k. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kč.br. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020. na nekretnine pod A.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11		
	<p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Mari iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica kao glavnim ulošku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čadavica kao sporednim ulošcima.</p>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13		
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetidesetisućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stupima založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica kao glavnim ulošku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čadavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim ulošcima.</p>		
5.			
5.1	Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017		
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namiranjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2020.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA

Stanje na dan: 09.11.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj ZK uložka: 4230

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2351	VUKOVARSKA ULICA DVORIŠTE			6561 6561	
		UKUPNO:			6561	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-2163/11	
1.1	Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god, uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv, kao poslužnog dobra, u zč. ul. br. 2755 k.o. Čadavica, za korist kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zč. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kJ 572 čhv u zč. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kJ 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zč. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zč. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra, koje parcele nakon izmjere nose oznaku: kčbr. 2347, 2348, 2350, 2351, 2349, 2346, 2345 i 2344.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-2181/11</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Krpačić Muri iz Slatine, broj: OV-10063/11, i Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja tražbine vjerovnika prema Ugovoru o dugoročnom kreditu broj: 500160-9039988, od 12. listopada 2011. god. u iznosu od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove i temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj: 79/10-2011, od 12. listopada 2011. god., za korist:</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica kao glavnom uložku, i u zk. ul. br. 2730, 2739, 2754 k.o. Čadavica kao sporednim uložcima.</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-928/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 21. ožujka 2013. god., solemniziranog po javnom bilježniku Vlasto Podgajski, broj: OV-3508/13, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine pod A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IPA 101-57/2012 za kredit u iznosu od 5.740.000,00 kuna (petmilijunasedamstočetrdeset i sućakuna) uvećano za redovnu kamatu po stopi od 1 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zatezne kamatu 12 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj IPA 101-57/2012 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 76702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</p> <p>Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica kao glavnom uložku, u zk. ul. br. 2754, 1951 k.o. Čadavica i zk. ul. br. 759 k.o. Gornja Bukovica kao sporednim uložcima.</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 20.12.2017.g. pod brojem Z-8979/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OVR- 998/17 18.12.2017, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4226

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2352	VUKOVARSKA ULICA DVORIŠTE			2324 2324	
		UKUPNO:			2324	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SLAVONKA PRERADA POVRĆA I VOĆA D.O.O., OIB: 75664931763, ČADAVICA, ZAGREBAČKA 32	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 25.10.2011. broj Z-2163/11  Na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti prolaza (korištenja puta) od 06. listopada 2011. god. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko kčbr. 1348/32 sa 597 čhv upisane pod A, kao poslužnog dobra, za koristi kčbr. 1348/27 sa 1549 čhv u zk. ul. br. 1951 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/31 sa 1 kč 572 čhv u zk. ul. br. 2739 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/22 sa 1404 čhv, kčbr. 1348/28 sa 1113 čhv, kčbr. 1348/29 sa 1 kč 219 čhv, kčbr. 1348/30 sa 957 čhv, u zk. ul. br. 2754 k.o. Čadavica, kčbr. 1348/24 sa 785 čhv, u zk. ul. br. 2730 k.o. Čadavica, kao povlasnog dobra,		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAĐAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4228

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVAC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2349	VUKOVARSKA ULICA	10451	34-3		
			SKLADIŠTE	65			
			GOSPODARSKA ZGRADA	496			
			NADSTREŠNICA	2026			
			DVORIŠTE	7864			
Ukupna površina katastarskih čestica				10451			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAĐAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4229

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2350	VUKOVARSKA ULICA	4186	34-3		
			GOSPODARSKA ZGRADA	703			
			NADSTREŠNICA	130			
			DVORIŠTE	3353			
Ukupna površina katastarskih čestica				4186			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČADAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 4230

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVAC 2 (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2351	VUKOVARSKA ULICA	6561	34-3		
			DVORIŠTE	6561			
Ukupna površina katastarskih čestica				6561			

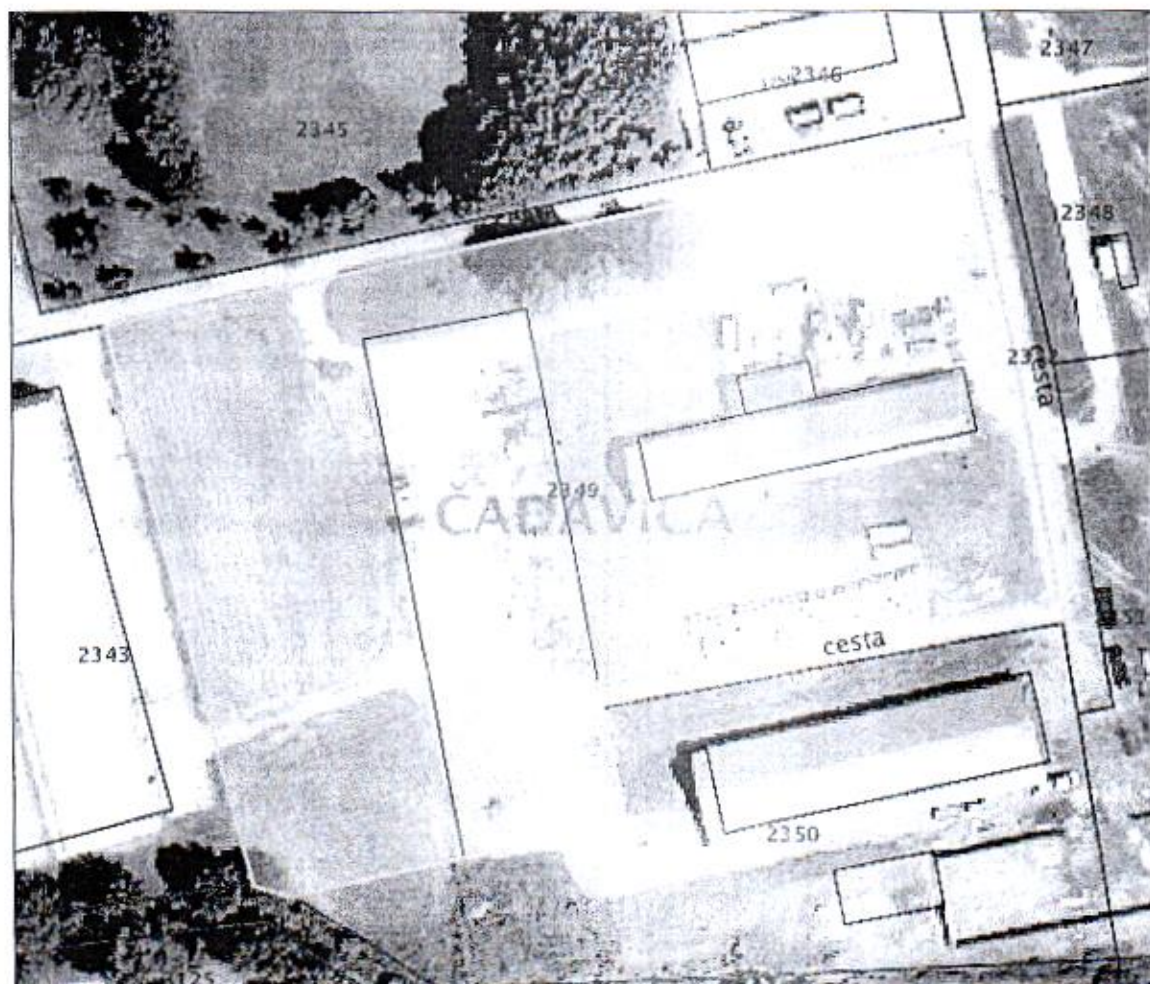
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

## PRILOG 3 – KOPIJE PLANOVA

---

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000







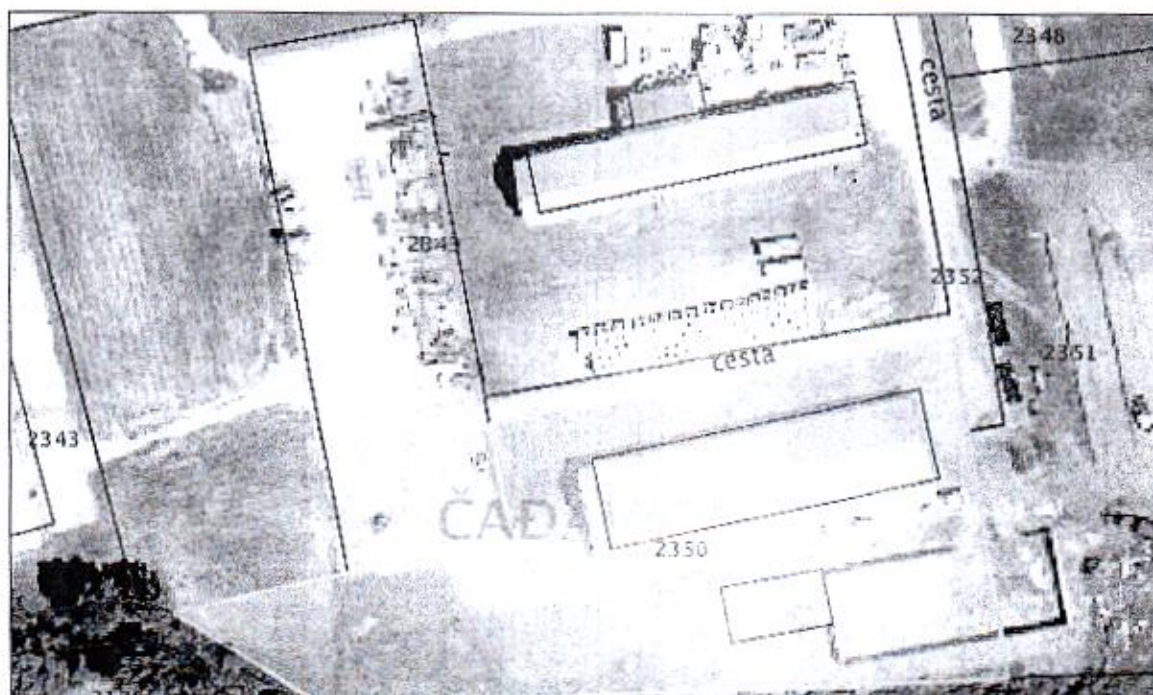
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČADAVICA, 323128  
k.č. br.: 2350

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis 1:1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis: 1:1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000

