

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

U VLASNIŠTVU TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O., U
STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

(FARMA TUGONICA, MARIJA BISTRICA)



Đurđevac, svibnja 2020. godine



Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
KOJE SU U VLASNIŠTVU TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O.,
U STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

Lokacija: TUGONICA, Marija Bistrica,
6176/1, 6176/2 i 6176/3, K.O. Poljanica Bistrička

Procjenu vrijednosti izvršio:

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
(Rješenje Županijskog suda u Varaždinu
broj: 4 Su-59/17-7, od 17. veljače 2017. godine)



Durđevac, svibnja 2020. godine

SADRŽAJ

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

IV. FOTODOKUMENTACIJA

V. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička
- Građevinska dozvola od 12. 1. 1990. godine
- Uporabna dozvola od 26. 4. 1994. godine
- Rješenje o ovlaštenju sudskog vještaka



**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -
FARMA JUNADI TUGONICA (MARIJA BISTRICA),
KOJA JE U VLASNIŠTVU TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O., U STEČAJU,
SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A**

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

Predmet ove procjene vrijednosti je Farma za tov junadi u mjestu Tugonica (Marija Bistrica), koja se nalazi na čkbr. 6176/1, 6176/2 i 6176/3, k.o. Poljanica Bistrička.

Procjena vrijednosti nekretnina napravljena je na zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke S. I M. ZELINA d.o.o., u stečaju, Sesvete, Varaždinska 10 A, gospodina Zlatka Kosec, dipl. oec., a za potrebe stečajnog postupka.

Na lokaciji u mjestu Tugonica, općina Marija Bistrica, nalazi se građevinska parcela koju čine zemljišne čestice čkbr. 6176/1, 6176/2 i 6176/3, k.o. Poljanica Bistrička. Na tom zemljištu postoje građevinski objekti Farme za tov junadi:

1. Tovilište I
2. Tovilište II
3. Trenč silos
4. Objekt za radnike i radionica (2 kontejnera)
5. Kolna vaga

Ovaj elaborat procjene vrijednosti obuhvaća vrijednost građevinskog zemljišta (parcele) i svih objekata nalazećih se na tom zemljištu.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Općine Marija Bistrica („Bistrički glasnik“ br. 1/08.), građevinska parcela, na kojoj se nalazi predmetna Farma, je unutar obuhvata toga plana, u zoni izvan građevinskog područja, namjenjenoj za gradnju takovih objekata.

Prema izvatku iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica, k.o. Poljanica Bistrička, z.k. ul. br. 2187, uknjiženi vlasnik ovih nekretnina je tvrtka

S. I M. ZELINA d.o.o., Sveti Ivan Zelina, Psarjevo Donje 81

Prilikom izrade ove procjene vrijednosti korišteni su slijedeći zakoni, propisi, normativi i podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 79/14.);

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" RH br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 39/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" RH br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.);
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" RH br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.);
- Prostorni plan uređenja Općine Marija Bistrica („Bistrički glasnik“ br. 1/08.
- Važeći normativi Republike Hrvatske;
- Valjani dokaz o vlasništvu – izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička;
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta od Porezne uprave, PUR Sjeverna Hrvatska, Ispostava Krapina, Porezno mjesto Zlatar,
- Odluka o komunalnom doprinosu za Općinu Marija Bistrica – visina troškova pripreme zemljišta;
- Vrijednost vanjskog uređenja lokacije prema tržišnim cijenama;
- Normativne količine i jedinične cijene građevinskih materijala i radova iz Biltena o standardnoj kalkulaciji koji izdaje IGH Zagreb;
- Prosječna cijena građenja m² takovih objekata prema tržišnim vrijednostima i njeno smanjenje prema objavljenoj "Metodi umanjenja vrijednosti";
- Prosječne cijene m² takovih ili sličnih nekretnina (zemljišta, zgrada i poslovnih prostora), na toj ili sličnoj lokaciji prema podacima agencija za promet nekretnina;
- Standardna norma za obračunavanje površina objekata u korištenju HRN U.C2. 100.

U ovom elaboratu procjene vrijednosti nije utvrđivano imovinsko-pravno i vlasničko stanje nekretnina. Nekretnine su identificirane isključivo temeljem postojećeg upisa u zemljišne knjige i očevida na terenu.

Izvršen je detaljan pregled i snimanje (izmjera) predmeta procjene – zgrada i zemljišta.

Zgrade Farme su potpuno završene i u funkciji su. Radi izostanka potrebnog održavanja, objekti Farme su u prilično lošem stanju.

Ovaj Elaborat procjene vrijednosti obuhvaća vrijednost konstruktivnih dijelova, vrijednost instalacija i vrijednost fiksne opreme na Farmi.

Vrijednost priključaka na javnu komunalnu infrastrukturu procjenjena je na osnovu stvarnih troškova i uklopljena je u vrijednost samih objekata.

Jedinična vrijednost objekata dobivena je kao prosječna vrijednost takovih prostora iste ili slične uređenosti, na istoj ili sličnoj lokaciji, a prema stanju na tržištu nekretnina (iz podataka agencija za promet nekretnina).

Ovim nalazom najprije je utvrđena građevinska vrijednost predmetnih nekretnina. Nakon toga je izračunata prometna (tržna) vrijednost i to kao građevinska vrijednost korigirana koeficijentima koji se procjenjuje na osnovu namjene objekta, lokacije, pristupa, starosti, općeg stanja objekta i stanja na tržištu (ponuda i potražnja).

Sve procjenjene vrijednosti su prema cijenama važećim u vrijeme izrade ove procjene (mjesec veljača 2020. godine).

II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

1. Tovilište I

Lociran bliže ulazu na kompleks Farme, od sjeverozapadne strane parcele, nalazi se objekt za držanje stoke – Farma I. To je prizemna samostalnostojeća zgrada tlocrtnih dimenzija 22.50 x 57.00 m. Izvan ovih gabarita, uzduž ovoga objekta, s obje strane, je vanjski ispust za stoku širine 1.00 m, a dužine 57.00 m.

Ukupni kapacitet ovoga tovilišta je 400 komada stoke.

Objekt je izgrađen 1990. godine, prema građevinskoj dozvoli izdanoj od Općinskog komiteta za privredu Općine Zlatar Bistrica, Odsjek za stambeno-komunalne poslove, urbanizam, građevinarstvo i imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-361-03/90-01/01, Ur. br. 2211-521-04-90-2, od 12. 1. 1990. godine. Za izgrađenu Farmu je izdana i uporabna dozvola od Županije Krapinsko-zagorske, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Zlatar, KLASA: UP/I-361-04/94-0/05, URBROJ: 2140-04/5-04-2, od 26. 4. 1994. godine.

Objekt tovilište I. je, u vrijeme očevida za izradu procjene vrijednosti, bio u funkcionalnom stanju i u jednom dijelu objekta je bila smještena stoka (tovna junad).

Temelji ove zgrade i donja podna ploča su betonski. Nosivu konstrukciju čine stupovi i grede od čeličnih I-profila (čelični okvirni nosači). Zidna ispuna je od pune glinene opeke, a zidovi su obostrano ožbukani.

Temelji ove zgrade i donja podna ploča su betonski. Nosivu konstrukciju čine stupovi i grede od čeličnih I-profila (čelični okvirni nosači). Zidna ispuna je od pune glinene opeke, a zidovi su obostrano ožbukani.

Krovnna konstrukcija sastoji se od čeličnih nosača (greda), sekundarnih nosača (također čelični profili) i ukrućenja (vjetrovni spregovi). Pokrov ovoga objekta čini toplinski sendvič koji se sastoji od limenog podgleda s donje strane, sloja mineralne vune (toplinska izolacija) i valovitih salomit ploča s gornje strane. Na rubovima i opšavima krovništa je obloga od obojenog lima. Krovna oborinska odvodnja (žljebovi i vertikale) su također od obojenog lima.

U zidne otvore na objektu točilišta I. su dijelom ugrađena metalna vrata (okvir od čeličnih profila i limena ispuna).

Unutar točilišta je hranidbeni hodnik po sredini s kopanjama za hranidbu s obje strane. Prostor za stoku je puna betonska ploča izvedena u dvije razine (gonja razina je prostor za hranjenje, a dolje se nastire i čisti gnoj).

Pregrade za stoku unutar objekta (vezovi) su od čeličnih cijevi, dijelom pomične za potrebe manipulacije životinja u vrijeme čišćenja.

Vanjski ispust za stoku uzduž objekta sastoji se od betonske ploče i ograde čeličnim cijevima s vratima.

U objektu točilište I. instalirane su automatske pojilice za napajanje stoke. Također postoji i električna rasvjeta unutar objekta i vanjska rasvjeta oko zgrade. Zgrada točilište I. ima izgrađene i gromobranske instalacije. Na pročelju točilišta instalirana je i oprema video nadzora (kamera). Farma ima priključak na električnu i javnu vodovodnu mrežu.

Zbog nedostatka potrebnih održavanja objekta, ova zgrada je dijelom dotrajala i uslijed djelovanja vremenskih utjecaja izgleda derutno i ima loš opći dojam. Djelomično je oštećena termoizolacija krovništa, vide se štete na zidovima, fasadi, bravariji – vrata, instalacijama i dr.

2. Tovilište II

Iza zgrade točilište I. prema jugoistočnoj strani parcele, nalazi se drugi objekt za smještaj stoke (točilište II). Ta je zgrada građena u isto vrijeme kad i točilište I. i u skladu s istom građevinskom dozvolom.

Konstrukcija, uređenje i oprema ove građevine, identično je kao i objekta točilište I. I ovaj objekt je dijelom oštećen, jer nije bilo adekvatnog održavanja.

Zgrada točilište II. Je u vrijeme očevida bila prazna (bez stoke).

3. Trenč silos

Uz objekt točilište I., s južne strane, nalazi se izgrađen betonski silos za trenč silažu. Taj silos je razvedenog tlocrtnog oblika, vanjskih gabarita 44.00 x 22.00 m.

Silos je izgrađen u vrijeme kad i ostali objekti (točilište I. i točilište II.), tj. 1990. godine i prema istoj građevinskoj dozvoli.

Ovaj objekt sastoji se od podne betonske ploče i vanjskih stijenki visine 1.50 m. Za odvodnju nakupljene oborinske vode postoje izvedeni drenažni kanali.

4. Objekt za radnike i radionica (2 kontejnera)

Ispred objekta točilište I. lociran je objekt za sklanjanje radnika i priručna radionica. Ti objekti izvedeni su od dva tipska metalna kontejnera, koji su uređeni i opremljeni za tu namjenu.

Kontejner za smještaj radnika ima tlocrtne dimenzije 2.35 x 6.00 m. Na kontejneru je izvedeno dvostrešno drveno krovšte pokriveno salomit pločama. Ovaj objekt ima ulazna vrata i prozor. Izvedene su instalacije električne energije (rasvjeta).

Drugi kontejner, veličine 2.50 x 6.00 m, služi kao priručna radionica za manje radove održavanja Farme. Objekt ima ulazna vrata i električne instalacije.

5. Kolna vaga

Na prilaznom putu prema objektima Farme, unutar ekonomskog kruga, izgrađena je kolna vaga za vozila koja ulaze i izlaze iz kompleksa. Vaga je izvedena za tzv. osovinsko vaganje (utvrđuje se masa svake osovine vozila posebno, te se izmjerene vrijednosti zbrajaju).

Objekt kolna vaga sastoji se od nagazne plohe, senzora i elektronike. Oprema za očitavanje smještena je u jednom tipskom kiosku, koji se nalazi u blizini.

6. Građevinsko zemljište (parcela) s infrastrukturom

Zemljište na kojem su izvedene predmetne građevine (točilište I., točilište II., trenč silos, objekt za radnike i radionica, te kolna vaga), čini građevinsku parcelu, koja se sastoji od zemljišnih čestica čkbr. 6176/1, 6176/2 i 6176/3, k.o. Poljanica Bistrička.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Općine Marija Bistrica („Bistrički glasnik“ br. 1/08.), građevinska parcela, na kojoj se nalazi predmetna Farma, je unutar obuhvata toga plana, u zoni izvan građevinskog područja, namjenjenoj za gradnju takovih objekata.



- 6 -

Zemljište je ravno do blago nagnuto i dobro je ocjedito. Parcela je ograđena ogradom od žičanog pletiva na betonskim stupovima. Od ulazne strane su metalna bravarska vrata. Na parceli je izgrađena vanjska hidrantska mreža za protupožarnu zaštitu.

Pristupna cesta od ulice je uređena, asfaltirana. Do lokacije je izvedena javna niskonaponska električna mreža i javna vodoopskrbna mreža.

Parcela na kojoj je izgrađena Farma je uređena tako da optimalno služi svrsi redovne uporabe građevina, tj. formirano je gospodarsko dvorište.

III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

1. Tovilište I

Brutto građevinska površina (BGP):

- objekt	22.50 x 57.00	=	1283 m ²
- ispušt	1.00 x 57.00 x 0.2 x 2	=	23 m ²
Ukupno BGP:			1306 m ²

Netto građevinska površina (NGP):

$$\text{NGP} = 1306 \text{ m}^2 \times 0.9 = 1175.40 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 1175.40 \text{ m}^2 \times 900.00 \text{ kn/m}^2 = 1\,057\,860.00 \text{ kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.80 \times n / N \times (n + N) / 2 \times N$$

$$n = \text{starost objekta} = 30 \text{ godina}$$

$$N = \text{vjerojatni vijek trajanja objekta} = 80 \text{ godina}$$

$$A = 0.80 \times 30 / 80 \times (30 + 80) / 2 \times 80 = 0.20625 = 20.6 \%$$

$$\text{SGV} = 1\,057\,860.00 \text{ kn} \times (1 - 0.20625) = \underline{839\,676.38 \text{ kn}}$$

2. Tovilište II

Brutto građevinska površina (BGP):	1306 m ²
Netto građevinska površina (NGP):	1175.40 m ²
SGV =	<u>839 676.38 kn</u>

3. Trenč silos

Netto građevinska površina (NGP):

$$\text{NGP} = 44.00 \times 22.00 - (32.50 \times 13.50) \times 0.5 = 748.63 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 748.63 \text{ m}^2 \times 150.00 \text{ kn/m}^2 = 112\,294.50 \text{ kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.80 \times n / N \times (n + N) / 2 \times N$$

$$n = \text{starost objekta} = 30 \text{ godina}$$

$$N = \text{vjerojatni vijek trajanja objekta} = 60 \text{ godina}$$

$$A = 0.80 \times 30 / 60 \times (30 + 60) / 2 \times 60 = 0.300 = 30.0 \%$$

$$\text{SGV} = 112\,294.50 \text{ kn} \times (1 - 0.300) = \underline{78\,606.15 \text{ kn}}$$

4. Objekt za radnike i radionica (2 kontejnera)

Netto građevinska površina (NGP):

$$\text{NGP} = 2.35 \times 6.00 + 2.50 \times 6.00 = 29.10 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 29.10 \text{ m}^2 \times 1200.00 \text{ kn/m}^2 = \underline{34\,920.00 \text{ kn}}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.30 = 30 \% \text{ (procjenjeno)}$$

$$SGV = 34\,920.00 \text{ kn} \times (1 - 0.300) = \underline{24\,444.00 \text{ kn}}$$

5. Kolna vaga

$$\text{Procjena sadašnje vrijednosti:} \quad \underline{12\,000.00 \text{ kn}}$$

6. Građevinsko zemljište (parcela)

Prosječna cijena građevinskog zemljišta prema podacima dobivenim od Porezne uprave, PUR Sjeverna Hrvatska, Ispostava Krapina, Porezno mjesto Zlatar, iznosi za predmetnu lokaciju zajedno s troškovima uređenja građevne parcele 30.00 kn/m^2 .

Površina građevinske parcele:

čkbr. 6176/1	4 j 1462 čhv
čkbr. 6176/2	352 čhv
čkbr. 6176/3	352 čhv

Ukupna površina: 5 j 566 čhv

$$P_{GZ} = 5 \text{ j } 566 \text{ čhv} = 8566 \text{ čhv} \times 3.59 \text{ m}^2/\text{čhv} = 30\,752 \text{ m}^2$$

Ukupna prosječna vrijednost građevinskog zemljišta (parcele na kojoj se nalazi farma) je

$$V_{GZ} = 30\,752 \text{ m}^2 \times 30.00 \text{ kn/m}^2 = \underline{922\,560.00 \text{ kn}}$$

Rekapitulacija procijenjenih vrijednosti nekretnina

1. Tovilište I	839 676.38 kn
2. Tovilište II	839 676.38 kn
3. Trenč silos	78 606.15 kn
4. Objekt za radnike i radionica (2 kontejnera)	24 444.00 kn
5. Kolna vaga	12 000.00 kn
6. Građevinsko zemljište (parcela)	922 560.00 kn
<hr/>	
Sveukupna vrijednost (SV):	2 716 962.91 kn

Prometna (tržna) vrijednost nekretnina ($V_{trž}$):

$$V_{trž} = SV \times (1 + F_1 + F_2 + F_3 + F_4 + F_5) \times F_{trž}$$

Koeficijenti prometne vrijednosti procjenjuju se na:

F_1	= 0.20	(koeficijent namjene objekta – poslovna namjena)
F_2	= 0.20	(koeficijent lokacije – izvan naselja)
F_3	= 0.00	(koeficijent pristupa)
F_4	= - 0.25	(koeficijent starosti objekata)
F_5	= - 0.10	(koeficijent općeg stanja objekta)
$F_{trž}$	= 0.70	(koeficijent tržišta)

$$V_{trž} = 2\,716\,962.91 \text{ kn} \times (1 + 0.20 + 0.20 + 0.00 - 0.25 - 0.10) \times 0.70 =$$

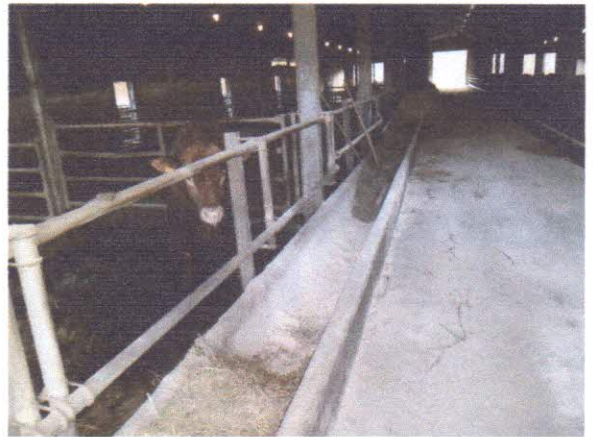
$$= \underline{1\,996\,967.74 \text{ kn}}$$

U Đurđevcu, 15. svibnja 2020. godine

Procjenu sastavio:
Josip Herent, dipl. ing. građ.
Ovlašteni sudski vještak



IV. FOTODOKUMENTACIJA



25

V. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Zlataru

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DONJA STUBICA

Stanje na dan: 01.02.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304891, POLJANICA BISTRIČKA

Broj ZK uložka: 2187

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6540/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6176/1	SILOS I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE KOLOSJEK	4	1462		
2.	6176/2	ZGRADA KOLOSJEK		352		
3.	6176/3	ZGRADA KOLOSJEK		352		
		UKUPNO:	4	2166		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
S.I.M. ZELINA D.O.O., SVETI IVAN ZELINA, PISARJEVO DONJE 81		
2.1	Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-1428/14 Na temelju rješenja Financijske agencije br.klasa: UP-I/110/07/14-01/6857 od 29.08.2014.g. zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad S.i M. Zelina d.o.o.	
1.2	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-6540/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1395/2017 OD 30.05.2019	na l (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30.srpnja 2007. br. Z-1543 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 799/07-1 od 24. srpnja 2007. god. solemniziranom po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnina u A, radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu od četrstotridesetisuća eura, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke, s rokom otplate najkasnije do 31.07.2019 god., uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanu odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i eventualne troškove naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	430.000,00 EUR	promjena ovlaštenika pod br. Z-7887/16
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-7411/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1805/2013 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, ANEKS 1 UGOVORA O PRIJENOSU 28.06.2018, Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1805/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 24. rujna 2013. solemniziranog po javnom bilježniku Branki Rački iz Svetog Ivana Zeline, pod br. OV-6486/2013 dana 09. listopada 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge zajedničke hipoteke radi osiguranja iznosa od =270.423,92 EUR (dvjestosedamdesettisućčetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		Prvenstveni red hipoteke Z-1805/13 upisane pod C 2.1.
2.4	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-7411/2018 ZABILJEŽBA, zabilježuje se da su sporedne hipoteke upisane u z.k.ul. br. 3630, 3595, 3594, 1544 k.o. Psarjevo (Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Svet Ivan Zelina), z.k.ul.br. 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756 k.o. Donji Vidovec (Općinski sud u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog)		na 2.2
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-576/14 GLAVNI ULOŽAK Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka 2014. g., javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-4424/14 uknjižuje se pravo zaloge simultane (zajedničke hipoteke) na teret nekretnina u A radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 02. rujna 2009. g. i njemu pripadajućih aneksa I. do V. u iznosu od 4.189.576,99 kn (četirimilijunastoosamdesetdevettisućčetstosjedamdesetšestkunai devedesetdevet lipa), uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3% i Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S. i M. Zelini d.o.o. na dan 05.03.2014. g. sklopljen 05. ožujka 2014. g. za korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7	4.189.576,99 KN	
3.2	zabilježuje se da su sporedni ulošci z.k.ul.br. 3630, 1544 i 3594 k.o. Psarjevo (Općinski sud u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina) te z.k.ul.br. 4752,4753 4754,4755, 4756 k.o. Donji Vidovec (Općinski sud u Čakovcu, zemljišno knjižni odjel Prelog)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.02.2020.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKE
OPĆINA ZLATAR BISTRICA

OPĆINSKI KOMITE ZA PRIVREDU

ODSJEK ZA STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I IMOVINSKO-
-PRAVNE POSLOVE

KLASA: UP/I-361-03/90-01/01
Ur.br. 2211-521-04-90-2

Zlatar Bistrica, 12.01.1990.

Odsjek za stambeno-komunalne poslove, urbanizam, građevinarstvo i imovinsko-pravne poslove Općinskog komiteta za privredu općine Zlatar Bistrica, na temelju člana 29. i 30. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 54/86) povodom zahtjeva "VAJDA STOČARSTVO" IZVOZ-UVOZ, ZAGREB Trg Republike 6 za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju farme za tov junadi u Tugonici
IZDAJE

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

"VAJDA STOČARSTVO" IZVOZ-UVOZ, ZAGREB, Trg Republike 6 odobrava se izgradnja farme za tov junadi koja u svom sastavu obuhvaća slijedeće objekte:

- Upravna zgrada tlocrtne veličine 11,50x9,65 m, mosna vaga tlocrtne veličine 18,00 x 3,00 m, spremište strojeva i vozila tlocrtne veličine 30,25 x 10,30 m, stajski objekt tlocrtne veličine 56,70 x 22,30 m, drugi stajski objekt tlocrtne veličine 56,70 x 22,30 m, deponij stajnjaka tlocrtne veličine 36,40 x 24,40 m, horizontalni silos tlocrtne veličine 50,0 x 21,20 m, dva vertikalna silosa, ne-određene zapremnine, skladište zrnate hrane tlocrtne veličine 32,25 x 8,30 m i nadstrešnica za slamu tlocrtne veličine 60,40 x 16,0 m.

Objekti će se graditi na građevinskom zemljištu čkbr. 6173/2, 6173/3, 6173/1, 6172/1, 6179, 6178, 6176 z.k.uložak broj 2187 i 860, 862 i 857 K.O. Marija Bistrica z.k. uložak broj 779.

Investitor se mora pridržavati građevinsko-tehničkih propisa, uvjeta uređenja prostora izdanih pod brojem KLASA: 350-04/88-05/10 Ur.br. 2211-521-04-89-2 od 19.10.1989. godine, projektne dokumentacije broj PA-8160, broj mape 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 2/2, 2/4, 3/1, 3/2, 3/4, 4/1, 4/3, 4/4, 5/1, 5/3, 5/4, 6/1 i 6/2 izradene od poduzeća za projektiranje "ŽERJAVIĆ" Zagreb, Praška 8, projektne dokumentacije broj: 33/89, 34/89, 35/89, 36/89 i 37/89 izradene od radne organizacije SGP "POMURJE" Murska Sobota, ulica Štefana Kovača 8, vodo-privredne suglasnosti izdane od Rpubličkog komiteta za Vodoprivredu iz Zagreba pod brojem KLASA: 325-07/89-01/216, Ur.br. 527-058-89-1 inž.ZB/KM od 22.12.1989. godine i rješenja o elektro-energetskoj suglasnosti OOUR-a "Elektra" Zabok broj GSS 89/1738/03 od 28.12.1989. godine, što sve čini sastavni dio ove građevinske dozvole.

Investitor prije početka gradnje objekta dužan je izvršiti iskolčenje po ovlaštenom geometru u skladu s uvjetima uređenja prostora broj KLASA: 350-04/88-05/10 od 19.10.1989. godine.

Izvođenju građevinskih radova investitor može pristupiti nakon što ovo rješenje postane konačno u upravnom postupku.

Nakon završetka predmetnih objekata investitor je dužan zatražiti tehnički pregled i dozvolu za upotrebu.

Ovo rješenje prestaje važiti, ako se u roku od dvije godine od njegove pravomoćnosti ne započne s građevinskim radovima na objektu.

O B R A Z L O Ž E N J E

"VAJDA STOČARSTVO" IZVOZ-UVOZ, ZAGREB, Trg Republike 6, podnijela je dana 05.01.1990. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju farme za tov junadi u Tugonici na gradilištu označenom u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev je priložila:

1. Uvjerjenje o uvjetima uređenja prostora broj **KLASA: 350-04/88-05/10** od 19.10.1989. godine;
2. Izvadak iz zemljišne knjige izdanu od općinskog suda Donja Stubica kao dokaz korisnika. Zemljišno-knjižni uložak broj 2187 i 779 od 04.01.1990. godine;
3. Projektnu dokumentaciju broj **PA-8160**
 - mapa 1/1 upravni objekt (objekt 1, mosna vaga (objekt1-a), građevinski dio);
 - mapa 1/2 upravni objekt (objekt 1) vodovod i kanalizacija;
 - mapa 1/3 upravni objekt (objekt 1) elektroinstalacije;
 - mapa 1/4 upravni objekt (objekt 1) centralno grijanje;
 - mapa 2/1 spremište strojeva i vozila (objekt 2) građevinski dio;
 - mapa 2/2 spremište strojeva i vozila (objekt 2) vodovod i kanalizacija;
 - mapa 2/4 spremište strojeva i vozila (objekt 2) elektrokroinstalacije;
 - mapa 3/1 stajski objekt (objekt 3) stajski objekt (objekt 3-a) građevinski dio;
 - mapa 3/3 staja (objekt 3 i 3-a) vodovod i kanalizacija;
 - mapa 3/4 staja (objekt 3 i 3-a) elektroinstalacije;
 - mapa 4/1 deponij stajnjaka (objekt 4) građevinski dio;
 - mapa 4/3 deponij stajnjaka (objekt 4) vodovod i kanalizacija;
 - mapa 4/4 deponij stajnjaka (objekt 4) elektroinstalacije;
 - mapa 5/1 silosi, skladište hrane i nadstrešnica za slamu (objekt 6, 7, 8 i 9) građevinski dio;
 - mapa 5/3 horizontalni silos, skladište zrnatog materijala, nadstrešnica za slamu (objekt 6, 7, 8 i 9) vodovod i kanalizacija;

mapa 5/4 skladište zrnatog materijala, nadstrešnica za slamu (objekt 8 i 9) elektroinstalacije;

mapa 6/2 okoliš-vanjska rasvjeta i N.N. priključci elektroinstalacije;

mapa 6/1 okoliš-prometnice, vodovodna i kanalizacijska mreža izrađeni od poduzeća za projektiranje i inženjering "ŽERJAVIĆ", Zagreb, Praška 8.

Projekt broj: 33/89 stajnjak montaža AB konstrukcija;

34/89 staja za tov junadi montaža AB konstrukcija;

35/89 depo stajnjaka montaža AB konstrukcija;

36/89 spremište vozila i strojeva montaža AB konstrukcija;

37/89 skladište sitnozrnatog materijala montaža AB konstrukcija izrađeni od rad.organizacije SGP "POMURJE" Murska Sobota ulica Štefana Kovača 10 i geomehanički izvještaj VII/1 izrađen od R.O. "GEOTEHNIKA" sektor za mehaniku tla Zagreb, Krupska 2.

4. Rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti "Elektre" Zabok, broj GSS 89/1738/03 od 28.12.1989. godine;
5. Potvrdu Sekretarijata za unutrašnje poslove Zabok, stanica javne sigurnosti Zlatar Bistrica o protupožarnoj zaštiti objekta broj: 01/5-1/1-90 od 05.01.1990. godine;
6. Suglasnost Zagorskog vodovoda Zabok broj: 1671/89 od 16.06.1989.;
7. Uvjerenje o oslobađanju plaćanja naknade za prenamjenu poljo-privrednog zemljišta u građevinsko, broj: UP/I-945-05/89-01/125 od 05.01.1990. godine;
8. Sanitarnu suglasnost općinskog komiteta za društvene djelatnosti - sanitarna inspekcija broj KLASA: 540-02/90-01/01 od 08.01.1990. godine;
9. Vodoprivredna suglasnost Republičkog komiteta za vodoprivredu Zagreb, Proleterskih brigada 220 broj KLASA: 325-07/89-01/216 Ur.br.: 527-053-89-1 inž.ZB/KM od 22.12.1989. godine;
10. Suglasnost općinskog komiteta za privredu općine Donja Stubica broj KLASA: 350-05/90-01/17 Ur.br.: 2113-05-05-90-01 od 12.01.1990. godine.

Taksa za ovo rješenje po Tar.br. 21 Odluke o općinskim administrativnim taksama uplaćena je u iznosu 104,00 dinara na žrlo-račun broj: 35220-840-110-3091.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom komitetu za građevinarstvo, stambeno-komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja putem ovog Osjedka pismeno ili usmeno na zapisnik.

./.....

Žalba se taksira po Tar.br. 2. Tarife o republičkim administrativnim
taksama sa 0,1 dinara.

ŠEF ODSJEKA

M. (Gabro Bodalec)

DOSTAVLJA SE:

1. "VAJDA STOČARSTVO" IZVOZ-UVOZ, Zagreb
Trg Republike br. 6
2. Građevinskoj inspekciji, ovdje
3. Općinskoj upravi društvenih
prihoda, ovdje
4. SIZ-u Stambeno-kom.oblasti
Zlatar Bistrica
5. Arhivi.

Bilić

*Stručna jedinica projekta dokumentirana
dva projekta građevinskih dozvola 16.01.1990.*

a/a 31.01.1990.

Bilić

[Signature]

Ovo rješenje je ostalo orisomerno
data 31.01.1990. god.

Bilić

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA KRAPINSKO-ZAGORSKA
Ured za prostorno uređenje, stambeno-
komunalne poslove, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
ISPOSTAVA ZLATAR

KLASA: UP/I-361-o4/94-ol/o5
URBROJ: 214o-o4/5-94-2
Zlatar, 26.o4.1994.

Županija Krapinsko-zagorska, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Zlatar na zahtjev investitora "VAJDA STOČARSTVO" d.d. izvoz - uvoz Zagreb, Trg Bana Josipa Jelačića 6, u predmetu izdavanja uporabne dozvole za početak korištenja objekata izgrađenih u prvoj fazi građenja za tov junadi u Tugonici, na temelju članka 45. Zakona o građenju ("Narodne novine" broj: 77/92, 82/92 i 26/93), te članka 2. stavak 1. Zakona o privremenom djelovanju upravnih i sudbenih tijela ("Narodne novine" br. 6o/93), te Obvezatne instrukcije za rad i postupanje organa uprave i službi dosadašnjih općina, izdane od strane Ministarstva pravosuđa i uprave Zagreb, KLASA: o23-o5/93-ol/137, URBROJ: 514-o4-o3/1-93 od 14. travnja 1993. godine, i z d a j e

UPORABNU DOZVOLU

za izgrađene objekte farme za tov junadi: dvije štale pod oznakom 3. i 3-a, deponiju stajnjaka, septičku taložnicu, prilazne puteve i ogradu, za koje je izdana građevna dozvola od tijela graditeljstva broj: KLASA: UP/I-361-o3/9o-ol/ol od 12.ol.199o. godine, dopunsko rješenje KLASA: UP/I-361-o3/9o-ol/59 od 26.o8.199o. godine i Rješenje KLASA: UP/I-361-o3/91-ol/28 od 15.o5.1991. godine, na ime "VAJDA STOČARSTVO" izvoz - uvoz Zagreb, Trg Bana Jelačića 6.

Građevine su izgrađene na čkr. 6176 k.o. Tugonica u Tugonici i mogu se koristiti za svoju namjenu.

O b r a z l o ž e n j e

"VAJDA STOČARSTVO" d.d. izvoz-uvoz Zagreb, Trg Bana Josipa Jelačića kbr. 6 podnijela je zahtjev tijelu graditeljstva dana 2o.o4.1994. godine da se izvrši ponovni pregled i izda konačna uporabna dozvola za korištenje dovršenih građevina za svoju namjenu koje su izgrađene na čkr. 6176 k.o. Tugonica u Tugonici.

Na izgrađenim objektima u prvoj fazi za tov junadi izvršen je prvi tehnički pregled 28.o4.1992. godine i naknadni pregled o otklonjenim nedostacima dana 29.o9.1992. godine, te je izdano privremeno rješenje za korištenje objekata pod brojem KLASA: UP/I-361-o3/92-ol/o3 od 12.lo.1992. godine. Investitor je korištenjem objekata uvidio, da se objekti za svoju namjenu mogu koristiti neovisno od objekata koji su planirani u drugoj fazi građenja pa je zatražio ponovni komisijski pregled i konačnu uporabnu dozvolu za izgrađene objekte u prvoj fazi.

Komisija je izašla na licu mjesta dana 22.04.1994. godine na ponovni pregled navedenih građevina kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na gradnju, pa je o tome sastavila zapisnik u kojem je utvrdila da su predmetne građevine izgrađene na osnovi građevne dozvole i druge dokumentacije koja je u skladu sa uvjetima odobrenja za gradnju, a ispunjeni su i uvjeti u pogledu stabilnosti, sigurnosti u pogledu života ljudi i uporabljivosti objekta, pa je komisija donijela zaključak i dala prijedlog da se objekti mogu koristiti i da se konačna uporabna dozvola izda za objekte izgrađene u prvoj fazi gradnje, a nedostaci da se oklone u određenom roku.

Opisanim su ispunjeni uvjeti iz članka 46., 47., 48. i 50. Zakona o gradnji ("Narodne novine Republike Hrvatske" broj: 77/92) pa je valjalo riješiti kao u dispozitivu.

Upravna pristojba za ovu dozvolu po Tar. br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama uplaćena je u iznosu od 5.000 HRD upravnim biljezima.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša, Zagreb, Avenija Vukovar 78, u roku 15 dana od dana primitka rješenja putem ovog odsjeka pismeno ili usmeno na zapisnik.

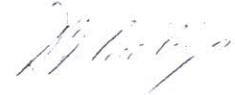
Žalba se biljeuguje upravnim biljezima po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama sa 4.000.- HRD.

DOSTAVLJA SE:

1. Investitoru "Vajda Stočarstvo"
d.d. izvoz-uvoz Zagreb, Trg
Bana Josipa Jelačića 6,
2. Grad.inspekciji, ovdje
- (3.) Pismopohrana, ovdje.

POMOĆNIK VODITELJA
ISPOSTAVE:

Gabrijel Bodalec



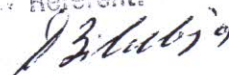
Priloga upravnim biljezima dana 6.05.1994. god.

Gabrijel Bodalec

a/a 21.05.1994.

RJEŠENJE PRAVOMOĆNO DANA 21.05.1994.

Referent:





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-59/17-7

Varaždin, 17. veljače 2017.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva iz Đurđevca, Ciglenska 2 c, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-52/13-4 od 31. siječnja 2013. godine, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva iz Đurđevca, Ciglenska 2 c, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-52/13-4 od 31. siječnja 2013. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Vještak Josip Herent u svojem zahtjevu za ponovno imenovanje zatražio je proširenje djelatnosti uz područje graditeljstva i na procjenu nekretnina, pa je od Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja zatraženo mišljenje. Isto je dostavljeno dopisom od 25. siječnja 2017. godine, da se imenovanom vještaku može proširiti djelatnost i na procjenu nekretnina.

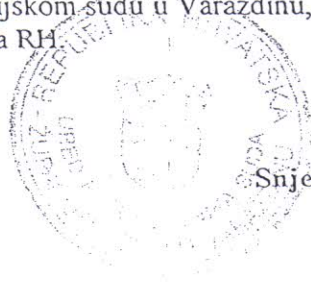
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan