

Naručitelj: KEMIJSKO GRAĐEVINSKI MATERIJALI OZALJ D.O.O. u stečaju
 Ozalj, Zaluka bb
 OIB: 82154093411

Predmet: POSLOVNO PROIZVODNI KOMPLEKS
 Ozalj, Zaluka bb

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNINA
 (ZEMLJIŠTE, ZGRADE, KOMUNALNI PRIKLJUČCI, OBJEKTI VANJSKOG
 UREĐENJA) IZGRAĐENIH NA zk.č.br. 540/3, 540/4 k.o. ILOVAC (odgovara
 k.č.br. 540/3 i 540/4, k.o. Ilovac), PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U
 X/2012.G.**

Vlasnik - knjižni: KEMIJSKO GRAĐEVINSKI MATERIJALI udio: 1/1
 OZALJ d.o.o.
 Ozalj, Zaluka bb

Zgrade: ZIDANE I MONTAŽNE GRAĐEVINE
 5.622,54 m2 NGP

Zemljište: 23.264 m2

Tržna vrijednost: 11.130.424,32 kn = 1.491.347,48 EUR

Suradnik:

Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 09.10.2012. g.

1.	OPĆENITO	str.	3
2.	NALAZ		
	2.1. Dokumentacija		4
	2.2. Legalitet građevina		4
	2.3. Ostalo		4
	2.4. Vlasništvo i posjedništvo		5
	2.5. Opisi		6
3.	GEOMETRIJSKI PODACI I KOLIČINE		
	3.1. Zgrade		17
	3.2. Objekti vanjskog uređenja		21
	3.3. Rekapitulacija		23
4.	PROCJENA		
	4.1. Sadašnja građevinska vrijednost		24
	4.2. Sadašnja tržišna (prometna) vrijednost		33
5.	MIŠLJENJE		37
6.	ZAKLJUČAK		38
7.	GRAFIČKI I TEKSTUALNI PRILOZI		
	• Zemljopisna karta	list	1
	• DOF snimka predmetne lokacije		2
	• E-izvadak iz zemljišne knjige		3
	• Posjedovni list		5
	• Kopija katastarskog plana		6
	• Situacija		7
	• Fotosnimke		8

1. OPĆENITO

Temeljem naloga stečajne upraviteljice gđe. Anamarie Ivanković, **zatražena je izrada elaborata nalaza i mišljenja sudskog vještaka procjene tržišne vrijednosti građevinskih nekretnina u vlasništvu poduzeća Kemijsko građevinski materijali d.o.o. iz Ozlja Zaluka b.b., izgrađenih na zk.č.br. 540/3 i 540/4 obje k.o. Ilovac (odgovara k.č.br. 540/3 i 540/4 obje k.o. Ilovac) u Ozlju, Zaluka bb.**

U tu svrhu izvršio je potpisani sudski vještak u periodu srpanj-rujan 2012. g. uviđaj, izmjeru i prikupljanje podataka na licu mjesta u Ozlju, Zaluka bb, te nakon prikupljenih podataka daje svoj **VJEŠTAČKI NALAZ, PROCJENU, MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**, kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2. NALAZ

2.1. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Verificirani prikaz zk. uložka br. 382, za zk.č.br. 540/3 i 540/4, k.o. ILOVAC od 09.09.2012. g.
- Kopija katastarskog plana za k.č.br. 540/3 i 540/4, k.o. Ilovac, od 26.09.2012.g.
- Prijepis posjedovnog lista br. 239 za k.č. 540/3 i 540/4, k.o. Ilovac, od 26.09.2012..

2.2. Legalitet građevina

Za predmetni poslovni kompleks vještaku nisu predloženi akti o gradnji i uporabi građevina.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida i glede vremena u kojem su građevine izgrađene, potpisani vještak je mišljenja da su građevine predmetnog proizvodnog kompleksa legalne u smislu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (dalje: ZID ZPUG) i Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (dalje: Zakon o postupanju).

-Potpisani vještak također je mišljenja da je sve nelegalne građevine unutar kompleksa, sukladno trenutno važećem zakonu moguće legalizirati u slučaju da se utvrdi da iste nisu legalne građevine.

2.3. Ostalo

- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Predmet ove procjene nije procjena strojarke i druge opreme - proizvodna postrojenja, strojevi, silosi za sirovine i sl.**

2.4. Vlasništvo i posjedništvo

Glede navedenoga u poglavlju 2.1. Dokumentacija, iskazuje se:

2.4.1. Vlasništvo

U izvratku iz zemljišne knjige je upisano:

k.o.	ILOVAC		Površina	
			m2	čhv
zkul. 382				
zkč. 540/3	TVORNIČKI OBJEKTI, SKLADIŠNE ZGRADE, PRATEĆI OBJEKTI I OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR	19408	3	596
540/4	PARKIRALIŠTE I OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR	3856		1072
Ukupno:		23.264		

Vlasnik: **KEMIJSKO GRAĐEVINSKI MATERIJALI
OZALJ d.o.o.
Ozalj, Zaluka bb** udio: 1/1

2.4.2. Posjedništvo

U posjedovnom listu je upisano:

Posjedovni list br. 239

k.o.	Ilovac		
k.č.br.	540/3	TVORN. OBJ. I SKLADI	19408
	540/4	PARKIR. I SKL. PROSTO	3856
Ukupno:		23.264 m2	

Utvrđuje se da su podaci u Zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni. Dakle, površina zemljišta iznosi:

P= 23.264 m2

2.5. Opisi

2.5.1. Lokacija

Predmetni poslovni kompleks smješten je uz rijeku Kupu udaljen cca. 2 km od Ozlja u smjeru sjevera i državne granice sa Slovenijom. Nalazi se neposredno uz željezničku prugu Ozalj-Metlika, koja je položena dolinom rijeke Kupe. U neposrednoj blizini nalazi se i željeznička postaja za putnički promet mjesta Zaluka.

Do predmetnog kompleksa se dolazi asfaltiranom prometnicom, koja povezuje predmetni poslovni kompleks sa državnom cestom prema Metliki na jednu stranu i Ozlju i Karlovcu na drugu (koji je udaljen cca 15 km) i veze na prometnu infrastrukturu mreže autocesta.

Sama parcela je izduženog zavintog oblika koji prati zavoj rijeke Kupe uz koju je smještena i nalazi se na prostoru nekadašnjeg kamenoloma.

Predmetni poslovni kompleks u potpunosti je komunalno opremljen, tj. priključen je na infrastrukturne priključke električne energije, vodovoda, kanalizacije i telefona.

Duž parcele nalazi se industrijski kolosijek, sa utovarno-istovarnim rampama. Na parceli je izgrađena crpna stanica, sa spremnikom za gorivo (lož ulje) za potrebe grijanja kao i proizvodnog procesa samog kompleksa.

2.5.2. Zgrade

1. Upravna zgrada

Godina gradnje :	1948.g.
Godina adaptacije:	2002.g.
Katnost :	prizemlje + kat
- Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	drveni grednik
Krovište i pokrov:	drvena konstrukcija četverostrešnog krova, pokrivena crijepom, sa izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	nije izvedeno
Stubište:	unutarnje, drvena konstrukcija sa drvenim gazištima
Fasada :	klasična ožbukana, sa završnim slojem plemenite fasadne žbuke.
Obrada podova :	keramika-sanitarni prostori, linoleum, tepison-uredski prostori
Obrada zidova:	ožbukani obojeni, sanitarije keramičke pločice
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni
Prozori	drveni dvostruki ostakljeni jednostrukim staklom
Vrata	ulazna drvena dvokrilna, djelomično ostakljena, unutarnja - drvena jednokrilna, oličena lak bojom.
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika, telefonija – položeno pod žbukom
Klima	nije izvedena
Grijanje:	Centralno, peć na kruto gorivo, radijatori demontirani
Sanitarna oprema :	Keramička
Dizalo :	nema
Opći dojam :	djelomice devastirano
Korištenje :	uredski poslovni prostor uprave tvrtke.
Parkiralište:	osigurano ispred zgrade.
Održavanje :	loše

2. Skladište sitnog materijala

Godina gradnje :	1948.g.
Katnost :	prizemlje
- Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	drveni grednik
Krovište i pokrov:	koso dvostrešno drveno krovište, pokriveno crijepom
Stubište:	nema
Fasada :	ožbukano
Obrada podova :	parket
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni
Prozori	drveni dvostruki ostakljeni jednostrukim staklom
Vrata	vanjska i unutarnja: drvena jednokrilna, obojena lak bojom
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika, telefonija
Grijanje :	peći na kruta goriva u prostorijama
Sanitarna oprema :	keramička
Korištenje :	poslovni prostor - skladište
Održavanje :	loše

3. Skladište

Godina gradnje :	1978.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje + kat
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	montažna armirano-betonska okvirna konstrukcija, sa ispunom od betonskih blokova
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonske ploče
Krovište i pokrov:	konstrukcija dvostrešnog krovišta, sa pokrovom valovitim ac pločama i izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Stubište:	unutarnje, betonsko
Fasada :	neobrađeni betonski blokovi, sa betonskim elementima okvira prozora
Obrada podova :	hala - betonska ploča; garderobe, sanitarije - keramičke pločice
Obrada zidova:	hala - neobrađeni betonski blokovi; garderobe, sanitarije - ožbukano, obojeno, keramičke pločice
Obrada stropova:	hala - neobrađena betonska ploča
Prozori	prozori - metalni bravarske izvedbe od čeličnih profila, otklopni sa ostakljenjem.
Vrata	hala - dvokrilna čelična vrata bravarske izvedbe, unutarnja - drvena
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika
Grijanje :	Centralno, priključak na zajedničku kotlovnicu zgrade
Sanitarna oprema :	Keramička
Dizalo :	nema
Opći dojam :	djelomice devastirano
Korištenje :	skladišna hala, garderobe i sanitarije zaposlenika
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta
Održavanje :	loše

4. Pogon epoksidnih smola

Godina gradnje :	1978.g.
Godina adaptacije:	1986.g.
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od betonskih blokova
Pregradni zidovi:	-
Strop:	vidljiva konstrukcija pokrova
Krovište i pokrov:	konstrukcija dvostrešnog krovišta od če rešetkastih nosača, sa pokrovom od izolacijskih limenih panela i izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Stubište:	nema
Fasada :	ožbukano s plemenitom fasadnom žbukom.
Obrada podova :	industrijski pod otporan na kemikalije
Obrada zidova:	hala - ožbukano, obojeno
Obrada stropova:	hala - vidljiva konstrukcija krovišta
Prozori	nema, svjetlarnici duž sljemena krova
Vrata	čelična, industrijska vrata bravarske izvedbe
Instalacije:	Vodovod (hidrantska mreža), kanalizacija (sa separatorom), električna (u zaštitnoj izvedbi), nadžbučno
Ventilacija i grijanje hale	izvedeno
Klima	nije izvedena
Sanitarna oprema :	nema
Opći dojam :	slabo održavano
Korištenje :	proizvodna hala za proizvodnju i miješanje epoksidnih smola i sličnih kemijskih građevinskih materijala.
Održavanje :	loše

5. Pogon praškastih materijala sa skladištem

Godina gradnje :	1978.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	montažna armirano-betonska okvirna konstrukcija, sa ispunom od betonskih blokova
Pregradni zidovi:	-
Strop:	vidljiva konstrukcija konstrukcije krova
Krovište i pokrov:	konstrukcija dvostrešnog krovišta od če rešetkastih nosača, sa pokrovom od obojenog trapeznog lima i izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Stubište:	nema
Fasada :	neobrađeni betonski blokovi, sa betonskim elementima okvira prozora
Obrada podova :	hala - betonski industrijski pod
Obrada zidova:	hala, skladište - neobrađeni betonski blokovi
Obrada stropova:	hala, skladište - vidljiva konstrukcija pokrova
Prozori	prozori - metalni bravarske izvedbe od čeličnih profila, otklopni sa ostakljenjem.
Vrata	hala - dvokrilna čelična vrata bravarske izvedbe, unutarnja - drvena
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika
Grijanje :	nema
Sanitarna oprema :	nema
Dizalo :	nema
Opći dojam :	djelomice devastirano
Korištenje :	proizvodna i skladišna hala
Održavanje :	loše

6. Stara vapnara

Godina gradnje :	1948.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje + kat
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od opeke, sa izvedenim horizontalnim ab ukрутama u ravnini ab ploča
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonska puna ploča
Krovište i pokrov:	konstrukcija dvostrešnog drvenog krovišta, sa pokrovom od crijepa i izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	nije izvedeno
Stubište:	metalna konstrukcija, bravarske izvedbe
Fasada :	zidovi od opeke, neobrađeno
Obrada podova :	hala - betonski pod
Obrada zidova:	neobrađeni zidovi od opeke
Obrada stropova:	vidljiva betonska konstrukcija
Prozori	prozori - betonski kazetirani sa jednostrukim ostakljenjem (devastirano).
Vrata	nema
Instalacije:	nema
Grijanje :	nema
Sanitarna oprema :	nema
Dizalo :	nema
Opći dojam :	zapušteno, u potpunosti devastirano sa narušenom mehaničkom stabilnošću zgrade
Korištenje :	proizvodna hala
Održavanje :	vrlo loše

7. Pogon perlita i toplinskih žbuka

Godina gradnje :	1958.g.
Godina adaptacije:	1986.g.
Katnost :	prizemlje + 3 etaže
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi dijelom armiranobetonski, dijelom od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonske pune ploče
Krovište i pokrov:	armiranobetonska konstrukcija ravnog krova, sa izvedenom ugljičnom hidroizolacijom, i građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Stubište:	unutarnje čelično bravarske izvedbe
Fasada :	obojeni beton
Obrada podova :	hala - betonski industrijski pod
Obrada zidova:	hala - betonski zidovi, obojeni, zidovi od opeke neobrađeni
Obrada stropova:	hala - neobrađena betonska ploča
Prozori	prozori - metalni bravarske izvedbe od čeličnih profila, fiksni i otklopni sa ostakljenjem.
Vrata	hala - dvokrilna čelična vrata bravarske izvedbe
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika
Grijanje :	nije izvedeno
Sanitarna oprema :	nema
Dizalo :	nema
Opći dojam :	devastirano
Korištenje :	proizvodna hala - postrojenje za izradu perlita i toplinske žbuke
Održavanje :	loše

8. Skladište perlita i toplinskih žbuka s laboratorijem

Godina gradnje :	1985.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje + kat
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	montažna armirano-betonska okvirna konstrukcija, sa montažnom oblogom ab gotovim elementima
Pregradni zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonske ploče
Krovište i pokrov:	ab konstrukcija dvostrešnog krovišta blagog nagiba od primarnih nosača, sa montažnim ab pločama i pokrovom od trapeznim limom i izvedenom građevinskom limarijom od pocinčanog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Stubište:	unutarnje betonsko
Fasada :	obojeni montažni ab elementi
Obrada podova :	hala - industrijski pod; garderobe, sanitarije - keramičke pločice
Obrada zidova:	hala - neobrađeni betonski zidovi; laboratorij, garderobe, sanitarije - ožbukano, obojeno, keramičke pločice
Obrada stropova:	hala - neobrađena betonska ploča, laboratorij, garderobe, sanitarije - spuštenu strop ti. Hunter-Douglas.
Prozori	prozori - drveni zaokretno otklopni sa IZO ostakljenjem (laboratorij, garderobe, sanitarije), metalni bravarske izvedbe sa jednostrukim ostakljenjem (hala)..
Vrata	hala - dvokrilna čelična vrata bravarske izvedbe, unutarnja - drvena
Instalacije:	Vodovod, kanalizacija,elektrika, telefon
Grijanje :	nije izvedeno
Sanitarna oprema :	keramička
Dizalo :	nema
Opći dojam :	djelomice devastirano
Korištenje :	skladišna hala, laboratorij sa uredima, garderobe i sanitarije zaposlenika
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta
Održavanje :	loše

2.5.3. Objekti vanjskog uređenja

9. Porta

Godina gradnje :	1948.g.
Konstrukcija:	Zidana konstrukcija od opeke. Drveno dvostrešno krovništvo prekriveno valovitim ac pločama. Drvena stolarija, ostakljeno.
Instalacije	vodovod, kanalizacija, elektriika, telefon
Održavanje	slabo

10. Crpka za gorivo sa podzemnim spremnikom

Konstrukcija:	Ukopani čelični spremnik volumena 12 m ³ , sa svim instalacijama i agregatom crpke za istakanje.
Održavanje	loše

11. Plato ispred proizvodnog pogona epoksidnih smola

Opis:	Armiranobetonska ploča na podlozi uvaljanog šljunka, sa riješenom odvodnjom oborinskih voda.
-------	--

12. Plato ispred skladišta praškastih materijala i toplinske žbuke

Opis:	Armiranobetonska ploča na podlozi uvaljanog šljunka, sa riješenom odvodnjom oborinskih voda.
-------	--

13. Temelj čeličnih silosa

Opis:	Armiranobetonska ploča velike debljine (cca. 1,5-2,0 m), sa ugrađenim ankerima za sidrenje silosa.
-------	--

14. Potporni zid uz internu prometnicu

Opis:	Armiranobetonski zid prosječne debljine 40 cm, visine 2,2 m, sa betonskim stubištem za komunikaciju preko istoga.
-------	---

15. Rampa za utovar i istovar teretnih vozila

Opis: Armiranobetonski lomljeni upušteni plato širine 3,0 m za parkiranje teretnih vozila i uređenim betonskim utovarno-istovarnim rampama.

16. Interne asfaltirane prometnice

Opis: Asfaltni sloj prosječne debljine 5-6 cm, na podlozi uvaljanog šljunka, sa riješenom odvodnjom oborinskih voda.

17. Asfaltirane manipulativne površine i parkirališta

Opis: Asfaltni sloj prosječne debljine 5-6 cm, na podlozi uvaljanog šljunka, sa riješenom odvodnjom oborinskih voda sabirnim reškama i revizionim oknima.

18. Hidrantska mreža

Opis: Razvod vodovodne instalacije hidrantske mreže će cijevima 2 1/2 - 3" sa ormarićima u zgradama i priključnim mjestima na prometnicama i manipulativnim površinama.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine i volumeni zgrada i objekata vanjskog uređenja se izračunavaju glede izmjere u naravi.

3.1. Zgrade

1. Upravna zgrada

a. Bruto građevinska površina

Prizemlje	$11,30 \cdot 9,20 + 2,28 \cdot 2,45$	109,55
Kat	$11,30 \cdot 9,20$	103,96

BGP ukupno:	213,51 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

$NGP = BGP \cdot 0,78 = 213,54 \cdot 0,78$ 166,56 m²

NGP sveukupno:	166,56 m²
-----------------------	-----------------------------

c. Volumen

$109,55 \cdot 3 + 103,96 \cdot 3 + 103,96 \cdot (3,5/2)$ 822,46 m³

Ukupno:	822,46 m³
----------------	-----------------------------

2. Skladište sitnog materijala

a. Bruto građevinska površina

$22,80 \cdot 6,0$ 136,8 m²

BGP ukupno:	136,80 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

Prizemlje (h = 6,30 m)

$NGP = BGP \cdot 0,78 = 136,80 \cdot 0,78 =$ 106,70 m²

NGP ukupno:	106,70 m²
--------------------	-----------------------------

c. Volumen

$$136,80 * 3,0 + 136,80 * (2,8/2) \qquad 601,92 \text{ m}^3$$

Volumen ukupno:	601,92 m³
------------------------	-----------------------------

3. Skladište**a. Bruto građevinska površina**

$$24,33 * 12,43 * 2 \qquad 604,84 \text{ m}^2$$

BGP ukupno:	604,84 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

$$\text{NGP} = \text{BGP} * 0,9 = 604,84 * 0,9 \qquad 544,36 \text{ m}^2$$

NGP ukupno:	544,36 m²
--------------------	-----------------------------

c. Volumen

$$24,33 * 12,43 * (8,0 + 11,0) / 2 \qquad 2873,01 \text{ m}^3$$

Volumen ukupno:	2.873,01 m³
------------------------	-------------------------------

4. Pogon epoksidnih smola**a. Bruto građevinska površina**

$$12,40 * 18,50 \qquad 229,40 \text{ m}^2$$

BGP ukupno:	229,40 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

$$\text{NGP} = \text{BGP} * 0,9 = 229,40 * 0,9 \qquad 206,46 \text{ m}^2$$

NGP ukupno:	206,46 m²
--------------------	-----------------------------

c. Volumen

$229,40 \cdot (8,0 + 9,0) / 2$	1949,9 m ³
--------------------------------	-----------------------

Volumen ukupno:	1.949,90 m³
------------------------	-------------------------------

5. Pogon praškastih materijala sa skladištem**a. Bruto građevinska površina**

Pogon	$12,30 \cdot 36,70$	451,41 m ²
Skladište	$12,0 \cdot 25,0$	300,00 m ²

BGP ukupno:	751,41 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

Pogon		
NGP = BGP * 0,9 =	$451,41 \cdot 0,90$	406,27 m ²
Skladište		
NGP = BGP * 0,95 =	$300,0 \cdot 0,95$	285,00 m ²

NGP ukupno:	691,27 m²
--------------------	-----------------------------

c. Volumen

Pogon		
$406,27 \cdot 8,0$		3250,16 m ³
Skladište		
$285,0 \cdot 8,0$		2280,00 m ³

Volumen ukupno:	5.530,16 m³
------------------------	-------------------------------

6. Stara vapnara**a. Bruto građevinska površina**

Prizemlje	$75,0 \cdot 15,70$	1177,50
Kat	$75,0 \cdot 10,70$	802,5

BGP ukupno:	1.980,00 m²
--------------------	-------------------------------

b. Neto građevinska površina

$$\text{NGP} = \text{BGP} * 0,85 = 1980,0 * 0,85 \quad 1683,00 \text{ m}^2$$

NGP sveukupno:	1.683,00 m²
-----------------------	-------------------------------

c. Volumen

$$1177,50 * 3,5 + 802,5 * 3,5 \quad 6.930,00 \text{ m}^3$$

Ukupno:	6.930,00 m³
----------------	-------------------------------

7. Pogon perlita i toplinskih žbuka**a. Bruto građevinska površina**

Prizemlje

$$8,0 * 6,0 + 15,0 * 5,60 + 13,0 * 8,0 + 7,10 * 15,0 + 8,50 * 4,50 - 1,90 * 2,50$$

10,40 * 4,50

469,60 m²

Gornje etaže (1,2,3 etaža)

$$(8,0 * 6,0 + 15,0 * 5,60 + 13,0 * 8,0 + 7,10 * 15,0 + 8,50 * 4,50 - 1,90 * 2,50) * 3$$

1174,80 m²

BGP ukupno:	1.644,40 m²
--------------------	-------------------------------

b. Neto građevinska površina

Prizemlje

$$\text{NGP} = \text{BGP} * 0,9 = 469,60 * 0,90$$

422,64 m²

Gornje etaže (1,2,3 etaža)

$$\text{NGP} = \text{BGP} * 0,95 = 1174,80 * 0,95$$

1116,06 m²

NGP ukupno:	1.538,70 m²
--------------------	-------------------------------

c. Volumen

Prizemlje

$$422,64 * 5$$

2.113,20 m³

Gornje etaže (1,2,3 etaža)

$$1116,6 * 4$$

4466,4 m³

Volumen ukupno:	6.579,60 m³
------------------------	-------------------------------

8. Skladište perlita i toplinskih žbuka s laboratorijem

a. Bruto građevinska površina

Prizemlje		
43,0*15,8 - 5,60*7,80		635,72 m ²
Kat		
12,50*7,50		93,75 m ²

BGP ukupno:	729,47 m²
--------------------	-----------------------------

b. Neto građevinska površina

Prizemlje		
NGP = BGP * 0,95 =	635,72*0,95	603,93 m ²
Kat		
NGP = BGP * 0,87 =	93,75*0,87	81,56 m ²

NGP ukupno:	685,50 m²
--------------------	-----------------------------

c. Volumen

$635,72 * (7,2 + 8,2) / 2$	4.895,04 m ³
----------------------------	-------------------------

Volumen ukupno:	4.895,04 m³
------------------------	-------------------------------

3.2. Objekti vanjskog uređenja

9. Porta

Površina:	3,30*3,30	10,89 m²
------------------	-----------	----------------------------

10. Crpka za gorivo sa podzemnim spremnikom

Komplet:	1 kom
-----------------	--------------

11. Plato ispred proizvodnog pogona epoksidnih smola

Površina:	23,60*12,30	290,28 m²
------------------	-------------	-----------------------------

12. Plato ispred skladišta praškastih materijala i toplinske žbuke**Površina:** 12,0*15,0**180,00 m²****13. Temelj čeličnih silosa****Površina:** 20,0*14,50**290,00 m²****14. Potporni zid uz internu prometnicu****Površina:** 165,0*2,2**363,00 m²****15. Rampa za utovar i istovar teretnih vozila****Površina:** 38,0*3,0**114,00 m²****16. Interne asfaltirane prometnice****Površina:**

85,0*6,0 + (63,0 + 245,0)*4,0 + 105,0*6,0

2.372,00 m²**17. Asfaltirane manipulativne površine i parkirališta****Površina:**

1230,0 + 1218,0 + 2538,0 + 320,0

5.306,00 m²**18. Hidrantska mreža****Dužina:**

125,0 + 119,0 + 86,0 + 91,0

421,00 m

3.3. Rekapitulacija

a. Zgrade

Zgrada	NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
1. Upravna zgrada	166,56	213,51	822,46
2. Skladište sitnog materijala	106,70	136,80	601,92
3. Skladište	544,36	604,84	2.873,01
4. Pogon epoksidnih smola	206,46	229,40	1.949,90
5. Pogon praškastih materijala sa skladištem	691,27	751,41	5.530,16
6. Stara vapnara	1.683,00	1.980,00	6.930,00
7. Pogon perlita i toplinskih žbuka	1.538,70	1.644,40	6.579,60
8. Skladište perlita i toplinskih žbuka s laboratorijem	685,50	729,47	4.895,04
Ukupno:	5.622,54	6.289,83	30.182,09

b. Objekti vanjskog uređenja

9. Porta	P=	10,89 m ²
10. Crpka za gorivo sa podzemnim spremnikom		1 kom
11. Plato ispred proizvodnog pogona epoksidnih sm	P=	290,3 m ²
12. Plato ispred skladišta praškastih materijala i topl	P=	180,0 m ²
13. Temelj čeličnih silosa	P=	290,0 m ²
14. Potporni zid uz internu prometnicu	P=	363,0 m ²
15. Rampa za utovar i istovar teretnih vozila	P=	114,0 m ²
16. Interne asfaltirane prometnice	P=	2.372,0 m ²
17. Asfaltirane manipulativne površine i parkirališta	P=	5.306,0 m ²
18. Hidrantska mreža	L=	421,0 m

4. PROCJENA

4.1. Sadašnja građevinska vrijednost

4.1.1. Građevinska parcela - zemljište

- Površina zemljišta: 23.264 m²
- Jedinična cijena: 35,00 kn/m²

$$Vz = 23.264,00 * 35,00 = 814.240,00 \text{ kn}$$

4.1.2. Komunalni doprinos

- Bo: 30.182 m³
- Jedinična cijena: 12,00 kn/m³

$$Kd = 30.182,09 * 12,00 = 362.185,10 \text{ kn}$$

4.1.3. Vodni doprinos

- Bo: 30.182 m³
- Jedinična cijena: 3,00 kn/m³

$$Vd = 30.182,09 * 3,00 = 90.546,28 \text{ kn}$$

4.1.4. Troškovi projekata

- Izračunata investicijska cijena građenja: 14.495.003,90 kn
- Usvojeni postotni iznos: 3,0%

$$Tp = 14.495.003,90 * 0,03 = 434.850,12 \text{ kn}$$

4.1.5. Troškovi nadzora

-

- Izračunata investicijska cijena građenja u sadašnjem stanju dovršenosti građevine: 14.495.003,90 kn
- Usvojeni postotni iznos: 2,0%

$$Tn = 14.495.003,90 * 0,02 = 289.900,08 \text{ kn}$$

4.1.6. Komunalni priključci

- Broj priključaka: 4 kom
- Izračunata investicijska cijena građenja: 14.495.003,90 kn
- Usvojeni postotni iznos: 1,0%

$$Tkp = 14.495.003,90 * 4 * 0,010 = 579.800,16 \text{ kn}$$

4.1.7. Troškovi građenja

1. Upravna zgrada

	NGP	NKP	BV
Površine i volumeni:	166,56	213,51	822,46
Jedinična cijena građenja:	3.740 kn/m ² NGP		
Godina izgradnje:	1948		
Godina rekonstrukcije:	2002		
N:	80		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = (64 + 10 \cdot 2) / 3 = 28$$

$$U = 0,80 \cdot 28/80 \cdot (28+80)/(2 \cdot 80) = 18,900\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	60%	18,90%
obrtnički radovi	20%	90,00%
instalacije	20%	90,00%
Ukupno:	100%	47,34%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 166,56 \cdot 3.740,00 = 622.938,89 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 622.938,89 \cdot (1 - 0,4734) = 328.039,62 \text{ kn}$$

2. Skladište sitnog materijala

	NGP	NKP	BV
Površine i volumeni:	106,70	136,80	601,92
Jedinična cijena građenja:	2.620 kn/m ² NGP		
Godina izgradnje:	1948		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	80		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 64$$

$$U = 0,80 * 64/80 * (64+80)/(2*80) = 57,600\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	75%	57,60%
obrtički radovi	15%	90,00%
instalacije	10%	90,00%
Ukupno:	100%	65,70%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 106,70 * 2.620,00 = 279.554,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 279.554,00 * (1 - 0,6570) = 95.887,02 \text{ kn}$$

3. Skladište

	NGP	NKP	BV
Površine i volumeni:	544,36	604,84	2.873,01
Jedinična cijena građenja:	3.360 kn/m2 NGP		
Godina izgradnje:	1978		
Godina rekonstrukcije:			
N:	90		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/90 * (34+90)/(2*90) = 20,820\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	60%	20,82%
obrtički radovi	25%	50,00%
instalacije	15%	50,00%
Ukupno:	100%	32,49%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 544,36 * 3.360,00 = 2.032.275,17 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 2.032.275,17 * (1 - 0,3249) = 1.371.951,33 \text{ kn}$$

4. Pogon epoksidnih smola

	NGP	BGP	BV
Površine i volumeni:	206,46	229,40	1.949,90
Jedinična cijena građenja:	4.850 kn/m2 NGP		
Godina izgradnje:	1978		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	90		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/90 * (34+90)/(2*90)=20,820\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	75%	20,82%
obrotnički radovi	15%	50,00%
instalacije	10%	50,00%
Ukupno:	100%	28,11%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 206,46 * 4.850,00 = 1.001.331,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 1.001.331,00 * (1-0,2811) = 719.808,64 \text{ kn}$$

5. Pogon praškastih materijala sa skladištem

	NGP	BGP	BV
Površine i volumeni:	691,27	751,41	5.530,16
Jedinična cijena građenja:	4.100 kn/m2 NGP		
Godina izgradnje:	1978		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	90		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/90 * (34+90)/(2*90)=20,820\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	75%	20,82%
obrotnički radovi	15%	50,00%
instalacije	10%	50,00%
Ukupno:	100%	28,11%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 691,27 * 4.100,00 = 2.834.202,90 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 2.834.202,90 * (1-0,2811) = 2.037.372,00 \text{ kn}$$

6. Stara vapnara

	NGP	BGP	BV
Površine i volumeni:	1.683,00	1.980,00	6.930,00
Jedinična cijena građenja:	2.610 kn/m2 NGP		
Godina izgradnje:	1947		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	60		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 65$$

$$U = 0,80 * 65/60 * (65+60)/(2*60)=98,000\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	75%	98,00%
obrotnički radovi	15%	100,00%
instalacije	10%	100,00%
Ukupno:	100%	98,50%

Nova građevinska vrijednost:

$$\text{Ngv} = 1.683,00 * 2.610,00 = 5.167.800,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 5.167.800,00 * (1 - 0,9850) = 77.517,00 \text{ kn}$$

7. Pogon perlita i toplinskih žbuka

	NGP	BGP	BV
Površine i volumeni:	1.538,70	1.644,40	6.579,60
Jedinična cijena građenja:	2.990 kn/m2 NGP		
Godina izgradnje:	1958		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	80		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 54$$

$$U = 0,80 * 54/80 * (54+80)/(2*80)=45,225\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	75%	45,23%
obrtički radovi	15%	90,00%
instalacije	10%	100,00%
Ukupno: Ukupno:	100%	57,42%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 1.538,70 * 2.990,00 = 4.600.713,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 4.600.713,00 * (1-0,5742) = 1.959.041,10 \text{ kn}$$

8. Skladište perlita i toplinskih žbuka s laboratorijem

	NGP	BGP	BV
Površine i volumeni:	685,50	729,47	4.895,04
Jedinična cijena građenja:	3.730 kn/m ² NGP		
Godina izgradnje:	1986		
Godina rekonstrukcije:	0		
N:	100		

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 26$$

$$U = 0,80 * 26/100 * (26+100)/(2*100)=13,104\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	65%	13,10%
obrtički radovi	25%	50,00%
instalacije	10%	50,00%
Ukupno:	100%	26,02%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 685,50 * 3.730,00 = 2.556.901,95 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 2.556.901,95 * (1-0,2602) = 1.891.657,42 \text{ kn}$$

4.1.8. Objekti vanjskog uređenja

9. Porta

Površina:	NGP =	10,89 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	1850 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$\text{Sgv} = 10,89 * 1.850,00 * (1-50\%) = 10.073,25 \text{ kn}$$

10. Crpka za gorivo sa podzemnim spremnikom

Površina:	Kol.=	1,00 kom
Jedinična cijena građenja:	c =	80000 kn/kom
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	75%

$$\text{Sgv} = 1,00 * 80.000,00 * (1-75\%) = 20.000,00 \text{ kn}$$

11. Plato ispred proizvodnog pogona epoksidnih smola

Površina:	Kol.=	290,28 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	350,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$\text{Sgv} = 290,28 * 350,00 * (1-50\%) = 50.799,00 \text{ kn}$$

12. Plato ispred skladišta praškastih materijala i toplinske žbuke

Površina:	Kol.=	180,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	350,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$\text{Sgv} = 180,00 * 350,00 * (1-50\%) = 31.500,00 \text{ kn}$$

13. Temelj čeličnih silosa

Površina:	Kol.=	290,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	650,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	75%

$$\text{Sgv} = 290,00 * 650,00 * (1-75\%) = 47.125,00 \text{ kn}$$

14. Potporni zid uz internu prometnicu

Površina:	Kol.=	363,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	650,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$Sgv = 363,00 * 650,00 * (1-50\%) = 117.975,00 \text{ kn}$$

15. Rampa za utovar i istovar teretnih vozila

Površina:	Kol.=	114,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	500,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$Sgv = 114,00 * 500,00 * (1-50\%) = 28.500,00 \text{ kn}$$

16. Interne asfaltirane prometnice

Površina:	Kol.=	2372,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	220,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$Sgv = 2.372,00 * 220,00 * (1-50\%) = 260.920,00 \text{ kn}$$

17. Asfaltirane manipulativne površine i parkirališta

Površina:	Kol.=	5306,00 m ²
Jedinična cijena građenja:	c =	250,00 kn/m ²
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$Sgv = 5.306,00 * 250,00 * (1-50\%) = 663.250,00 \text{ kn}$$

18. Hidrantska mreža

Površina:	Kol.=	421,00 m
Jedinična cijena građenja:	c =	400,00 kn/m
Umanjenje za starost i trošnost:	u =	50%

$$Sgv = 421,00 * 400,00 * (1-50\%) = 84.200,00 \text{ kn}$$

4.1.9. Rekapitulacija

Zemljište	814.240,00 kn
Komunalni doprinos	362.185,10 kn
Vodni doprinos	90.546,28 kn
Troškovi projekata	434.850,12 kn
Troškovi nadzora	289.900,08 kn
Komunalni priključci	579.800,16 kn
Troškovi građenja	8.481.274,15 kn
Objekti vanjskog uređenja	1.314.342,25 kn
Ukupno:	12.367.138,13 kn

4.1.10. Sadašnja građevinska vrijednost

Posebni korekcionni koeficijent:

- Posebni korekcijski koeficijent	0%
Sgv	0%

$$\text{Sgv} = 12.367.138,13 * (1 + 0,00) =$$

$$\text{Sgv} = 12.367.138,13 \text{ kn} = 1.657.052,75 \text{ EUR}$$

4.2. Sadašnja tržišna vrijednost u X/2012. g.:

4.2.1. Posebni korekcionni koeficijent:

Korekcionni koeficijent za tržišnu vrijednost

- Lokacija, vrsta i namjena nekretnina - proizvodno-poslovni kompleks, komunalno opremljen)	10%
Prometna povezanost (industrijski željeznički kolosijek za potrebe predmetnog proizvodno-poslovnog kompleksa, blizina željezničke postaje)	5%
- Opće stanje predmetnog poslovnog kompleksa - van funkcije	-5%
- Potražnja	-20%
Tv	-10%

4.2.2. Tržišna vrijednost u X/2012. g.

$$\text{Tv} = 12.367.138,13 * (1 - 0,10) =$$

$$\text{Tv} = 11.130.424,32 \text{ kn} = 1.491.347,48 \text{ EUR}$$

$$(c = 11.130.424,32 \text{ kn} / 5.623 \text{ m}^2 \text{ NGP}$$

$$= 1.979,61 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP} = 265,24 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

5. MIŠLJENJE

Glede izloženoga u nalazu i upotrebom uobičajenih metoda za izračun tržišne vrijednosti nekretnina, prema pravilima graditeljske struke, potpisani sudski vještaci su utvrdili :

tržnu vrijednost građevinskih nekretnina izgrađenih na zk.č.br. 540/3i 540/4 obje k.o. Ilovac (odgovara k.č. br. 540/3 i 540/4 obje k.o. Ilovac), sve u mjestu Zaluka, Zaluka bb.

Isto se smatra realnim iznosom, prema stanju i vrijednostima u listopadu 2012. g.

6. ZAKLJUČAK

Glede izloženoga **zaključuje se za predmetni poslovni kompleks , prema stanju i vrijednostima u X/2012. g.:**

6.1. Vlasništvo (glede e-izvatka iz zemljišne knjige od 09.09.2012. g.) :

Zemljišno knjižni vlasnik je :

KEMIJSKO GRAĐEVINSKI MATERIJALI OZALJ d.o.o.
Ozalj, Zaluka bb

6.2. Površina zemljišta iznosi:

23.264,00 m²

6.3. Površina zgrada iznosi:

- **Brutto građevinska površina:**

6.289,83 m²

- **Netto građevinska površina (podna površina):**

5.622,54 m²

6.4. Sadašnja prometna (tržna) vrijednost iznosi:

11.130.424,32 kn	=	1.491.347,48 EUR
-------------------------	----------	-------------------------

($c = 11.130.424,32 / 5.622,54 = 1.979,61 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP} = 265,24 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$)

Iskazani iznosi u EUR utvrđeni su glede važećeg odnosa EUR prema KUNI na nadnevak 09.10.2012.g.

1 EUR = 7,463334 kn

Elaborat je izrađen u skladu s građevinsko-tehničkim propisima i normativima za procjenu vrijednosti građevinskih nekretnina (zemljište, zgrade, komunalni priključci, objekti vanjskog uređenja).

Elaborat je izrađen u četiri (4) istoglasna primjerka, od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

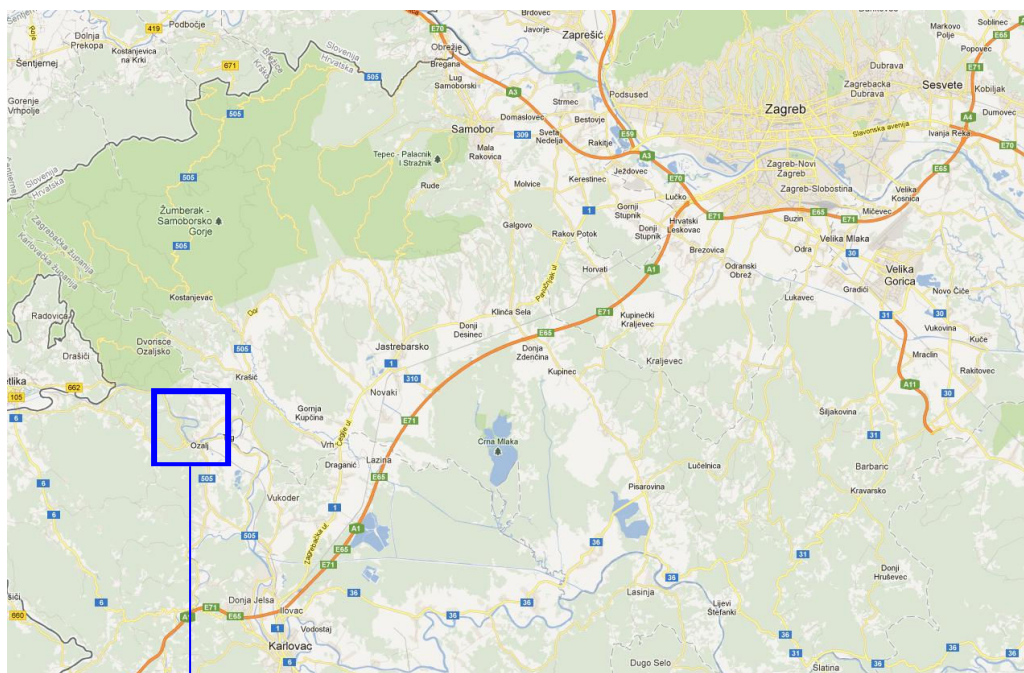
Zagreb, 09.10.2012. g.

Suradnik:

Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA



DOF SNIMAK PREDMETNE LOKACIJE

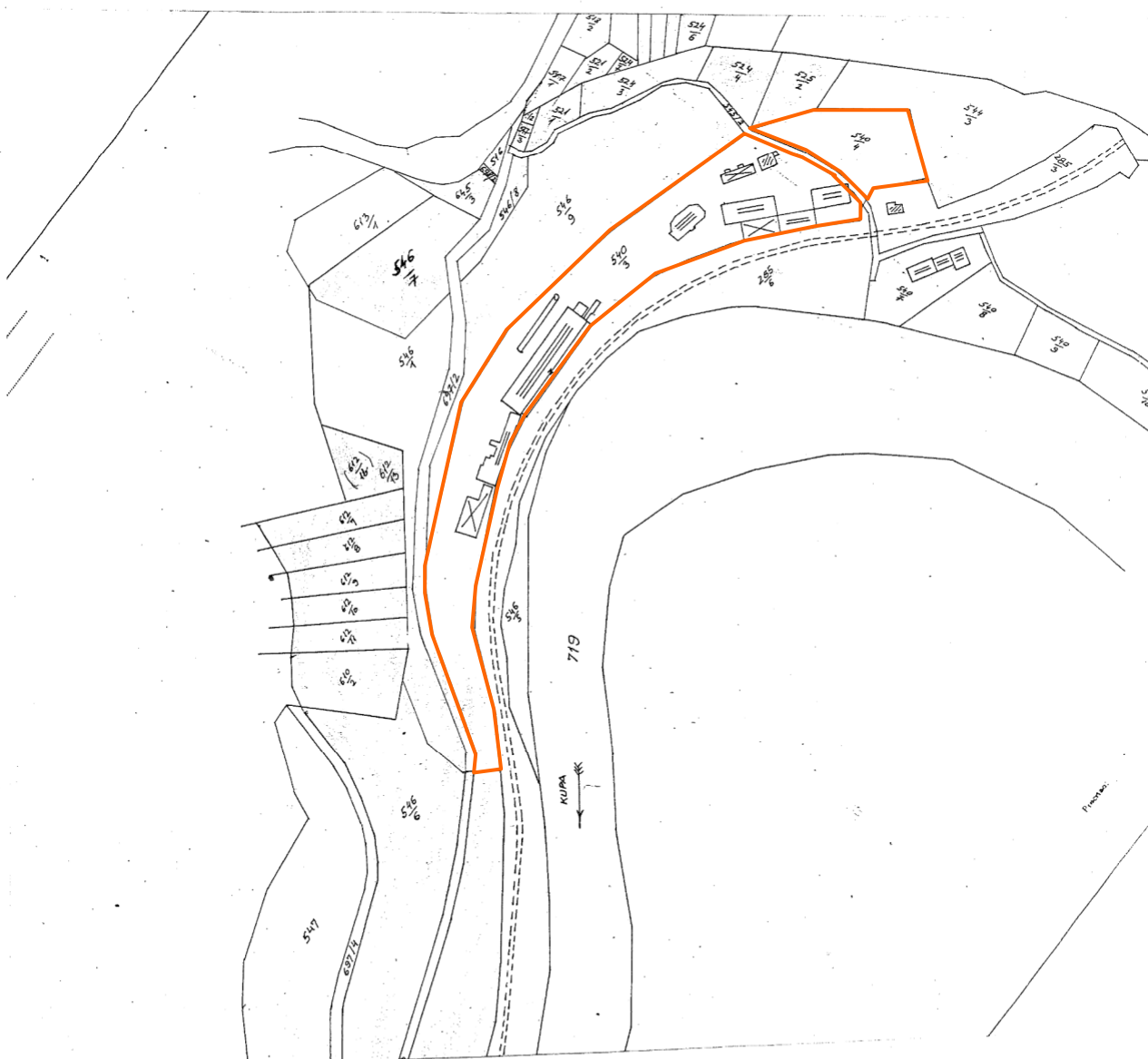


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Karlovac
Ispostava Ozalj

Katastarska općina Novac
Broj plana 47

KLASA: 935-06/12-01/00001
URBROJ: 541-13-4-1-3-12--335
U Ozlju 26.9. 2012.godine

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1:



Ova kopija izdaje se

u svrhu promjene nekretnosti

- a) Upravna pristojba prema tarifnom broju 1,55. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku:
b) Kao predmet iz članka 1. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) oslobođeno od naplate upravnih pristojbi.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 19/2003) u iznosu od 640,00 kn naplaćeni u gotovu.

Izradio:
Čunović Dinko

Dane ovaj izvod vjerao, čitalo, tvrdi i ovjerava:
Vođitelj ispostave:
p.o. Mladen Osredeski, dipl.ing., v.r.



Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U KARLOVCU
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ

Stanje na dan: 09.09.2012.

Katastarska općina: **ILOVAC**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-568/2009
Aktivne plombe: Z-563/2012

Broj uloška: **382**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	540/3	TVORNIČKI OBJEKTI, SKLADIŠNE ZGRADE, PRATEĆI OBJEKTI I OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR	19408	3	596	
2.	540/4	PARKIRALIŠTE I OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR	3856		1072	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
	1. KEMIJSKO GRAĐEVINSKI MATERIJALI OZALJ D.O.O. OZALJ, ZALUKA BB	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 10.08.2007. broj Z-621/07 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 5. srpnja 2007., koji je solemniziran po javnom bilježniku pod br. Ov-11614/07 i OV-11890/07 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A , radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d d temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu od 21. 6. 2007. u iznosu od kuna 7.500.000,00 (sedammilijuna petstotisuća kuna) uvećano za redovnu kamatu koja iznosi ostvarenu kamatnu stopu na trezorske zapise s rokom dospjeća 91 dan (trenutno 3% plus 3.8 p.p.) kamatne marže, godišnje, promjenjiva. Kamatna stopa za trezorske zapise s rokom dospjeća 91 dan utvrđuje se na zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala.Stopa redovne kamate uvećava se za 1 p.p. (u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika), ukoliko dužnici ne plate dospjelu kamatu, odnosno ne ispuni uredno bilo koju drugu obvezu iz Ugovora. Tražbina se uvećava i za interkalarnu kamatu jednakoj stopi redovne kamate, a po dospjeću tražbine pa do namirenja tražbine, na sve dospjele neplaćene tražbine po kreditu, osim na dospjelu nenaplaćenu	7.500.000,00 KN	

kamatu, primjenjuje se kamatna stopa po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate odnosno sukladno Odluci o kamatnim stopama vjerovnika. Tražbina se uvećava za naknade sukladno točki 4. Ugovora o kreditu, sve u korist:

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB PAROMLINSKA 2

2.1. Zaprimljeno 17.07.2009. broj Z-568/09 188.595,21 KN

Na temelju nepravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda U Karlovcu od 06.srpnja.2009. br:Ovr-1409/09 uknjižuje se prisilno pravo zaloga na cjelokupne nekretnine u A, prema ovršnim Rješenjima Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Karlovac , a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 188.595,21 kuna sa zakonskim zateznim kamatama od donošenja rješenja o osiguranju, kao i troškova ovog postupka osiguranja, određuje se osiguranje u korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTRATVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC

2.2. Zaprimljeno 17.07.2009. broj Z-568/09
zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba zaloga dopuštena (čl.95 i 96 ZZK-a), time da uknjižba prisilnog založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl.260 st.1 Oz-a).



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

KLASA: 935-07/12-01/00001
 URBROJ: 541-13-4-1-3-12-520
 OZALJ, 26.09.2012.

Katastarska općina: ILOVAC

Matični broj: 321184

POSJEDOVNI LIST 239

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Osobni identifikacijski broj	Primjedba
I/1	OSIGURANJE HELIOS D. D. ZAGREB, ZAGREB, POLJIČKA 5		

Zgr Dio	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
	540/3	2	ZALUKA	TVORN. OBJ. I SKLADI	1 94 08		
	540/4		U ZALUKI	PARKIR. I SKL.PROSTO	38 56		

Sveukupno PL: 2 32 64

Ovaj izvod se izdaje na zahtjev stranke u svrhu procjene nekretnina te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

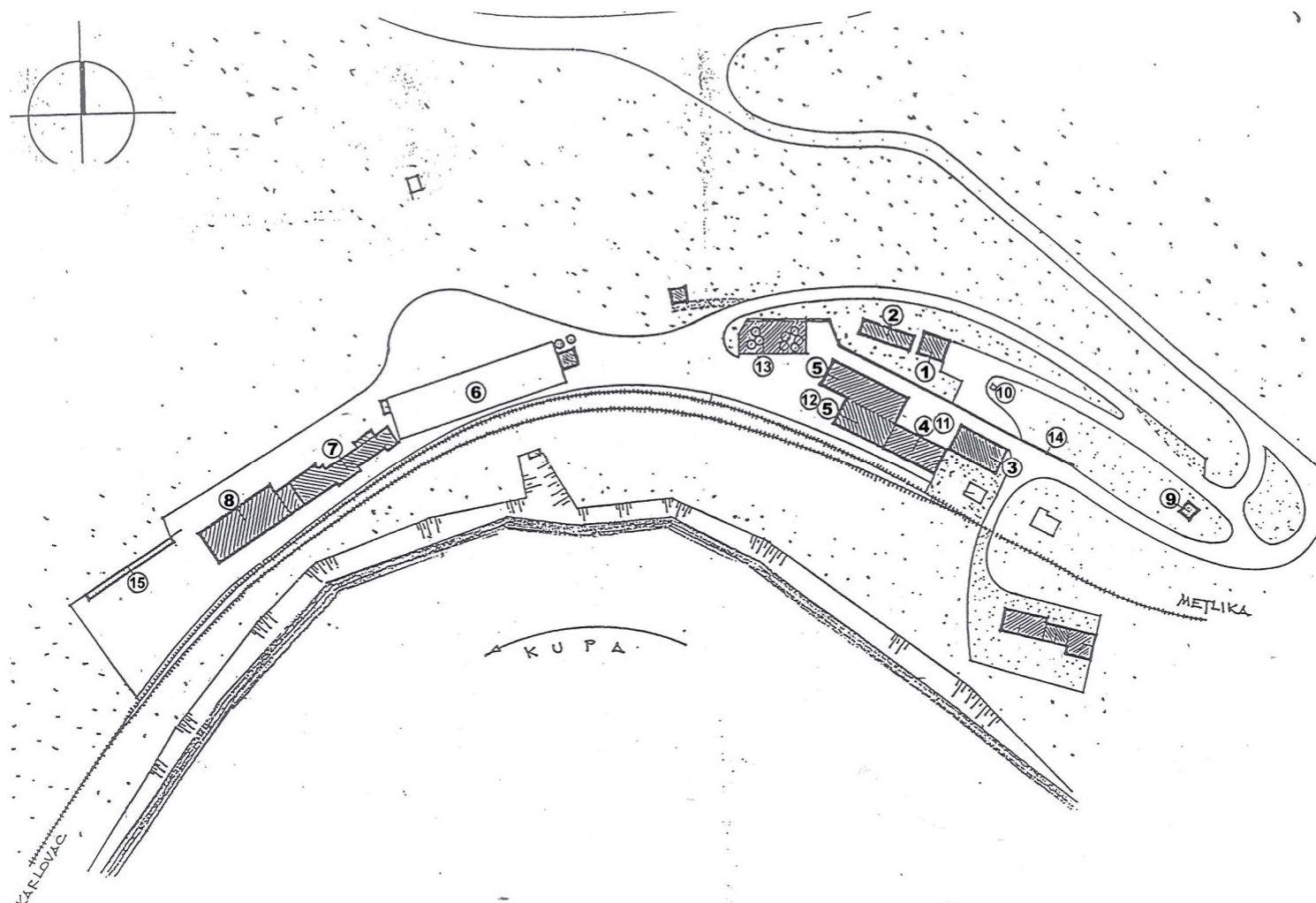
Upravna pristojba prema tarifnom broju 1,56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 65,00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i poništena na podnesku.

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran originalu, tvrdi i ovjerava:
 Voditelj Ispostave:
 p.o. Mladen Osredečki, dipl.ing., v.r.



SITUACIJA



LEGENDA:

1. UPRAVNA ZGRADA
2. SKLADIŠTE SITNOG MATERIJALA
3. SKLADIŠTE
4. POGON EPOKSIDNIH SMOLA
5. POGON PRAŠKASTIH MATERIJALA I SKLADIŠTE
6. STARA VAPNARA
7. POGON PERLITA I TOPLINSKIH ŽBUKA
8. SKLADIŠTE I LABORATORIJ
9. PORTA
10. CRPKA GORIVO SA PODZEMNIM SPREMNikom
11. PLATO ISPRED POGONA EPOKSIDNIH SMOLA
12. PLATO ISPRED SKLADIŠTA PRAŠKASTIH MATERIJALA
13. TEMELJ ČELIČNIH SPREMNIKA
14. POTPORNI ZID
15. UTOVARNO ISTOVARNA RAMP A



1. Upravna zgrada
KGM Ozalj d.o.o.
Ozalj, Zaluka





2. Skladište sitnog materijala



3. Skladište



4. Pogon epoksidnih smola



11. Plato ispred pogona epoksidnih smola





5. Pogon praškastih materijala sa skladištem

12. Plato ispred skladišta





5. Pogon praškastih materijala sa skladištem



13. Čelični silosi

6. Stara vapnara



7. Pogon perlita i toplinskih
žbuka





8. Skladište i laboratorij



Prizemlje



Kat





Skladište





10. Crpka za gorivo sa
podzemnim spremnikom



14. Poitporni zid i
komunikacijsko stubište



15. Utovarno-istovarna rampa
za teretna vozila