

# VIVAK d.o.o.

Društvo za projektiranje,  
graditeljstvo i turizam  
telefon / fax 00 385 42 782 066  
e-mail : vivakhr@gmail.com

VIVAK d.o.o.  
KANIŽA 41  
42 240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

**NEKRETNINA:**

**POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA –  
PILANA I ZEMLJIŠTA**

**Donje Makojišće, 42220 NOVI MAROF**

izgrađena katastarska čestica br. 2200 i katastarska čestica  
2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE

katastarske čestice 2221/1, 2221/13, 2279,  
k.o. ŠČEPANJE

**BROJ PREDMETA:**

**30/2016**

**NARUČITELJ:**

**EHD TRADE d.o.o. u stečaju**

Vilka Novaka 42, 42 000 VARAŽDIN

**IZRADIO:**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**

**DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**

**IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18**

**DIREKTOR:**

**DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,**

**NADNEVAK:**

**rujan, 2016. godine**

2

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	10
3. UVOD .....	11
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	11
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	12
5. LOKACIJA .....	14
5.1. POLOŽAJ .....	14
5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	18
7. PODACI O NEKRETNINAMA .....	19
7.1. POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA .....	19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	21
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	21
8.1.1. UVOD .....	21
8.1.2. VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA .....	22
8.1.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	23
8.1.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	24
8.1.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA .....	26
8.1.6. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	27
8.1.7. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	28
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	31
8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNO-PROIZVODNE GRAĐEVINE - PILANE .....	31
8.2.2. VRIJEDNOST OGRADE .....	35
8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA .....	36
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA .....	36
8.3.2. KOMUNALNI DOPRINOS .....	36
8.3.3. UKUPNA VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	37
9. REKAPITULACIJA .....	37
10. ZAKLJUČAK .....	38
11. PRILOZI .....	39
11.1. FOTO PRILOZI .....	40
11.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	42
11.2. GRAĐEVINSKA DOZVOLA .....	48

3

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

4

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070060128

OIB:

29794147714

TVRTKA:

1 VIVAK društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje,  
graditeljstvo i turizam

1 VIVAK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Kaniža (Grad Ivanec)  
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - Pružanje usluga smještaja
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i  
inozemnom tržištu
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz tereta u unutarnjem i  
međunarodnom transportu
- 1 70 - POSLOVANJE NEKRETNINAMA
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza na području  
graditeljstva
- 1 + - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 + - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom  
tržištu
- 3 + - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,  
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje  
usluga koje se odnose na poslovna spajanja i  
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim  
društvima
- 3 + - proizvodnja energije
- 3 + - prijenos, odnosno transport energije
- 3 + - skladištenje energije
- 3 + - distribucija energije
- 3 + - upravljanje energetske objekta
- 3 + - opskrba energijom
- 3 + - trgovina energijom
- 3 + - organiziranje tržišta energijom
- 3 + - proizvodnja naftnih derivata
- 3 + - transport nafte naftovodima
- 3 + - transport naftnih derivata produktovodima
- 3 + - transport nafte, naftnih derivata i biogoriva  
cestovnim vozilom
- 3 + - transport nafte, naftnih derivata i biogoriva  
željeznicom

Otisnuto: 2015-11-24 09:58:14  
Podaci od: 2015-11-24 02:20:53

D004  
Stranica: 1 od 8

5

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijuskog materijala  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2015-11-24 09:58:14  
Podaci od: 2015-11-24 02:20:53

D004  
Stranica: 6 od 8



6

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 2 Darko Geček, OIB: 82986611156  
Ivanec, Ak. M. Maleza 18
- 2 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 Darko Geček  
Ivanec, Ak. M. Maleza 18
- 2 - direktor
- 2 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 3 25.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 25. veljače 2002. g.
- 2 Odlukama skupštine od 20.11.2006. godine mijenjaju se odredbe o članovima društva, te se stavlja izvan snage Izjava o osnivanju društva od 25.02.2002. godine i donijeta je nova Izjava o osnivanju od 20.11.2006. godine.
- 3 Član društva donio je 02.11.2015. odluku o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., kojom je izmijenjen čl.2. st.1. koji se odnosi na djelatnosti društva i čl.3. koji se odnosi na temeljni kapital društva i poslovni udjel člana, te je 02.11.2015. donijet potpuni tekst Izjave o osnivanju d.o.o.

Promjene temeljnog kapitala:

- 3 Temeljni kapital društva povećan je s iznosa od 19.600,00 kuna, za iznos 5.400,00 kuna, na iznos od 25.000,00 kuna, uplatom u novcu.

OSTALI PODACI:

- 2 Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 20.11.2006. godine, dosadašnji član društva Dijana Habijanec, prenosi cijeli svoj poslovni udio na Darka Gečeka, koji postaje jedini član društva.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	29.06.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-02/524-2	14.03.2002	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-06/1386-2	23.11.2006	Trgovački sud u Varaždinu

Otisnuto: 2015-11-24 09:58:14  
Podaci od: 2015-11-24 02:20:53

D004  
Stranica: 7 od 8

7

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0003 Tt-15/3982-2	19.11.2015	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	31.03.2011	elektronički upis
eu /	31.03.2012	elektronički upis
eu /	29.03.2013	elektronički upis
eu /	31.03.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2015-11-24 09:58:14  
Podaci od: 2015-11-24 02:20:53

Stranica: 8 od 8

8

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDsjedNIKA  
Predsjednik suda  
Telefon: 042/214-740, 401-800  
Broj: 4 Su-622/12-4

Varaždin, 3. siječnja 2013. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), predsjednica suda donosi

#### RJEŠENJE

**Darko Geček, diplomirani inženjer građevinarstva** iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za

**graditeljstvo**

na vrijeme od četiri (4) godine.

Temeljem čl. 7. Pravilnika, imenovani stalni sudski vještak dužan je na početku svake kalendarske godine za vrijeme trajanja imenovanja, predsjednici suda dostaviti dokaz o sklopljenom obaveznom osiguranju za narednu tekuću godinu.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



**PREDsjedNICA SUDA:**

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ak. M. Maleza 18, Ivanec
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. u spis



**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-622/12-14  
Varaždin,  
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi,

#### RJEŠENJE

**Darko Geček**, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje  
poslova sudske uprave:  
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Ak. M. Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, D. Arnolda 11
5. u spis

10

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOCIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

### Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)  
Zakon o gradnji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

### Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

11

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U**

**DONJEM MAKOJIŠĆU, NOVI MAROF**

**3. UVOD**

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: izgrađena zemljišna čestica sa poslovno-proizvodnom građevinom – pilanom i neizgrađene zemljišne čestice. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

**Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.**

Naš pregled nekretnine izvršen je 2. rujna 2016. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

**3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

Građevina je izgrađena 1994. godine.

12

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOSIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
**– lokacija i položaj nekretnine**

13

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Lokacija:** Predmetna nekretnina se nalazi u Varaždinskoj županiji, u katastarskoj općini Donje Makojišće i Ščepanje



**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina  
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave <http://geoportal.dgu.hr>)



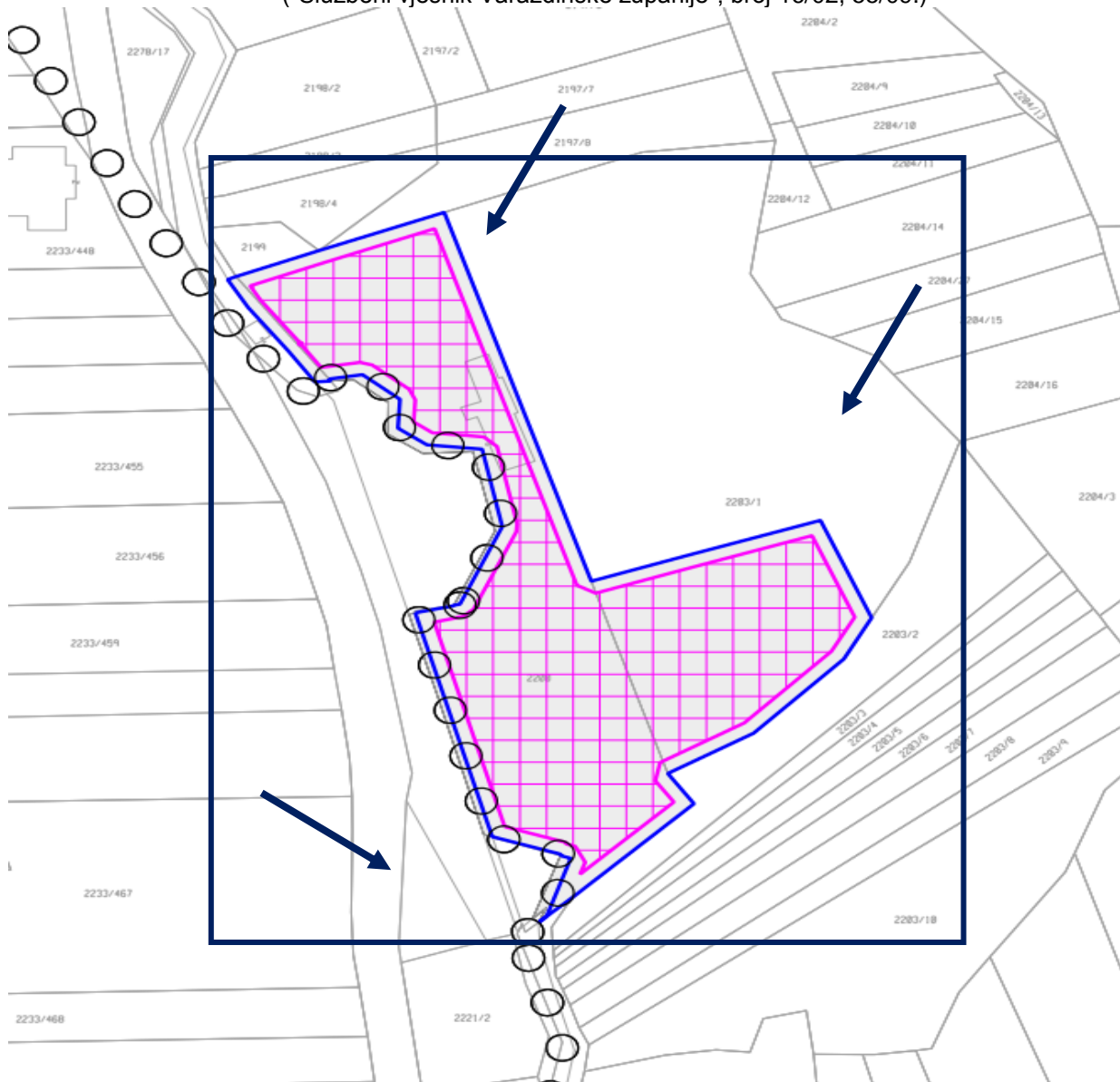
14  
**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA NOVI MAROF  
("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02, 55/09.)



- dio nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, u gospodarskoj zoni prema Prostornom planu uređenja Grada Novi Marof ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16/02. i 55/09.)

15  
Naručitelj : EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
Građevina : POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOCIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
Broj : 30/2016  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA NOVI MAROF

- izmjene i dopune -

### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA DONJE MAKOCIŠĆE

○○○○○○○ GRANICA NASELJA

———— GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

———— GRANICE IZVODJENOG GRAĐEVINSKOG  
PODRUČJA IZVAN NASELJA

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno/neizgrađeno



ZONA MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE

#### Rezervirane zone:



GOSPODARSKA ZONA



ZONA POVREMENOG STANOVANJA  
vikend i hobi zona

#### PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE



OBUHVAT OBVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG  
PLANA UREĐENJA



PROSTOR KOJI JE POTREBNO RAZRADITI  
PRILIKOM IZRADE UPU-a

#### POVRŠINA S POSEBNIM UVJETIMA KORIŠTENJA:



ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN  
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Naručitelj : EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
 Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
 Građevina : POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
 I ZEMLJIŠTA  
 Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
 k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
 k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
 Broj : 30/2016  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

<b>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD NOVI MAROF</b>	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA - Izmjene i dopune -</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA DONJE MAKOKIŠĆE</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4.10</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5 000</b>
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 12/06.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.55/09.
Javna rasprava: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 32/08; "24 sata" od 13.12.2008. Ponovljena javna rasprava: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 3/09; "24 sata" od 21.03.2009.	Javni uvid održan: od: 22.12.2008. do: 09.01.2009. Ponovljeni javni uvid održan: od: 30.03.2009. do: 08.04.2009.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <b>Vlado Štepančec, inž.građ.</b>  (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/2007. i 38/09.), Klasa: 350-02/09-01/12      Urbroj: 2186/1-02/1-2      Datum: 14.12.2009.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>Županijski zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <b>Davorin Gregurinčić, dipl.inž.prometa</b>  (ime, prezime i potpis)
Koodinatori plana: <b>Višnja Jahličić, dipl.inž.arh. i Dubravka Komes-Jukić, dipl.inž.arh.</b>	
Stručni tim u izradi plana: Višnja Jahličić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes-Jukić, dipl.inž.arh. Višnja Jakovac, građ.teh. Biserka Bračić, građ.teh. Vera Biljan, upr.ref.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: <b>Zdravko Malter</b>  (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela,

17

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz javno prometnu površinu, cca 10 km od centra Grada Novog Marofa i 61 km od centra Grada Zagreba

**Udaljenost:** 10 km od Grada Novog Marofa i 30 km do centra Grada Varaždina

**Udaljenost od autoputa:** 5 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** u Varaždinu postoji samo sportski aerodrom – 30 km,a od zračne luke Pleso u Zagrebu – 60 km

**Parkiranje:** riješeno na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:** građevina je priključena na:  
- elektrodistributivnu mrežu  
- vodovod

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

**Zagađenje:** Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na građevinskoj parceli je izgrađena jedna građevina. Smještena je u građevinskom području prema Prostornom planu uređenja Grada Novi Marof, u gospodarskoj zoni. Građevina je djelomično otvorenog, a djelomično zatvorenog tipa. Kolni i pješački prilazi ostvareni su sa zapadne strane iz javno prometne površine. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

Predmetna nekretnina prostire se na zemljištu kojeg čine više katastarskih čestica koje se nalaze u katastarskoj općini Donje Makojišće, te dio čestica u katastarskoj općini Ščepanje. Dio predmetne nekretnine čine poslovno – proizvodna građevina - pilana i zemljište, a dio se odnosi na zemljišta koja se nalaze okolo čestice na kojoj se nalazi građevina.

Predmetna nekretnina prostire se na zemljištu ukupne površine od **26.028,00 m<sup>2</sup>**.

Parcela na kojoj se nalazi poslovno-proizvodna građevina - pilana je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjever - jug. Teren parcele je ravan i ograđen. Krug pilane je ograđen žičanom ogradom. U vanjskim je površinama izvedena infrastruktura, vodovodna mreža i električna energija. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

18

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti poslovno - proizvodne građevine, a poredbena metoda koristit će se u procjeni vrijednosti zemljišta.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja**



19

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O NEKRETNINAMA

### 7.1. POSLOVNO – PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Donje Makojišće, 42220 Novi Marof
TIP GRAĐEVINE	Poslovno – proizvodna građevina - pilana sa pripadajućim prostorijama
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	1994. godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Drvena konstrukcija
KROV	Drvena konstrukcija i metalni nosači
POKROV	Salonitne ploče
LIMARIJA	Djelomično izvedena
TEMELJI	Armiranobetonski temelji
HIDROIZOLACIJA	Nije izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Drvena konstrukcija, djelomično metalna konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	Nije izvedena
PREGRADNI ZIDOVI	Izvedeni, drvena konstrukcija
OBRADA ZIDOVA	Zidovi su izvedeni od drvenih dasaka
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	Betonska podloga, u prostoru za boravak keramičke pločice
PROZORI	Drveni, jednostruko staklo
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Nije izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Nije izvedena
GRIJANJE	Proizvodna hala se ne zagrijava, proctor za boravak el.grijalicom
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	Nepoznat
SPECIFIČNOSTI	Građevina trenutno nije u funkciji, uočeni su nedostaci i manje štete na građevini, te je potrebna djelomična adaptacija.

20

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Prizemlja**, za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
2200, k.o. Donje Makojišće	Poslovno – proizvodna građevina - pilana	183,52

VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NKP (m <sup>2</sup> )
<b>Prizemlje</b>	280,87	0,50	140,44
<b>Prizemlje</b>	17,47	1,00	17,47
<b>Prizemlje - nadstrešnice</b>	73,15	0,35	25,61
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>371,49</b>		<b>183,52</b>

**BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE:**

V= 796,99 m<sup>3</sup>

21

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takove vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grada Novi Marof i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova (troškovi gradnje poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata) i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka). Vrijednost zemljišta ispod samih građevinskih objekata biti će izračunata sa ostalim građevinskim zemljištem.

### 8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje čine 2 katastarske čestice katastarske općine Donje Makojišće i 3 katastarske čestice katastarske općine Ščepanje. Zemljišta su ukupne površine 26.028,00 m<sup>2</sup>.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof, vidljivo je da dio predmetnih parcela spada u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, gospodarska zona, a dio predmetnih parcela je izvan građevinskog područja.

Za procjenu zemljišta iskoristit ćemo cijene iz baze podataka E-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,..). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takve parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.2. VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

Grana, Novi ...	1610/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	29.12.2015	1.935,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1707/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	20.11.2015	3.208,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1707/5	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	20.11.2015	3.208,00 m <sup>2</sup>
GRANA	36/4	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	22.10.2015	996,28 m <sup>2</sup>
GRANA	1577/22	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	20.05.2015	836,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1295/325	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	29.04.2015	1.982,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1512/1	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	04.03.2013	5.838,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1510	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	02.03.2013	7.531,00 m <sup>2</sup>
GRANA	1514/30	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	02.03.2013	7.531,00 m <sup>2</sup>

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

**ODABRANE TRANSAKCIJE**

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m <sup>2</sup> ]
1707/2	Grana	20.11.2015.	35.000,00	3.208,00	poljoprivredno zemljište	10,91
1577/22	Grana	20.05.2015.	9.000,00	836,00	poljoprivredno zemljište	10,77
1510	Grana	02.03.2013.	73.000,00	7.531,00	poljoprivredno zemljište	9,69

**8.1.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
20.11.2015.	10,91	80,20	80,20	1,0000000	<b>10,91</b>	4,74
20.05.2015.	10,77	80,20	80,20	1,0000000	<b>10,77</b>	3,35
02.03.2013.	9,69	81,20	80,20	0,9876847	<b>9,57</b>	-8,09
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>10,42</b>	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje-sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	---	---	---
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	---	---	---
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	---	---	---
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	---	---	---
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	---	---	---
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	---	---	---
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	---	---	---
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	---	---	---
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	---	---	---
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	---	---	---
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9



24

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj** 30/2016  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

#### 8.1.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	dio k.č. br. 2203/1, k.o. Donje Makojišće, k.č.br. 2279, 2221/13, 2221/1, k.o. Ščepanje <b>14.833,00</b>			
Površina [m <sup>2</sup> ] Cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		3.208,00 10,91	836,00 10,76	7.531,00 9,69
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		10,91	10,76	9,69
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		10,91	10,76	8,72
<b>Datum ponude</b>	2016	2015	2015	2013
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Donje Makojišće/Ščepanje	Grana	Grana	Grana
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		11,46	11,30	9,16
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	poljoprivredno	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 11,46	<b>1,00</b> 11,30	<b>1,00</b> 9,16
<b>Usklađena vrijednost [kn/m<sup>2</sup>]</b>	<b>10,64</b>	<b>11,46</b>	<b>11,30</b>	<b>9,16</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>10,64 kn/m<sup>2</sup> x 14.833,00 m<sup>2</sup> = 157.823,12 kn</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu	<b>5,50%</b> u redu

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

**Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi izvan građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 158.000,00 kn bez poreza na promet nekretnina.**

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

NOVI MAROF	2215	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	24.12.2014	170.000,00 kn	1.506,00 m <sup>2</sup>
NOVI MAROF	2216	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	24.12.2014	170.000,00 kn	1.506,00 m <sup>2</sup>
GRANA	532/15	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	02.10.2014	5.000,00 kn	287,73 m <sup>2</sup>
GRANA	1395/6	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	15.06.2016	75.000,00 kn	791,27 m <sup>2</sup>
GRANA	1395/6	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	15.06.2016	75.000,00 kn	777,00 m <sup>2</sup>
GRANA	57/5	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	31.05.2016	1.500,00 kn	29,67 m <sup>2</sup>
GRANA	57/5	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	31.05.2016	1.500,00 kn	29,67 m <sup>2</sup>
NOVI MAROF	2174/1	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	13.05.2016	220.000,00 kn	3.209,00 m <sup>2</sup>
GRANA	259/2	GZ - Građevinsko ze...	KP - kupoprodaja	03.05.2016	150.000,00 kn	1.061,00 m <sup>2</sup>

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

### ODABRANE TRANSAKCIJE

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m <sup>2</sup> ]
2215	Novi Marof	24.12.2014.	170.000,00	1.506,00	građevinsko zemljište	112,88
1395/6	Grana	15.06.2016.	75.000,00	777,00	građevinsko zemljište	96,53
2174/1	Novi Marof	13.05.2016.	220.000,00	3.209,00	građevinsko zemljište	68,56

### 8.1.6. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
24.12.2014.	112,88	80,50	80,20	0,9962733	<b>112,46</b>	21,56
15.06.2016.	96,53	80,20	80,20	1,0000000	<b>96,53</b>	4,34
13.05.2016.	68,56	80,20	80,20	1,0000000	<b>68,56</b>	-25,90
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>92,51</b>	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje-sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	---	---	---
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	---	---	---
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	---	---	---
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	---	---	---
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	---	---	---
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	---	---	---
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	---	---	---
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	---	---	---
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	---	---	---
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		<b>79,3</b>	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	---	---	---
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	<b>80,2</b>	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.7. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č. br. 2200, dio k.č.br. 2203/1, k.o. Donje Makojišće <b>11.195,00</b>	1.506,00	777,00	3.209,00
Površina [m <sup>2</sup> ]		112,88	96,53	68,56
Cijena [kn/m <sup>2</sup> ]				
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		112,88	96,53	68,56
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		90,30	77,22	54,85
<b>Datum ponude</b>	2016	2014	2016	2016
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		94,82	77,22	54,85
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		94,82	77,22	54,85
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Donje Makojišće	Novi Marof	Grana	Novi Marof
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		90,08	77,22	52,11
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		90,08	77,22	52,11
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		90,08	77,22	52,11
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		90,08	77,22	52,11
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 90,08	<b>1,00</b> 77,22	<b>1,00</b> 52,11
<b>Usklađena vrijednost [kn/m<sup>2</sup>]</b>	<b>73,14</b>	<b>90,08</b>	<b>77,22</b>	<b>52,11</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>73,14 kn/m<sup>2</sup> x 11.195,00 m<sup>2</sup> = 818.802,30 kn</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>20,20%</b> u redu	<b>20,00%</b> u redu	<b>24,00%</b> u redu

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

**Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi unutar građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 819.000,00 kn bez poreza na promet nekretnina.**

30

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

<b>Vrsta zemljišta</b>	<b>Ukupna površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cijena [kn/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ukupno kuna</b>
<i><b>Negrađevinsko</b></i>	<i><b>14.833,00</b></i>	<i><b>10,64 kn</b></i>	<i><b>157.823,12 kn</b></i>
<i><b>Građevinsko</b></i>	<i><b>11.195,00</b></i>	<i><b>73,14 kn</b></i>	<i><b>818.802,30 kn</b></i>
<b>Ukupno</b>	<b>26.028,00</b>		<b>976.625,42 kn</b>

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

**Vrijednost građevinske i negrađevinskih parcela, u k.o. Donje Makojišće i k.o. Ščepanje, na promatranoj lokaciji, iznosi 977.000,00 kn bez PDV-a.**



31

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

### 8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNO-PROIZVODNE GRAĐEVINE - PILANE

**PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI** građenja dana je u Narodnim novinama 100/2012, od 29.08.2012., u visini 6.000,00 kn , a kojom je obuhvaćeno:

#### A. cijena građenja etalonske građevine

- konstrukcija objekta s pokrovom, čelična konstrukcija
- beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima,
- stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
- krovnište čelično, pokrov lim
- pregrade
- opeka debljine 7-12 cm
- fasada
- toplinska ( okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm ) i završni sloj
- plastične žbuke
- vrata - izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
- prozori - smrekovo drvo I klase, izo staklo ( 5/12/5 ) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i keramika
- tv u ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija
- gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- zaštita od visokog napona sistemom nulovanja
- instalacija grijanja - razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na plin

#### B. svi troškovi u svezi gradnje

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA : ZA POTREBE PROCJENE UZET ĆEMO VRIJEDNOST U IZNOSU OD 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>.**

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		50,00	0,15
	Iskopi	3,64		50,00	1,82
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		50,00	0,25
	Transporti	2,51		50,00	1,26
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:			6,94	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		50,00	0,93
	A.B. radovi	10,05		50,00	5,03
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		50,00	0,27
	Armirački radovi	8,01		50,00	4,01
	Zidarski radovi	17,50		50,00	8,75
	Tesarski radovi i skela	9,31		50,00	4,66
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		50,00	0,28
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:			47,82	
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		25,00	0,41
	Krovopokrivački radovi	1,45		50,00	0,73
	Limarski radovi	0,85		50,00	0,43
	Stolarski radovi	8,44		25,00	2,11
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		50,00	0,17
	Podne obloge	2,97		50,00	1,49
	Fasaderski radovi	7,15		25,00	1,79
	ZATVARANJE UKUPNO:			25,76	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		75,00	0,74
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		50,00	0,93
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		50,00	0,15
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:			5,10	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		75,00	1,78
	Razvodni uređaji	0,82		75,00	0,62
	Rasvjetna tijela	0,52		75,00	0,39
	Instalacija slabe struje	0,49		50,00	0,25
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:			4,20	

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86	75,00	0,65
	Instalacija tople vode	0,50	75,00	0,38
	Instalacija kanalizacije	1,37	0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64	50,00	0,82
	Protupožarna zaštita	0,14	50,00	0,07
VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		1,91
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97	0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13	0,00	0,00
	Oprema klime	0,34	0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23	0,00	0,00
TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00	43,69

### POČETNA CIJENA

$$43,69\% \times 6.000,00 = 2.621,40 \text{ kn}$$

### **ODABIR KLASIFIKACIJE**

A	3
B	3
C	3

### **ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3**

starost građevine G	22
održivi vijek korištenja OVK	60
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	36,00%
OOVK = 0,48% x OVK	28,80
zamjenska starost (OVK-OOVK)	31,20
linearni otpis = 31,20/60	52,00%

### **SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE :**

$$Sv = Pn \times Kp \times UVn \times Jc = 183,52 \times 1,00 \times 0,48 \times 2.621,40 = 230.918,08 \text{ kn}$$

gdje je:

Pn – površina neto korisne površine (m<sup>2</sup>)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja (kn/m<sup>2</sup>)

**Vrijednost poslovne građevine iznosi 231.000,00 kn.**

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

34

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području grada Novi Marof, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, skladišta i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Novi Marof i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 231.000,00 \times 1,00 = 231.000,00 \text{ kn}$$

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima šteta zbog mehaničkih oštećenja na građevini tako se vrijednost građevine umanjuje s koeficijentom 0,90.

$$S_p = S_v \times T_f = 231.000,00 \times 0,90 = 207.900,00 \text{ kn}$$

**Sadašnja vrijednost poslovno-proizvodne građevine - pilane iznosi 208.000,00 kn.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Građevina je legalna zbog toga nema umanjene vrijednosti.

35

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.2.2. VRIJEDNOST OGRADE

Granice predmetnih parcela ograđene su sa žičanom ogradom. Ukupna duljina ograde iznosi cca 930,00 m'.

Jedinična cijena ograde po iznosi **85,00 kn/m'**.

Vrijednost ograde oko parcele:

$$Sv = (930,00 \times 85,00) = 79.050,00 \text{ kn}$$

**Vrijednost ograde oko parcela iznosi 79.000,00 kn.**

Rekapitulacija vrijednosti normalnih troškova prikazana je sljedećoj tabeli:

#### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

R.b.	Građevine:	Cijena (kn)
1.	Poslovno-proizvodna građevina - pilana	208.000,00
2.	Ograda	79.000,00
<b>UKUPNO :</b>		<b>287.000,00</b>

**Ukupna vrijednost normalnih troškova predmetne građevine iznosi 287.000,00 kn.**

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

36

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

#### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. Također u obračun nije uključena ni pristojba za angažiranu snagu.

#### VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Električna angažirana snaga 11 kw x 1.800,00 kn	19.800,00 kn
-----	
UKUPNO:	19.800,00 kn
-----	

**Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 19.800,00 kn.**

#### VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Vodovodni priključak:	5.500,00 kn
-----	
UKUPNO:	5.500,00 kn
-----	

**Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 5.500,00 kn.**

#### 8.3.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Ukupni volumen građevina 796,99 m<sup>3</sup>.

Komunalni doprinos za predmetne građevine za Grad Novi Marof = 10,00 kn/m<sup>3</sup>

$$V = 796,99 \text{ m}^3 \times 10,00 \text{ kn/m}^3 = 7.969,90 \text{ kn}$$

**Vrijednost komunalnog doprinosa poslovno-proizvodne građevine - pilane iznosi 8.000,00 kn**

Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

37

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3.3. UKUPNA VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

br.	UZGREDNI TROŠKOVI	Vrijednost [kn]
1.	Elektroenergetska mreža	19.800,00
3.	Vodovodna mreža	5.500,00
5.	Komunalni doprinos	8.000,00
<b>UKUPNO :</b>		<b>33.300,00</b>

**UKUPNA VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA IZNOSI 33.300,00 kn.**

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

### 9. REKAPITULACIJA

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljište	977.000,00
2.	Normalni troškovi	287.000,00
3.	Uzgedni troškovi	33.300,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>1.297.300,00</b>

**Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine iznosi 1.300.000,00 kn.**

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.



38

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOSIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi :

**1.300.000,00 kn**

Slovima: milijunitristotisuća kuna i 00/100

ili

**173.664,64 eura**

Slovima: stosedamdesettrisućešestošezdesetčetiri eura i 64/100

**srednji tečaj HNB na dan 09.09.2016. 1 euro = 7,485692 kn**

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### ***IZJAVA PROCJENITELJA:***

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim Podacima.*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, rujan 2016.

Stalni sudski vještak  
graditeljske struke  
Darko Geček , mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-622/12-4  
03.siječnja 2013.  
Imenovan za stalnog sudskog vještaka  
graditeljske struke

---

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.  
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18

---

stalni sudski vještak  
tel./mob. 091 563 35 74

---

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 11. PRILOZI

40  
**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
**Broj**  
**procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 11.1. FOTO PRILOZI





41  
**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKIJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



42

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 11.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Naručitelj : 43  
EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
Građevina : POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOCIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
Broj procjene: 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI MAROF  
Stanje na dan: 08.09.2016. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318485, DONJE MAKOCIŠĆE

Broj ZK uložka: 5509

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9114/2015  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2200	PILANA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE U TURNIŠĆU			7580	A II-1
		UKUPNO:			7580	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 26. srpnja 2000. br. Z-764/00. Temeljem čl.75. st. 3 Zakona o gradnji (N.N. br. 52/99) upisuje se zabilježba da građevinska i uporabna dozvola nisu priložene za objekt izgrađen na čkbr. 2200.	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "JM" D. O. O., BREZNIČKI HUM 18	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.11.2007. broj Z-2932/07 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 02. 11. 2007. godine, solemniziranog po Javnom bilježniku Zvijezdani Rauš - Klier iz Varaždina pod posl. br. OV-16766/07 od 02. 11. 2007. godine., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnina u A za iznos zaloga od 1.100.000,00 kuna (slovima jedanmilijunstotisuća kuna) s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 dana uvećano za 4 postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate, a koja u trenutku sklapanja ovog Sporazuma iznosi 15% godišnje, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i sporazumom za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA</b> 6	1.100.000,00 KN	
5.			

44

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 318485, DONJE MAKOJIŠĆE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5509

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 16.12.2010. broj Z-2626/10 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu od 13. prosinca 2010. godine, br. Ovr.3244/10-2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnina u A, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 214.558,56 kuna s osnova glavnice, zatim radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.374,29 kuna s osnova obračunate zatezne kamate, kao i troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kuna za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487</b>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 16.12.2010. broj Z-2626/10 Upisuje se zabilježba da se radi o ovršnoj tražbini.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2016.



Naručitelj : 45  
EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin  
Građevina : POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE  
Broj procjene: 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI MAROF  
Stanje na dan: 08.09.2016. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318485, DONJE MAKOJIŠĆE

Broj ZK uložka: 3030

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1730/2012  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2203/1	ORANICA TURNIŠĆE			15157	
		UKUPNO:			15157	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 8/64 HORVAT FRANJO, MAKOJIŠĆE DONJE 55	
2.	Suvlasnički dio: 8/64 HORVAT LJUBOMIR MLDB., MAKOJIŠĆE DONJE 55	
3.	Suvlasnički dio: 4/64 BEŠTEK ANA, KRČ , 31	
4.	Suvlasnički dio: 4/64 BEŠTEK PAVAO, KRČ 31	
5.	Suvlasnički dio: 5/64 HASIJA GROZDANA R. HORVAT, OIB: 93343647615, DONJE MAKOJIŠĆE 94	
8.	Suvlasnički dio: 10/64 HASIJA GROZDANA, MAKOJIŠĆE DONJE	
9.	Suvlasnički dio: 25/64 HASIJA GROZDANA R. HORVAT, OIB: 93343647615, DONJE MAKOJIŠĆE 94	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primitljeno: 24. travnja 1936. god. Z-840/36 Na osnovu darovne pogodbe od 11. 03. 1936. god. i krsnog lista uknjižuje se pravo dosmrtnog uživanja i gospodarenja na dio nekretnina u A za korist: HORVAT ANDRO, DONJE MAKOJIŠĆE 55		

46

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOKIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI MAROF  
Stanje na dan: 08.09.2016. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318663, ŠČEPANJE

Broj ZK uložka: 1344

Broj zadnjeg dnevnika: Z-340/2013  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2221/1	PAŠNJAK LOJNICA U DUGOM REBRU			240	
2.	2221/13	PAŠNJAK LOJNICA U DUGOM REBRU			755	
3.	2279	PAŠNJAK LOJNICA U DUGOM REBRU			2296	
		UKUPNO:			3291	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "JM" D. O. O. , BREZNIČKI HUM 18	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprmljeno 16.12.2010. broj Z-2626/10 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu od 13. prosinca 2010. godine, br. Ovr.3244/10-2, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnina u A, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 214.558,56 kuna s osnova glavnice, zatim radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.374,29 kuna s osnova obračunate zatezne kamate, kao i troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kuna za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487</b>		
3.	3.1 Zaprmljeno 16.12.2010. broj Z-2626/10 Upisuje se zabilježba da se radi o ovršnoj tražbini.		
7.	7.1 Zaprmljeno 28.02.2013. broj Z-340/13 Na temelju ovos. rješenja od 08. veljače 2013. godine i rješenja Općinskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Ivancu posl. br. Ovr-1999/10-34 od 18. 04. 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi naplate iznosa od 18.267,69 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 4.544,87 kuna od 30. 04. 2010. do isplate, na iznos od 8.671,60 kuna od 07. 10. 2009. do isplate i na iznos od 5.051,22 od 12.10.2009. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena na nekretnina u A za korist:	18,267.69 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.09.2016. 08:43:00

Stranica: 1

47

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

Katastarska općina: 318663, ŠČEPANJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1344

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>KONZUM D.D., OIB: 29955634590, ZAGREB, MARIJANA ČAVIĆA 1A</b>			
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 28.02.2013. broj Z-340/13 Upisuje se zabilježba da založno pravo upisano pod r. br. 7.1 ima prednosni red od dana stjecanja prava na namirenje ovrhovoditelja tj. od dana zabilježbe ovrhe izvršene rješenjem broj Z-1987/10 od 30. 09. 2010. godine.		
<b>9.</b>			
9.1	Zaprimljeno 28.02.2013. broj Z-340/13 Upisuje se zabilježba ovršivosti tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2016.

48

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLJIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj  
procjene:** 30/2016  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 11.2. GRAĐEVINSKA DOZVOLA

**Naručitelj :** EHD TRADE d.o.o. u stečaju  
Vilka Novaka 42, 42000 Varaždin

**Građevina :** POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA - PILANA  
I ZEMLIŠTA  
Donje Makojišće, 42220 Novi Marof  
k.č.br. 2200, 2203/1, k.o. DONJE MAKOJIŠĆE  
k.č.br. 2221/1, 2221/13, 2279, k.o. ŠČEPANJE

**Broj** 30/2016  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO-KOMUNALNE  
POSLOVE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA  
KLASA:UP/1-361-02/94-01/27  
UR. BROJ:2186-04/3-94-01  
NOVI MAROF, 17.05.1994.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša, nadležan na osnovu članka  
30. stavak 1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 77/92 i  
89/92), povodom zahtjeva Pilije Boris iz Madarova 47, da se izda  
građevna dozvola za građenje poslovne građevine-pilane u naselju  
Makojišće Donje, i d a r e.

- GRAĐEVNA DOZVOLA -

D o z v o l j a v a s e d a Pilije Boris iz Madarova 47, kao  
investitoru građenje poslovne građevine-pilane, na građevinskoj  
zahtjevi kat.broj. 2200, k.o. Makojišće, upisanu u z.k.ul.broj 4389 i  
zastizama kat.broj 2221, i 2279, k.o. Ščepanje, upisanu u  
z.k.ul.broj 1344, u naselju Makojišće Donje, prema glavnom projektu  
izrađenom od:

-Arhivova"d.o.o.Zagreb, P.O.Varaždin,  
koji se sastoji od jedne (1) knjige i to:

-KNJIGA I  
glavni projekat  
T.D.BR.14/1994  
travanj 1994

2. Investitor je dužan izvođenju radova povjeriti pravnoj ili  
fizičkoj osobi registriranoj za obavljanje djelatnosti, osigurati  
povjereni stručni nadzor nad građenjem konstruktivnih dijelova i  
instalacija u građevini, te je dužan osigurati graditeljstvo  
radovima, je na dan početka radova prisjeviti početak gradnje.

3. Građevina za koju se izdaje ova građevna dozvola mora se  
graditi u svemu prema tehničkim propisima, hrvatskim standardima  
i ostalim propisima koji reguliraju gradnje te vrste građevine.

4. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s građevnim  
radovima na građevini, ne započne u roku od dvije godine od dana  
pravomoćnosti ove dozvole.

5. Građevna dozvola prestaje pravomoćna istekom kalendarskog  
mjeseca, koji je 15. dana od povjerenja ove dozvole, ukoliko nije  
uložena naloga.

- O Z A R A Z L O Ž E N I E -

Pilije Boris iz Madarova 47, kao investitor, podnio je dana  
23.04.1994.godine, zahtjev ovom tijelu za izdavanje građevne  
dozvole za građevinu opisane u izradi.

U postupku izdavanja ove građevne dozvole, u smislu članka  
30. Zakona o gradnji, izvršen je vid ut