

## PROCJEMBENI ELABORAT – 217/20-PR



Nekretnina: **4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište**

Lokacija: **Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16



Ovjera:  
Alfred Bernt dipl.ing.arh.  
Jeretova 18, 10000 Zagreb  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, srpanj 2020. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:

Koordinate:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Interna oznaka:

**4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište**

Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina

45°56'35.8"N 16°13'19.4"E

3594, 3595

120/3

Psarjevo

120/3

Psarjevo

Poslovna

13.7.2020.

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

EK2

**Legalitet:**

Dozvola za građenje:

dostavljena

Uporabna dozvola:

dostavljena, u ZK ulošku negativna zabilježba

Infrastrukturalna opremljenost:

da

Usklađenost ZK i katastra:

da

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevina.

**Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište

na adresi:

Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina

iznosi zaokruženo:

**1.420.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,527762 kn

**189.000,00 €**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-150/17  
Zagreb, 17. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Tomislav Perković, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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 zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 13.7.2020.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 14.7.2020.g.
3. Posjedovni list od 13.7.2020.g.

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: 4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište, na temelju pregleda predmetne nekretnine sa ulice i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 13.7.2020.  
Datum kakvoće: 13.7.2020.  
Datum vrednovanja: 13.7.2020.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: Izvadak iz ZK br. 3594 i 3595, od 13.7.2020.g.  
Katastarska općina: Psarjevo  
Zemljišnoknjižni uložak: 3594, 3595  
Zemljišnoknjižna čestica: 120/3  
Zemljišnoknjižna k.o.: Psarjevo  
Katastarska čestica: 120/3  
Katastarska općina: Psarjevo  
Opis nekretnine: 4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište  
Površina zemljišta po z.k.: 2.958,00 m<sup>2</sup>  
Pov. zemljišta po katastru: 2.958,00 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku  
Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

### **Legalitet:**

*U zk. ulošku br. 3594 upisana je zabilježba da za objekte nije priložena uporabna dozvola.*

*Procjenitelj je na uvid dobio Građevinsku dozvolu (klasa: UP/I-361-03/05-01/06, ur. broj: 238-04-05/4-05-11, Sv. Ivan Zelina, 29. studeni 2005. godine) kojom se odobrava izgradnja mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipni koš, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoar za lož ulje i sabirnu jamu, sve na građevinskoj čestici br. 120/3, k.o. Psarjevo.*

*Također dostavljena je i Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine (klasa: UP/I-361-05/14-01/06, ur. broj: 238/1-18-07/3-14-3, Sv. Ivan Zelina, 5. ožujka 2014. godine).*

*Ova procjena izrađena je pod pretpostavkom legaliteta predmetnih građevina.*

*Budući da su u zemljišnoj knjizi i katastru upisane samo dvije hale (od svih objekata navedenih u građevinskoj dozvoli), procjena će biti umanjena za troškove upisa ostalih objekata u zemljišnu knjigu i katastar. Pretpostavlja se da se ostali objekti mogu upisati i ucrtati u zemljišnu knjigu i katastar bez zapreka.*

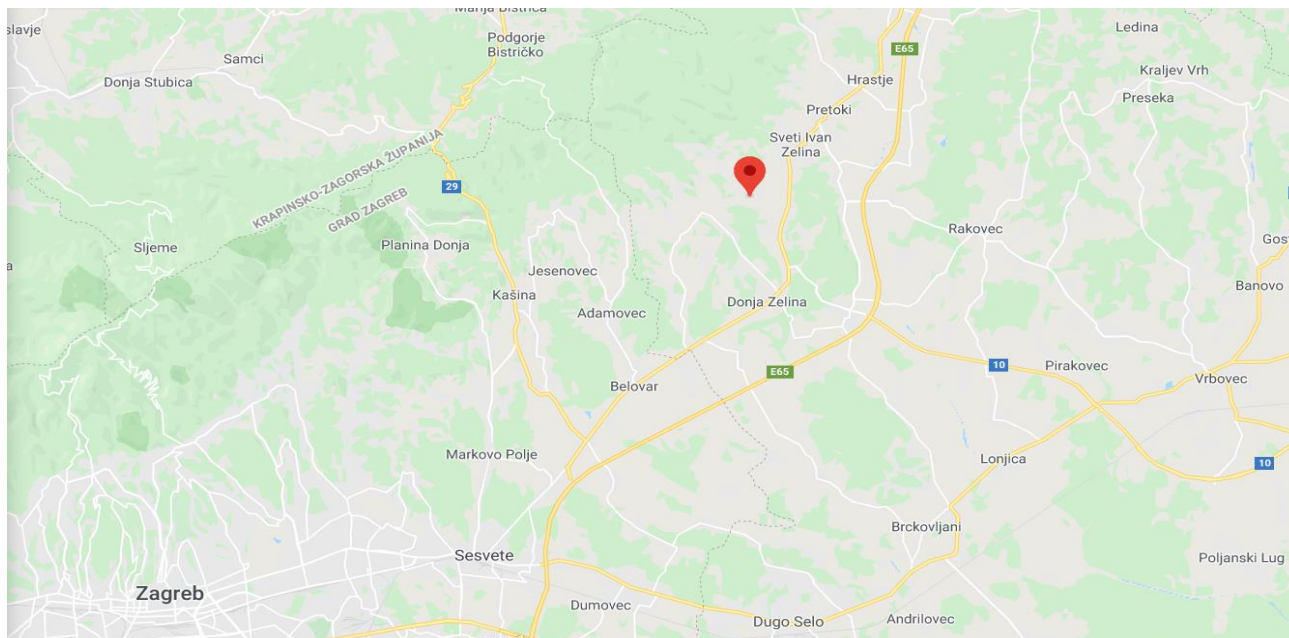
***U zk. ulošku br. 3595 upisano je pravo građenja na čest. kat. br. 120/3 radi izgradnje građevine.***

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Donje Psarjevo, na adresi Donje Psarjevo 81, koje je u sastavu grada Sveti Ivan Zelina, oko 4,2 km jugozapadno od centra grada.

Grad Sveti Ivan Zelina sastoji se od 62 naselja. Sveti Ivan Zelina nalazi se na jugoistočnim padinama Medvednice, 37 kilometara sjeveroistočno od Zagreba, uz dolinu rijeke Lonje, na magistralnoj prometnici Zagreb - Varaždin. Na području grada i pripadajućih naselja živi oko 15 959 stanovnika, od kojih u samom gradu 2 764.

### Prikaz makrolokacije



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



## Prikaz mikrolokacije nekretnine





## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 13.7.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: četiri zgrade koje se koriste za spremište poljoprivredne mehanizacije, mješaona stočne hrane i skladište gotovih proizvoda, te 9 silosa za skladištenje žita, a sve se nalaz na k.č. 120/3, k.o. Psarjevo, u naselju Donje Psarjevo, grad Svei Ivan Zelina, na adresi Donje Psarjevo 81.

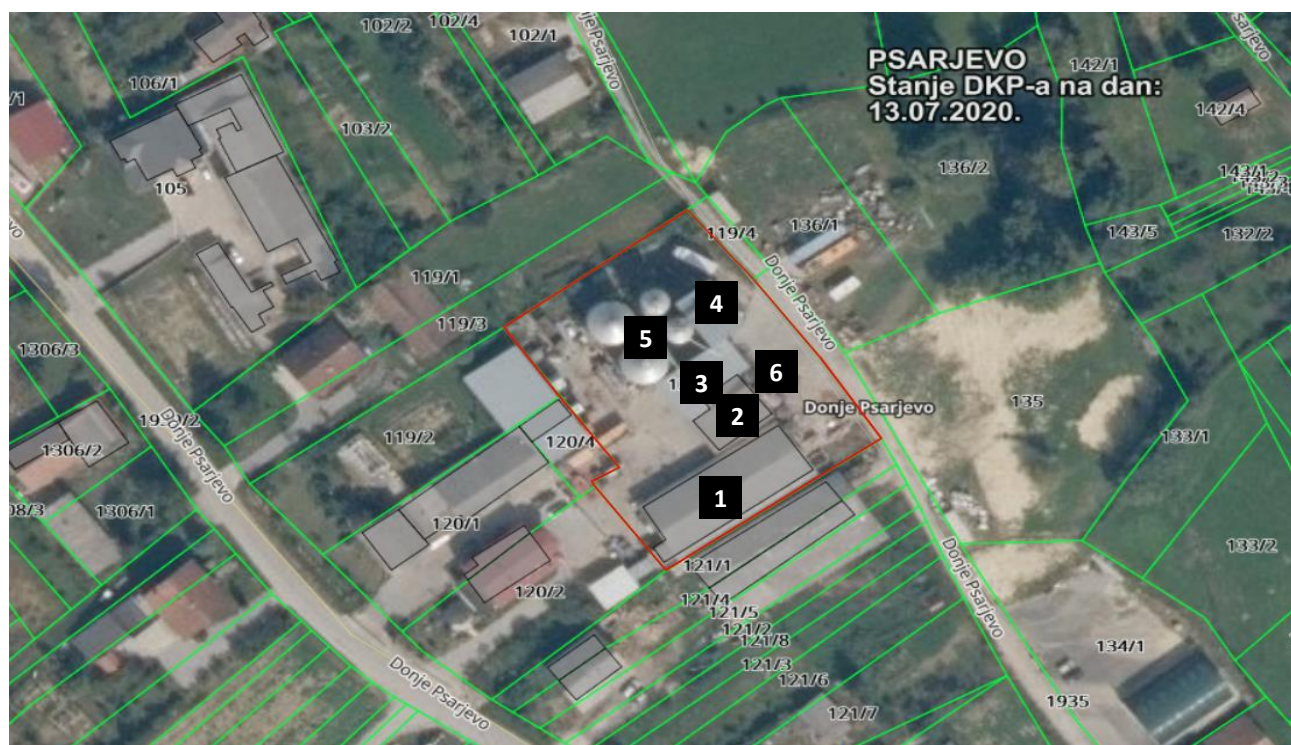
Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su četiri zgrade, devet silosa i zemljište. U zemljišnim knjigama i katastru predmetna nekretnina upisana je kao dvije gospodarske zgrade i dvorište na k.č. 120/3 k.o. Psarjevo. Teren zemljišta je ravan, a parcela je ograđena. Parkiranje je moguće u dvorištu, a pristup na javnu prometnicu je neposredan.

Pregled unutrašnjosti predmetne nekretnine nije bio omogućen, već je očevid izvršen samo sa ulice. Pretpostavka ovog elaborata je da tehničko stanje unutrašnjosti zgrada odgovara tehničkom stanju vanjskih dijelova građevine.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

1	ZGRADA 1	4	ZGRADA 4
2	ZGRADA 2	5	SILOSI
3	ZGRADA 3	6	SILOSI

Namjena: poslovna - proizvodna i skladišna  
Godina izgradnje: 2005  
Adaptacija: -  
Katnost: prizemlje

### **KONSTRUKCIJA**

Temelji: betonski trakasti  
Nosiva konstrukcija: čelični stupovi i grede od I profila  
Pregradni zidovi: opeka  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovište i pokrov: metalno jednostrešno, pokrov profilirani lim

### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: profilirani lim  
Limarija: pocinčana  
Obrada podova: beton  
Obrada zidova: na razini konstrukcije  
Obrada stropova: na razini konstrukcije  
Unutarnja stolarija: -  
Vanjska stolarija: -

### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: priključak na mrežu  
Kanalizacija: priključak na septičku jamu  
Struja: priključak na mrežu  
Plin: ne  
Telefon: ne  
Grijanje: nije poznato  
Dodatne instalacije: -

### **STANJE - ODRŽAVANJE**

Zgrade su u prosječnom stanju.

### **VANJSKO UREĐENJE**

Betonirano dvorište za potrebe pristupa strojevima, mali dio zatravnjen. Čestica ograđena metalnom ogradom.

### **INFRASTRUKTURA**

Građevina je smještena u prosječno komunalno opremljenoj ulici.  
Prometna povezanost je osobni prijevoz.

Pregled unutrašnjosti predmetne nekretnine nije bio omogućen, te su tehnički podaci građevine pretpostavljeni na osnovi očevida vanjskih dijelova građevine.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom na web portalu Državne geodetske uprave.

### 5.1. Građevina

#### 5.1.1. Netto korisna površina (NKP)

<b>POSLOVNI KOMPLEKS</b>	<b>BRP m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP m<sup>2</sup></b>
ZGRADA 1	390,00	0,90	351,00
ZGRADA 2	127,00	0,90	114,30
ZGRADA 3	145,00	0,90	130,50
ZGRADA 4	95,00	0,90	85,50
SILOSI ZA ŽITARICE - 8m	166,50	0,95	158,18
SILOSI ZA ŽITARICE - 5m	11,46	0,95	10,89
SILOSI ZA ŽITARICE - 4m	17,19	0,95	16,33
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>NKP =</b>	<b>866,69 m<sup>2</sup></b>

#### 5.1.2. Brutto razvijena površina (BRP)

<b>DVIJE ZGRADE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>BRP</b>
ZGRADA 1	390,00		390,00
ZGRADA 2	127,00		127,00
ZGRADA 3	145,00		145,00
ZGRADA 4	95,00		95,00
SILOSI ZA ŽITARICE - 8m	166,50		166,50
SILOSI ZA ŽITARICE - 5m	11,46		11,46
SILOSI ZA ŽITARICE - 4m	17,19		17,19
<b>UKUPNO:</b>			<b>952,15</b>

**SVEUKUPNO:**

**BRP = 952,15 m<sup>2</sup>**



### 5.1.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	757,00	x	5,00
BVO =	166,50	x	8,00
BVO =	11,46	x	5,00
BVO =	17,19	x	4,00

$$\text{BVO} = 5.243,06 \text{ m}^3$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	866,69	m <sup>2</sup>
BRP =	952,15	m <sup>2</sup>
BVO =	5.243,06	m <sup>3</sup>

## 5.2. Zemljište

Iskaz površine zemljišta prema stanju u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama:

katastarska općina (k.o.)	katastarska čestica (k.č.)	površina zemljišta po katastru (m <sup>2</sup> )	zemljišnoknjižna čestica (z.k.č.)	površina zemljišta po z.k. (m <sup>2</sup> )
Psarjevo	120/3	2.958,00	120/3	2.958,00
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>2.958,00</b>		<b>2.958,00</b>

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	866,69	m <sup>2</sup>
BRP =	952,15	m <sup>2</sup>
BVO =	5.243,06	m <sup>3</sup>
PZ =	2.958,00	m <sup>3</sup>



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini.

Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit.

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

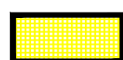
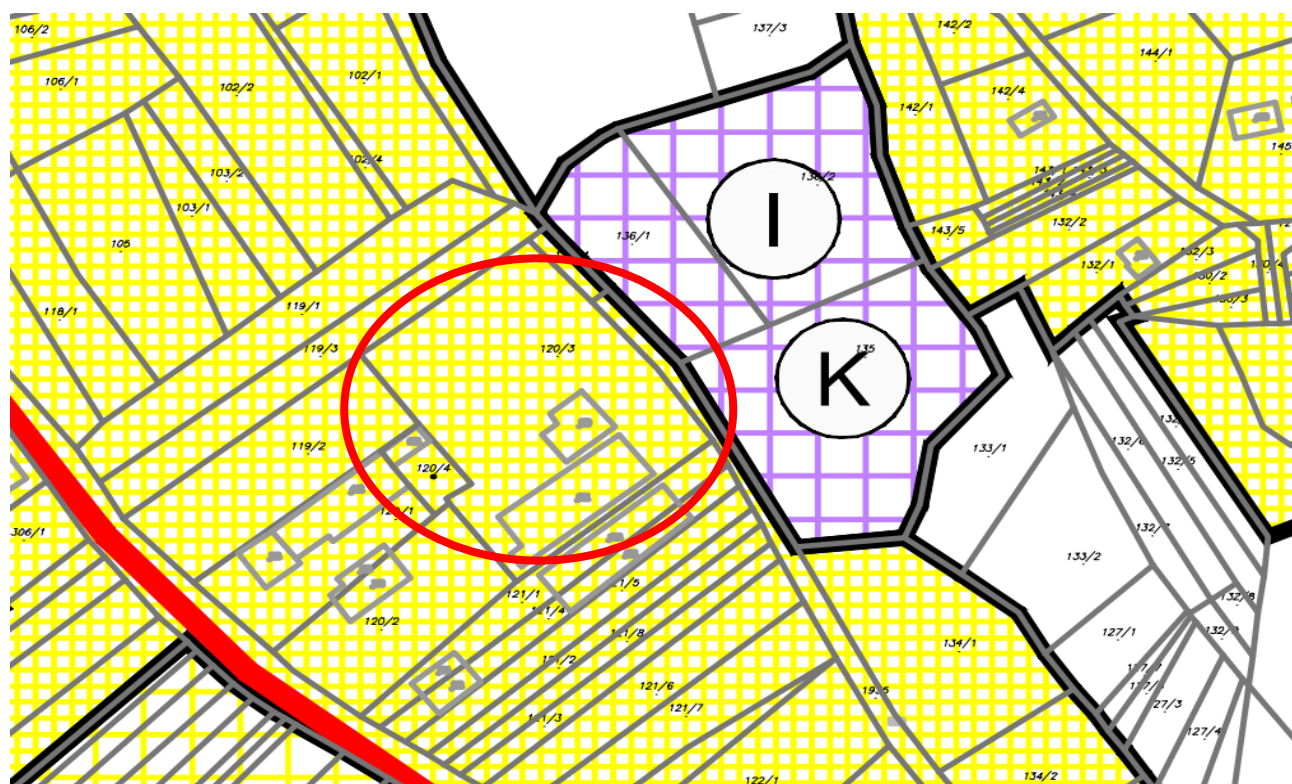
**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM I TROŠKOVNOM METODOM.**

**Vrijednost zemljišta i vrijednost zakupa odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.**

**Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.**







GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

#### Članak 47

Maksimalna katnost i visina stambene, stambeno-poslovne, manje poslovne i poslovne građevine iznosi:

- P+1+Pk, odnosno P+2 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 9 m,
- P+Pk odnosno P+1 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 6 m.

Za poslovne i proizvodne građevine maksimalna visina iznosi 9 m.

#### Članak 56

Na neizgrađenom i neuređenom građevinskom zemljištu minimalna veličina novoformirane građevne čestice za stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu izgradnju određuje se:

- za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalna površina građevne čestice 400 m<sup>2</sup> osim za višestambene građevine, minimalna širina građevne čestice 14 m na mjestu građevnog pravca,
- za izgradnju polu ugrađenih građevina minimalna površina građevne čestice je 300 m<sup>2</sup> minimalna širina građevne čestice na mjestu građevnog pravca je 12,0 m.



#### Članak 124

U građevinskim područjima naselja mogu se planirati:

- manje proizvodne, pretežito obrtničke građevine,
- poslovne građevine (pretežito uslužne, trgovačke, komunalno servisne, uredske i sl.).

#### Članak 125

Građevne čestice u građevinskim područjima naselja namijenjene gospodarskim djelatnostima moraju zadovoljavati sljedeće uvjete:

- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 40 %,
- na česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati zaštitni tampon zelenila,

*Odredbom članka 26. Odluke o donošenju Ciljanih Izmjena i dopuna Prostornoga plana uređenja Grada Svetog Ivana Zeline (»Zelinske novine« br. 5/13) stupila na snagu 28. 03. 2013. u stavku 1. alineje 1. i 2. su izmijenjene.*

- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici.

#### Članak 126

U građevinskim područjima naselja na pojedinačnim građevnim česticama mogu se graditi građevine gospodarske namjene koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja bez štetnog utjecaja na okoliš i normalnog funkcioniranja naselja.

izvor: <https://www.zelina.hr/portal/gospodarstvo/prostorni-plan.html>

*Prema "Izmjenama i dopunama prostorno plana uređenja Grada Sveti Ivan Zelina", predmetna nekretnina nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Donje Psarjevo.*

*Prostornim planom propisani su urbanistički uvjeti.*

## 8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

### Usporedba 1 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 690586

Lokacija: Sveti Ivan Zelina

Datum ugovora: 21.11.2016

ICSN: 98,26

K.č.: 1426/6

K.o.: Zelina

Površina (m²): 900,00

Cijena (€): 7.400,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,513506 kn

Cijena (€/m²): 8,22

Kategorija: 1.

Namjena: GP



### Usporedba 2 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1145912

Lokacija: Sveti Ivan Zelina

Datum ugovora: 10.6.2019

ICSN: 102,24

K.č.: 3131

K.o.: Zelina

Površina (m²): 1.200,00

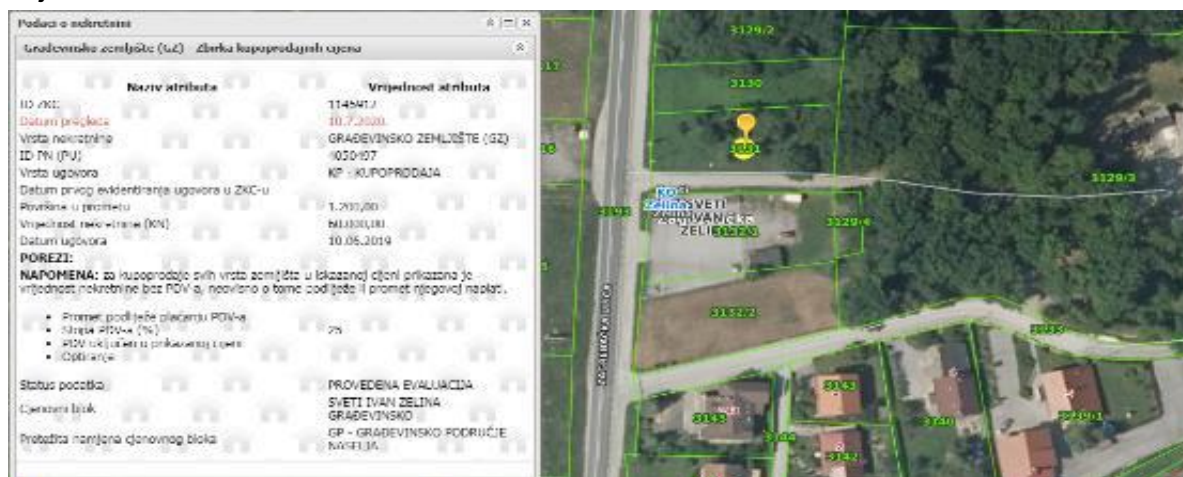
Cijena (€): 8.093,28

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,413555 kn

Cijena (€/m²): 6,74

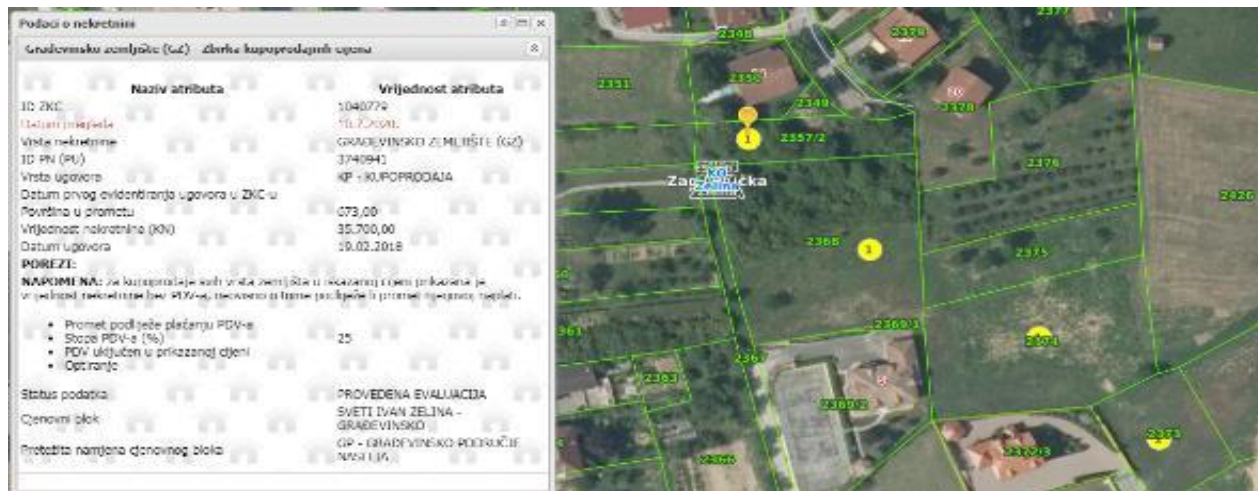
Kategorija: 1.

Namjena: GP



**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1040779**

**Lokacija:** Sveti Ivan Zelina  
**Datum ugovora:** 19.2.2018 **ICSN:** 99,57  
**K.č.:** 2357/2  
**K.o.:** Zelina  
**Površina (m²):** 673,00  
**Cijena (€):** 4.802,38 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,433821 kn  
**Cijena (€/m²):** 7,14  
**Kategorija:** 1.  
**Namjena:** GP



**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje** **ICSN:** 109,31

### 8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 8.1.3.1. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Sveti Ivan Zelina	8,22	98,26	109,31	1,1125	8.232,18	9,15
Sveti Ivan Zelina	6,74	102,24		1,0692	8.652,94	7,21
Sveti Ivan Zelina	7,14	99,57		1,0978	5.272,15	7,83



**8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačenje - odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)**

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Sveti Ivan Zelina	0,80	0,80	9,15	1,00	9,15
Sveti Ivan Zelina	0,80		7,21	1,00	7,21
Sveti Ivan Zelina	0,80		7,83	1,00	7,83

**8.1.3.3. Odstupanje u kakvoći zemljišta - kategorija (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)**

Lokacija	Kategorija poredbenih zemljišta	Kategorija procjenjivanog zemljišta	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)	Udjel vrijednosti zemljišta (odabrano)	Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m²)
Sveti Ivan Zelina	1.	1.	9,15	100%	9,15
Sveti Ivan Zelina	1.		7,21	100%	7,21
Sveti Ivan Zelina	1.		7,83	100%	7,83

**8.1.3.4. Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)**

Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1 Sveti Ivan Zelina	Usporedba 2 Sveti Ivan Zelina	Usporedba 3 Sveti Ivan Zelina
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Kupoprodajna cijena (€/m²)			8,22	6,74	7,14
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)		8,06	9,15	7,21	7,83
Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)		8,06	9,15	7,21	7,83
Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m²)		8,06	9,15	7,21	7,83
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m²		8,06	9,15	7,21	7,83
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-1,08	0,85	0,23
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	11%	3%
Kvadrat odstupanja:			1,17	0,73	0,05
Standardno odstupanje:	0,81	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,61	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



### 8.1.3.5. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

#### 8.1.3.5.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	8.232,18	8.652,94	5.272,15	
Površina zemljišta	2.958,00	900,00	1.200,00	673,00	
Cijena po metru kvadratnom	8,06	9,15	7,21	7,83	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	prosječna	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,45	7,32	5,77	6,27	
<b>Veličina zemljišta</b>	2.958,00	900,00	1.200,00	673,00	
Prilagodba	1,00	0,85	0,85	0,85	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	5,48	6,22	4,90	5,33	
<b>Oblik zemljišta</b>	prosječan	bolji	bolji	bolji	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
<b>Cestovni pristup</b>	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
<b>Kategorija zemljišta</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
<b>Ostalo</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	4,94	5,60	4,41	4,79	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-39%	-39%	-39%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>4,94</b>	<b>5,60</b>	<b>4,41</b>	<b>4,79</b>	
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-0,66	0,52	0,14	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		13%	11%	3%	
Kvadrat odstupanja:		0,44	0,27	0,02	
Standardno odstupanje:	0,49	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,99	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:</b>			<b>14.597,90 €</b>		

## 8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa hala

### 8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

**Usporedba 1** ..... **eNekretnine (ID ZKC)** ..... 1025079

Lokacija: Vrbovec

Datum ugovora: 2.1.2018

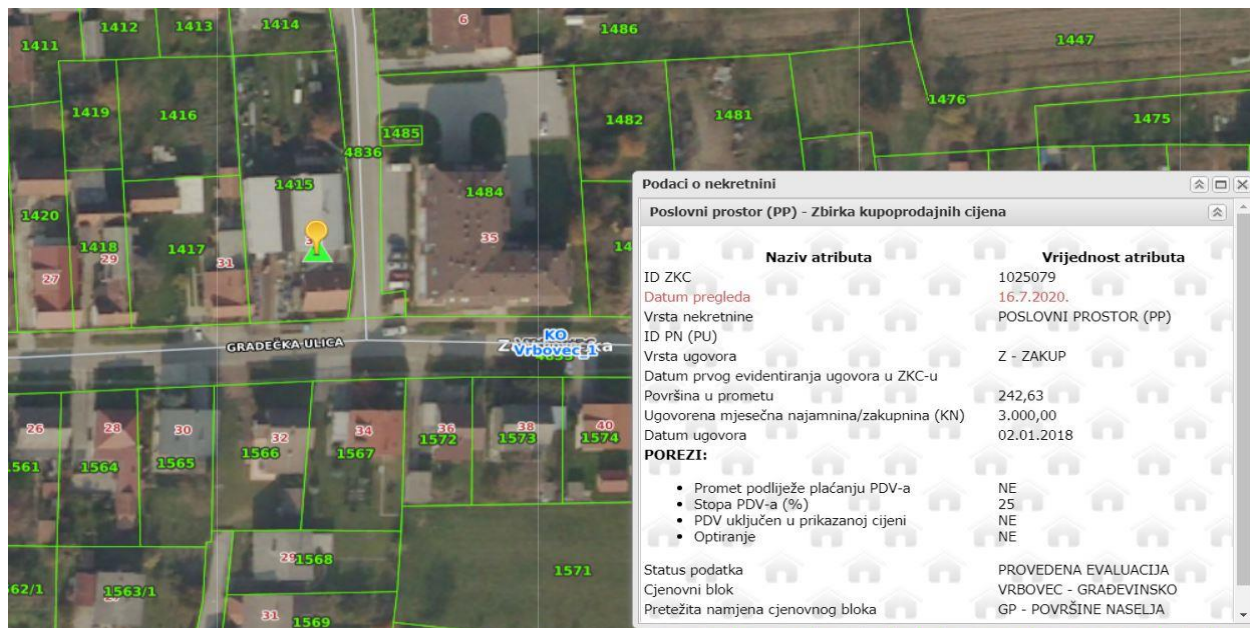
ICSN: 99,57

Površina (m<sup>2</sup>): 242,63

Cijena zakupa (€): 399,27

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,513648 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 1,65 (bez PDV-a)



**Usporedba 2** ..... **eNekretnine (ID ZKC)** ..... 990841

Lokacija: Bjelovar

Datum ugovora: 13.2.2017

ICSN: 95,53

K.č.: 300

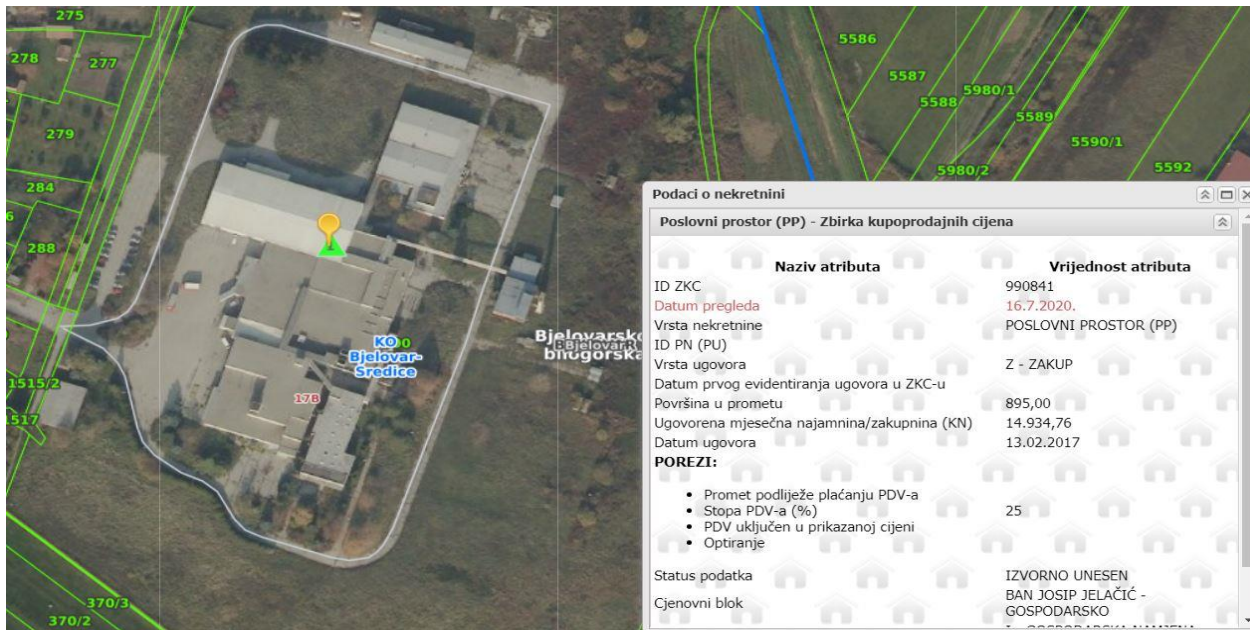
K.o.: Bjelovar-Sredice

Površina (m<sup>2</sup>): 895,00

Cijena zakupa (€): 2.000,00

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,467379 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 2,23 (bez PDV-a)



**Usporedba 3****eNekretnine (ID ZKC) ..... 1022391****Lokacija:****Bedekovčina****Datum ugovora:****1.3.2018****ICSN: 98,94****K.č.:****5374/1****K.o.:****Bedekovčina****Površina (m²):****300,00****Cijena zakupa (€):****500,00**

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,445794 kn

**Cijena (€/m²):****1,67****(bez PDV-a)****Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:****ICSN: 109,31**

**Radi nedostatka odgovarajućih podataka o zakupu sličnih poslovnih prostora na području nekretnine za koju je izrađena procjena, upotrijebljeni su podaci za zakupe poslovnih prostora na usporedivim područjima, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, koji pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (Članak 57., stavak (6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.



## 8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI\*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)
Vrbovec	1,65	99,57	109,31	1,0978	1,81
Bjelovar	2,23	95,53		1,1442	2,56
Bedekovčina	1,67	98,94		1,1048	1,84

### 8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

<b>Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i> <i>Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina</i>	<i>Usporedba 1</i> <i>Vrbovec</i>	<i>Usporedba 2</i> <i>Bjelovar</i>	<i>Usporedba 3</i> <i>Bedekovčina</i>	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	<b>1,81</b>	<b>2,56</b>	<b>1,84</b>	
<b>Površina prostora (NKP)</b>	681,30	242,63	895,00	300,00	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	12	slično	slično	slično	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,55	1,81	2,56	1,84	
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	dobro	dobro	dobro	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,55	1,81	2,56	1,84	
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	bolja	slična	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,95	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	slična	slična	slična	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	dobar	dobar	dobar	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	dobra	dobra	dobra	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Površina</b>	681,30	242,63	895,00	300,00	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<b>Ostale prilagodbe</b>					
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1,52	1,81	2,43	1,84	
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>		0%	-5%	0%	
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>2,03</b>	1,81	2,43	1,84	

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			0,22	-0,40	0,18
Odstupanje od prosjeka u postotku:			11%	20%	9%
Kvadrat odstupanja:			0,05	0,16	0,03
Standardno odstupanje:	0,29	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,57	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



### 8.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>loša</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>
<b>Odabrani faktor korištenja</b>	<b>3,0</b>		

\* ... **lokacija** – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	2005	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	35
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):				%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				49%	25

## 8.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

<i>*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)</i>	<i>Odabrano</i>	<i>Položaj</i>	<i>Kvaliteta</i>	<i>Gosp. situacija</i>	<i>Razvojni potencijal</i>	<i>UKUPNO</i>
Proizvodne zgrade: 6,5 - 8 %	7,00%	loš	dobra	loša	ne postoji	8,50%
Prilagodba	7,50%	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%	

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	681,30	2,03	1.380,10
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			1.380,10
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>16.561,21</b>
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		1.656,12
Troškovi investicijskog održavanja	3,00 €/m <sup>2</sup> NKP		2.043,90
Modernizacija	1,00 % NV		3.747,15
Ukupni troškovi gospodarenja	44,97 %		7.447,17
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50 %		433,36
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>8.680,69</b>
Stopa kapitalizacije	8,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	25 godina		
q	1,085		
Multiplikator	10,17		
Yield Brutto	17,73 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>88.286,67</b>
Udio vrijednosti zemljišta			<b>5.098,30</b>
Potencijali ili odbici			<b>0,00</b>
<b>VRIJEDNOST</b>			<b>93.384,96</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>137,07 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>93.384,96 €</b>
---	--------------------

## 8.5. Utvrđivanje vrijednosti građevina

### 8.5.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Silos - 9 komada	185,39	195,15	1.458,06
<b>UKUPNO</b>	<b>185,39</b>	<b>195,15</b>	<b>1.458,06</b>

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz ponude proizvođača silosa - PDV uključen).*			
Građenje	(€/m³)	75,00	109.354,50
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	109.354,50	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	2,66	3.873,82
Vodni doprinos	(€/m³)	0,24	348,64
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	0,00% NV	0,00
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	4.222,46	

1 € = 7,527762 kn

### 8.5.2. Umanjenje vrijednosti - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2020 - 2005	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	35
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):		%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		49%	25
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	26
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	51%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>		<b>(€)</b>	<b>53.583,71</b>

## REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
SILOSI ZA ŽITO - 9 komada	109.354,50	53.583,71
<b>GRAĐEVINE SVEUKUPNO</b>	<b>109.354,50</b>	<b>53.583,71</b>
DODACI: izgradnja temelja za silose	15%	16.403,18
ODBICI: umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika) - troškovi uklanjanja šteta*	0%	0,00
<b>SVEUKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA</b>		<b>69.986,88</b>

### \*Članak 61. Pravilnika (NN 105/15):

Stavak 2.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina.

Stavak 4.

Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta uzima se u obzir na jedan od sljedećih načina:

1. umanj enjem utvrđenog troška gradnje
2. odgovarajućim umanj enjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja
3. odbitkom troškova uklanjanja šteta\*

## OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Amortizacija (%)	ukupno €
U cijeni građenja	0,00	0,00	0%	0,00
Asfaltirane površine i metalna ograda	300,00	40,00	0,00	12.000,00
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	12.000,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda	(€/m² BRP)	5,00	195,15	975,75
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	975,75		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	12.975,75		



## 8.6. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	69.986,88
PRIVOĐENJE SVRSI	€	4.222,46
OSTALI TROŠKOVI	€	12.975,75
TROŠKOVI UPISA OBJEKATA U ZEMLJIŠNU KNJIGU I KATASTAR	€	- 1.328,42
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>85.856,68 €</b>

## 8.7. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

$$K_t = 1,00$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	85.856,68
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	K <sub>t</sub>	1,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>85.856,68 €</b>

## 8.8. VRIJEDNOST ZK ULOŠKA BR. 3594, k.o. Psarjevo

k.č.br. 120/3, k.o. Psarjevo - zemljište opterećeno pravom građenja	€	9.499,60
<b>SVEUKUPNO:</b>	€	<b>9.499,60</b>
	kn	<b>71.510,72</b>

## 8.9. VRIJEDNOST ZK ULOŠKA BR. 3595, k.o. Psarjevo

ČETIRI ZGRADE SA ZEMLJIŠTEM - prihodovna metoda	€	93.384,96
SILOSI ZA ŽITO - 9 komada - troškovna metoda	€	85.856,68
<b>SVEUKUPNO:</b>	€	<b>179.241,64</b>
	kn	<b>1.349.288,43</b>

## 8.10. VRIJEDNOST ZK ULOŠKA BR. 3594 i 3595, k.o. Psarjevo

ZK ULOŽAK BR. 3594, k.o. Psarjevo	€	9.499,60
ZK ULOŽAK BR. 3595, k.o. Psarjevo	€	179.241,64
<b>SVEUKUPNO:</b>	€	<b>188.741,24</b>
	kn	<b>1.420.799,15</b>

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

4 poslovne zgrade, 9 silosa i zemljište  
na adresi: Donje Psarjevo 81, 10380 Sveti Ivan Zelina  
z.k.č.: 120/3  
k.o.: Psarjevo  
z.k.ul.: 3594, 3595

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

1.420.000,00 kn
1.638,00 kn/m <sup>2</sup> NKP
189.000,00 €
218,00 €/m <sup>2</sup> NKP

1€ = 7,527762 kn

### Napomena:

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

### Izrada:

Centar Akcija d.o.o.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, srpanj 2020. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

*Centar Akcija d.o.o.*

*Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina*



Zagreb, srpanj 2020. godine

## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE





## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA**  
 Stanje na dan: 13.07.2020. 23:24

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3594

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11279/2019

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/3	DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE		822	2958	
		UKUPNO:		822	2958	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20. listopada 1998. Broj Z-1205/1998.	
1.1	Temeljem članka 51-a. stavak 2. Zakona o građenju, zabilježuje se, da za objekte upisane u AI nije priložena uporabna dozvola.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 KUŠIĆ MLADEN, OIB: 48125377704, DONJE PSARJEVO 81	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 KUŠIĆ ZLATA, OIB: 95148349599, DONJE PSARJEVO 81	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 25. veljače 2005. Broj: Z-280/2005.  Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 25. veljače 2005. godine uknjižuje se pravo građenja na čest.kat.br. 120/3 dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2958 m2 radi izgradnje građevine, za korist: <b>S. I. M. ZELINA D.O.O., DONJE PSARJEVO 81</b>		
2.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno: 17.lipnja 2005. broj Z-994/2005.</p> <p>Na temelju solemniziranog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom od 15.lipnja 2005.uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine Erste &amp; Steiermärkische bank d.d. iz Ugovora za iznos kunske protuvrijednosti od 400.000,00 EUR ( slovima: četrstotisuća eura ), uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, rok otplate najkasnije 132 mjeseci od sklapanja ovog Ugovora, za korist:</p> <p><b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA JADRANSKI TRG 3/A</b></p>	400.000,00 EUR	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 20.06.2006. broj Z-1272/06</p> <p>Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES-345/06-1 od 17. travnja 2006. zaključenog između Erste &amp; Steiermärkische bank d.d. Rijeka Jadranski trg 3 a i S.I.M. Zelina d.o.o. Donje Psarjevo 81, solemniziranog po Javnom bilježniku Nevenki Osmanović iz Bjelovara od 16.lipnja 2006.pod brojem Ou-303/06.uknjiženo je pravo zalog (hipoteke) radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR (slovima:jedanmilijuneura) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist</p> <p>3.2 Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>	1.000.000,00 EUR	ZAJEDNIČKA HIPOTEKA - SPOREDNI ULOŽAK
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 20.06.2006. broj Z-1272/06, Z-1278/06</p> <p>Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES-345/06-1 od 17. travnja 2006. zaključenog između Erste &amp; Steiermärkische bank d.d. Rijeka Jadranski trg 3 a i S.I.M. Zelina d.o.o. Donje Psarjevo 81, zabilježeno je da je glavna hipoteka upisana u z.k.ul.1544 k.o. Psarjevo</p>		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24.rujna, 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv.I. Zeline od 9.listopada, 2013. posl.broj Ov-6486/2013.uknjiženo je prava zalog na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvjestosedamdesettisućačetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist:</p> <p>5.2 Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13</p> <p>Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Donjoj Stubici.</p> <p>5.3 Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>	270.423,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

14.07.2020. 13:44:58

Stranica: 2

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka, 2014. solemniziranog kod Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba od 24. ožujka, 2014. posl.broj Ov-4424/14-1. uknjiženo je pravo zalog na nekretnine upisane u A I (jedan) u svrhu osiguranja potraživanja predlagatelja prema S.i M. Zelina d.o.o. temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 2. rujna 2009. godine i njemu pripadajućih aneska I do V u iznosu od 4.189.576,99 kn, uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3%, a kako to proizlazi iz Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S.i M. Zelina d.o.o. na dan 05.03.2014. godine sklopljenog 05.03.2014. godine i priloženog uz Sporazum od osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka, 2014. godine u korist: <b>VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7</b>	4.189.576,99 KN	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14  Zabilježeno je da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o.Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)</b>			
7.1	Zaprimljeno 26.07.2017.g. pod brojem Z-40332/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BROJ OVR-5111/2017 OD 12.07.2017, uknjižuje se pravo zalog na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured središnja Hrvatska, Ispostava Dugo Selo Kl.: UP/I-410-01/2017-01/003, Ur.broj: 513-07-25-02/2017-02 od 20.travnja 2017.g. radi osiguranja potraživanja u iznosu od 14.819,13 kn (glavnica 12.865,05 kn, kamata 1.954,08 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od dana 26.svibnja 2017.g. do podmirenja duga po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA</b>	14.819,13 KN	vezano uz B 1 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 26.07.2017.g. pod brojem Z-40332/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 10.10.2019.g. pod brojem Z-11279/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BROJ OVR-1201/2019 04.10.2019, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb, protiv ovršenika Kušić Mladena, OIB: 48125377704, Donje Psarjevo 81, Sveti Ivan Zelina i Kušić Zlate, OIB: 95148349599, Donje Psarjevo 81.		



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 13.07.2020. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3595

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33478/2016  
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Primljeno: 25. veljače 2005. Broj: Z-280/2005.  Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 25. veljače 2005. godine upisuje se pravo građenja na čest.kat.br. 120/3 dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2958 m2 upisane u z.k.ul.br. 3594 iste k.o. radi izgradnje građevine				vezano na

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 S. I M. ZELINA D.O.O., DONJE PSARJEVO 81	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 17.lipnja 2005. broj Z-994/2005.  Na temelju solenniziranog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom od 15.lipnja 2005.uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine Erste & Steiermärkische bank d.d. iz Ugovora za iznos kunske protuvrijednosti od 400.000,00 EUR ( slovima: četrstotisuća eura ), uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, rok otplate najkasnije 132 mjeseci od sklapanja ovog Ugovora, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA JADRANSKI TRG 3/A</b>	400.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.06.2006. broj Z-1272/06  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES-345/06-1 od 17. travnja 2006. zaključenog između Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka Jadranski trg 3 a i S.I.M. Zelina d.o.o. Donje Psarjevo 81, solenniziranog po Javnom bilježniku Nevenki Osmanović iz Bjelovara od 16.lipnja 2006.pod brojem Ou-303/06.uknjiženo je pravo zaloga (hipoteke) radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist	1.000.000,00 EUR	ZAJEDNIČKA HIPOTEKA - SPOREDNI ULOŽAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.06.2006. broj Z-1272/06, Z-1278/06  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES-345/06-1 od 17. travnja 2006. zaključenog između Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka Jadranski trg 3 a i S.I.M. Zelina d.o.o. Donje Psarjevo 81, zabilježeno je da je glavna hipoteka upisana u z.k.ul. 1544 iste k.o.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24. rujna, 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv.I. Zeline od 9. listopada, 2013. posl.broj Ov-6486/2013. uknjiženo je prava zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvjestosedamdesettisućčetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist:  4.2 Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13  Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Donjoj Stubici.  4.3 Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	270.423,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.04.2014. broj Z-591/14.  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka, 2014. solemniziranog kod Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba od 24. ožujka, 2014. posl.broj Ov-4424/14-1 uknjiženo je pravo zaloga na pravu građenja u AI (jedan) u svrhu osiguranja potraživanja predlagatelja prema S.i. M. ZELINA d.o.o. temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 2. rujna 2009. godine i njemu pripadajućih aneksa I. do V. u iznosu od 4.189.576,99 kn, (slovima: četirijunastoosamdesetdevettisućpetstoseda- desetšestkunaidevedesetdevetip) uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3%, a kako to proizlazi iz Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S.i. M. Zelina d.o. o. na dan 05.03.2014. godine sklopljenog 05.03.2014. godine i priloženog uz Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka, 2014. godine, u korist: <b>VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7</b>	4.189.576,99 KN	SPOREDNI ULOŽAK
6.			
6.1	Zaprimljeno 04.04.2014. broj Z-591/14.  Zabilježeno je da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica.		ZABILJEŽBA





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.07.2020. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PSARJEVO (Mbr. 335916)

Posjedovni list: 161

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	KUŠIĆ MLADEN STJEPANOV, DONJE PSARJEVO 81, DONJE PSARJEVO, 10380 SVETI IVAN ZELINA	48125377704
1/2	KUŠIĆ ZLATA PETROVA, DONJE PSARJEVO 81, DONJE PSARJEVO, 10380 SVETI IVAN ZELINA	95148349599

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		120/3	SELČICA	2958	10		
			IND. DVORIŠTE	2441			
			2 GOSPODARSKE ZGRADE	517			
D		175/1	SLOBODNJAK	1273	8		
			VINOGRAD	1273			
D		177/3	SLOBOJNAK	622	8		
			VINOGRAD	622			
		187/3	SVAČAK	2709	8		
			PUT	522			
			ORANICA	2187			
D		645/2	OKANJŠČAK	712	10		
			ORANICA	712			
D		646/2	VUKONJŠČAK	550	10		
			ORANICA	550			
D		654/1	ZAGLAVLJE	1629	10		
			ŠUMA	1629			
D		658/4	TREPET	212	10		
			VINOGRAD	212			
D		658/7	TREPET	2147	10		
			VINOGRAD	716			
			ORANICA	1431			
D		660/5	FOSTICA	403	10		
			VINOGRAD	403			

Z <sub>gr</sub>	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	683/5	BORJE	227	8		
			VINOGRAD	227			
		1213/11	PRAŠNICA	798	11		
			LIVADA	798			
		1228/3	POSRENJAK	586	11		
			ŠUMA	586			
	D	1229/4	SUHODOL	209	11		
			ORANICA	209			
	D	1268/2	NEBOJAN	489	10		
			ŠUMA	489			
	D	1268/3	NEBOJAN	122	10		
			ŠUMA	122			
		1281/4	PRUGNICA	291	10		
			ORANICA	291			
		1281/9	KLENOVČICA	624	10		
			ORANICA	624			
	D	1299/1	VRT	493	10		
			ORANICA	493			
	D	1299/2	VRT	133	10		
			ORANICA	133			
	D	1311/1	PRUGNICA	191	10		
			ORANICA	191			
		1311/2	PRUGNICA	1190	10		
			ORANICA	1190			
		1311/3	PRUGNICA	399	10		
			ORANICA	399			
		1311/4	PRUGNICA	399	10		
			ORANICA	399			
	D	1362/1	PAŠINEC	1356	11		
			LIVADA	1356			
		1424/74	BORJE	914	9		
			ORANICA	914			
		1424/80	BORJE	608	9		
			ORANICA	608			
	D	1713/10	CERINA	2176	6		
			ŠUMA	2176			
	D	1713/14	CERINA	1475	6		
			ŠUMA	1475			
	D	1920/9	GORSKA ŠUMA	2158	3		
			ŠUMA	2158			
		1920/173	PUTI	2086	3		
			ŠUMA	2086			
		1920/354	PUTI	967	6		
			ŠUMA	967			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1920/355	PUTI	878	6		
			ŠUMA	878			
		1920/360	PUTI	874	6		
			ŠUMA	874			
		1920/361	PUTI	967	6		
			ŠUMA	967			
D		1920/393	PUTI	3129	3		
			ŠUMA	3129			
		1920/570	PUTI	651	6		
			ŠUMA	651			
		1920/571	PUTI	277	6		
			ŠUMA	277			
		1920/572	PUTI	277	6		
			ŠUMA	277			
Ukupna površina katastarskih čestica				38159			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SVETI IVAN ZELINA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 13.07.2020. 23:24

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PSARJEVO (Mbr. 335916)

Posjedovni list: 2292

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	S.I.M. ZELINA, D.O.O., DONJE PSARJEVO 81, DONJE PSARJEVO (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		120/3	SELČICA	0	10		
			PRAVO GRAĐENJA	0			
Ukupna površina katastarskih čestica				0			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PSARJEVO, 335916  
k.č. br.: 120/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880







REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE  
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJ  
Služba za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša, graditeljstvo i  
imovinsko pravne poslove  
Ispostava Sveti Ivan Zelina

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 30.12.2005

U Sv. Ivanu Zelini, 06.06. 20 14.

Odgovorni službenik:



KLASA: UP.I-361-03/05-01/06  
UR.BROJ: 238-04-05/4-05-11

Sv.Ivan Zelina, 29. studeni 2005.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Zagrebačkoj Županiji, Ispostava Sveti Ivan Zelina, rješavajući po zahtjevu investitora "S.I.M. ZELINA" d.o.o. iz Donjeg Psarjeva 81, Sveti Ivan Zelina, glede izdavanja građevinske dozvole za građenje mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipni koš, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoar za lož ulje i sabirnu jamu u naselju Donje Psarjevo, na temelju odredbe članka 85. stavak 1., i čl.220. st.1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj: 175/03 i 100/2004), izdaje

#### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Odobrava se investitoru "S.I.M. ZELINA" d.o.o. iz Donjeg Psarjeva 81, Sveti Ivan Zelina, građenje mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipni koš, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoar za lož ulje i sabirnu jamu, na građevinskoj čest.kat. broj: 120/3 k.o. Psarjevo, upisanoj u z.k.ul.broj: 3595 u naselju Donje Psarjevo, a prema glavnom projektu, koji se sastoji od (9) knjiga, i to:

- KNJIGA I

ARHITEKTONSKI PROJEKT – BROJ: TD 40/03

IZRAĐEN PO: "AI-AGRO INŽENJERING" d.o.o., ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 20b

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

- KNJIGA II

PRIKAZ MJERA ZAŠTITA OD POŽARA – BROJ T.D. 40/03

IZRAĐEN PO: "AI-AGRO INŽENJERING" d.o.o. ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 20b

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

- KNJIGA III

ELABORAT ZAŠTITE NA RADU – BROJ: T.D. 40/03

IZRAĐEN PO: "AI-AGRO INŽENJERING" d.o.o. ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 20b

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

- KNJIGA IV

PROJEKT STATIČKI PRORAČUN – BROJ: T.D. 40/03

IZRAĐEN PO "AI-AGRO INŽENJERING" d.o.o., ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 20b

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA V

PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE – BROJ: T.D. 40/03

IZRAĐEN PO "AI-AGRO INŽENJERING" d.o.o., ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 20b

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA VI

PROJEKT ELEKTRIČNE INSTALACIJE – BROJ: T.D. 06/05

IZRAĐEN PO "ELVING" d.o.o. ZAGREB, F.GRABOVCA 15

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: JOSIP MIHALJEVIĆ, el.teh.

- KNJIGA VII

PROJEKT KUĆNI PRIKLJUČAK ST PLINA – BROJ T.D. 356/03

IZRAĐEN PO: "PROJEKTING-VIK" ZAGREB, DEGENOVA 2

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: PETAR KRSNIK, ing.stroj.

- KNJIGA VIII

STROJNO – TEHNOLOŠKI PROJEKT – BROJ: 216/04

IZRAĐEN PO: "MLINOPROJEKT" d.o.o. ZAGREB, HRUŠEVEČKA 8

GLAVNI PROJEKTANT: NEDA BALOG-DOLEČKI, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: DARKO KOŽUH, dipl.ing.stroj.

- KNJIGA IX

GEOTEHNIČKI ELABORAT – BROJ TD: 48/00

IZRAĐEN PO: "SPP" d.o.o., VARAŽDIN – TRG BANA JELAČIĆA 5

OBRADILI: STJEPAN STRELEC, dipl.ing.

JAKOV PRANJIĆ, dipl.ing.

- lokacijskoj dozvoli Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda Državne uprave u Zagrebačkoj Županiji, Ispostava Sveti Ivan Zelina, Klasa: UP.I-350-05/02-03/10, Ur.broj: 238-04-05-02-14 od 28.02.2003. godine.

II. Sudionici u građenju dužni su se u svemu pridržavati te graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini sukladno odredbama Zakona o gradnji i hrvatskih normativima.

III. Pored obveze iz točke II. kao jedan od sudionika građenja investitor je dužan.

- građenje i stručni nadzor građenja mora povjeriti osobama koje zadovoljavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti propisane ovim Zakonom.

- investitor koji je ujedno i izvođač mora stručni nadzor građenja povjeriti drugoj osobi koja zadovoljava uvjete za obavljanje stručnog nadzora građenja propisane ovim Zakonom.



- fizička osoba koja je investitor obiteljske kuće, ili jednostavne građevine za svoje potrebe može jednom u pet godina sama obavljati stručni nadzor građenja, te obiteljske kuće ako je diplomirani inženjer odgovarajuće struke ili inženjer odgovarajuće struke i ima položen stručni ispit.

- ako se tijekom građenja građevine promijeni investitor o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano u roku od petnaest dana od nastale promjene obavijestiti tijelo koje je izdalo građevinsku dozvolu i uz obavijest priložiti dokaz da ima pravo grditi na određenoj nekretnini, odnosno da je vlasnik građevine za koju je izdana građevinska dozvola.

- glavni projekt zajedno s građevinskom dozvolom trajno mora čuvati investitor odnosno njegov pravni sljednik za sve vrijeme dok građevina postoji.

- ako se u tijeku građenja promijeni investitor novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u svezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

IV. Građenju se može pristupiti samo na temelju konačne građevinske dozvole.

- prekinuti građenje građevine nakon donošenja zaključka kojim se dopušta obnova postupka izdavanja građevinske dozvole kojom je dozvoljena izgradnja te građevine.

V. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

VI. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovog Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

- ishoditi izmjenu i, ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima,

- tijelu graditeljstva građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 osam dana prije početka građenja ili nastavak izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

- najkasnije do dana početka radova imati elaborate iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom Zakonu.

VII. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za nju može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu za tu građevinu.

VIII. Uporabnu dozvolu za izgrađenu građevinu izdaje tijelo graditeljstva koje je izdalo građevinsku dozvolu, nakon što se tehničkim pregledom utvrdi da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, a naročito u pogledu ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu.

- eventualne podzemne, nadzemne i zračne vodove premjestiti o vlastitom trošku i uz suglasnost poduzeća koje upravlja predmetnim instalacijama.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "S.I.M. ZELINA" d.o.o. iz Donjeg Psarjeva 81, Sveti Ivan Zelina, podnijelo je dana 22.03.2005. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgrađene građevine: mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipni koš, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoara za lož ulje i sabirne jame za zemljištu označenom kao čest.kat. broj: 120/3 k.o. Psarjevo u naselju Donje Psarjevo.

Uvidom u spis, tijelo graditeljstva utvrdilo je da nisu ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole.

Zaključkom od 07.07.2005. godine, investitoru je određen rok za ispunjenje tih uvjeta, kako bi se mogla izdati građevinska dozvola.

Dana 09.11.2005. godine, investitor je ispunio sve uvjete za izdavanje građevinske dozvole.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. dokaz da ima pravo graditi na građevinskoj čest.kat. broj: 120/3 k.o. Psarjevo – Lokacijsku dozvolu, Klasa: UP.I-350-05/02-03/10, Ur.broj: 238-04-05-02-14 od 28.02.2003. godine.
2. tri primjerka glavnog projekta izrađen u skladu s posebnim uvjetima, odnosno s odredbama posebnog zakona.
3. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta prema članku 76. Zakona.
4. izvatke iz zemljišnih knjiga za nekretnine s kojima neposredno graniči građevinska čestica odnosno građevina.
5. izvadak iz zemljišne knjige broj: K.I.-1277/05 od 28.02.2005. godine, Općinskog suda Sveti Ivan Zelina, Zemljišno knjižni odjel.
6. prijavni list Područnog Ureda za katastar Zagreb, Ispostava Sveti Ivan Zelina, Klasa: 932-06/03-02/320, Ur.broj: 541-02-06/1-03-2 od 27.08.2003. godine.
7. kopiju katastarskog plana Područnog Ureda za katastar Zagreb, Ispostava Sveti Ivan Zelina, Klasa: 935-06/05-01/731, Ur.broj: 541-07-2-05/5-05-2 od 29.09.2005. godine.
8. suglasnosti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela i poduzeća na glavni projekt, a to su:
  - zapisnik – mišljenje Državnog inspektorata Područne jedinice Zagreb, Odsjeka za nadzor u području zaštite na radu, Ispostava Vrbovec, Klasa: 115-02/05-04/62, Ur.broj: 556-16-14/07-05-2 od 20.09.2005. godine.
  - zapisnik MUP-a, PUZ-e, Inspektorata unutarnjih poslova, broj: 511-19-25/1-22116/1-2005 od 31.08.2005. godine.
  - vodopravna suglasnost "Hrvatskih voda" vodnogospodarskog odjela za vodno područje sliva Save, Klasa: UP.I-325-07/05-01/0271, Ur.broj: 374-21-2-05-2 od 01.08.2005. godine.



- potvrda sanitarne inspekcije Ureda Državne uprave u Zagrebačkoj Županiji, Službe za društvene djelatnosti, Ispostava Sveti Ivan Zelina, Klasa: 540-01/05-01/05, Ur.broj: 238-05-07/05-2 od 28.07.2005. godine.

- suglasnost "Zelinskih komunalija" d.o.o., Ur.broj: 351/05 od 26.07.2005. godine.

- potvrda HEP – DISTRIBUCIJA d.o.o. Zagreb, DP ELEKTRA ZAGREB, Pogon Zelina, broj: 4/016-137/05 od 25.07.2005. godine.

9. Drugi prilozi određeni posebnim zakonom, a to su:

- izvješće ovlaštenog revidenta za mehaničku otpornost i stabilnost betonskih i zidanih konstrukcija, Milana Novkovića, dipl.ing.građ., broj: T.D. 104/05.

- rješenje Upravnog odjela za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša grada Sveti Ivan Zelina o određivanju visine plaćanja komunalnog doprinosa Klasa: UP.I-363-03/05-01/56, Ur.broj: 238/30-03-05-2 od 20.09.2005. godine.

- potvrdu Upravnog odjela za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša grada Sveti Ivan Zelina, Klasa: UP.I-363-03/05-01/57, Ur.broj: 238/30-03-05-3 od 04.10.2005. godine, o uplaćenom komunalnom doprinosu.

Ovo tijelo obavilo je očevid na građevnoj čestici kat.broj: 120/3 k.o. Psarjevo, dana 04.10.2005. godine, o čemu je sastavljen zapisnik. Spomenutim očevidom utvrđeno je da je na parceli izgrađena mješaona stočne hrane, spremište gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipni koš, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoara za lož ulje i sabirne jame, odredbom čl.90. Zakona o gradnji naloženo je investitoru plaćanje posebne pristojbe za slučaj da investitor započne gradnju predmetne građevine bez građevinske dozvole, a prije izdavanja građevne dozvole. Posebna pristojba određena je prema T.br.63. stavku 5. Zakona o upravnim pristojbama a u iznosu utvrđenog komunalnog doprinosa koji se plaća po posebnom Zakonu pomnoženog s koeficijentom 1,5 što iznosi 60.673,00 kn, što je investitor i uplatio.

Tijekom postupka, a u smislu članka 95. stavak 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 175/03 i 100/2004), pozvane su zainteresirane strane u postupku – neposredni susjedi glede davanja mogućnosti zaštite prava i pravnog interesa, a na okolnost glavnog projekta s lokacijskom dozvolom Klasa: UP.I-350-05/02-03/10, Ur.broj: 238-04-05-02-14 od 28.02.2003. godine, izdanom po ovom tijelu.

Pregledom glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP.I-350-05/02-03/10, Ur.broj: 238-04-05-2-14 od 28.02.2003. godine, i da je zahtjev potpun u smislu članka 88. stavak 2. Zakona o gradnji, pa je u smislu članka 90. stavak 1. Zakona riješeno kao u izreci.

#### **POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Republike Hrvatske, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ovom tijelu ili putem pošte preporučeno. Žalba se može izjaviti i usmeno u zapisnik, a taksira se sa administrativnim biljegom od =50,00 kn, po T.broju 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj: 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 110/2004, 141/2004 i 160/2004).



Upravna pristojba od 70,00 kn državnih biljega prema T.br. 1. i 2. Zakona o urpavnim pristojbama propisno poništena na podnesku, a u iznosu od =750,00 kn naplaćena je u tijeku postupka prema T.br. 63. Zakona.



**DOSTAVITI:**

- ① "S.I.M. ZELINA" d.o.o., Donje Psarjevo 81,  
Sv.Ivan Zelina
2. Stjepan Belošić, Donje Psarjevo 63/D,  
Sv.Ivan Zelina
3. Ivan Horvatić, Donje Psarjevo 63/D,  
Sv.Ivan Zelina
4. Josip Škrlec, Donje Psarjevo 19,  
Sv.Ivan Zelina
5. Ured za gospodarstvo, Ispostava Sv.Ivan Zelina, ovdje
6. Upravni odjel za gospodarstvo, stambeno-komunalne  
djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Sv.Ivan Zelina,  
Trg Ante Starčevića 12, Sv.Ivan Zelina
7. Građevinska inspekcija, Trg Kardinala Alojzija  
Stepinca 1, Sv.Ivan Zelina
8. Evidencija, ovdje
9. Pismohrana, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
gradnju i zaštitu okoliša  
Ispostava Sv. Ivan Zelina**

KLASA:UP/I- 361-05/14-01/06  
UR.BROJ: 238/1-18-07/3-14-3  
Sv.Ivan Zelina, 05. ožujka 2014.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sveti Ivan Zelina, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj:153/13), i z d a j e sljedeću

**U P O R A B N A   D O Z V O L A  
ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE  
IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE**

1. Utvrđuje se da su mješaona stočne hrane ( 2 t/h ), četiri silosa ( 150 m<sup>3</sup>), sušara ( 170 t / dan ), natkriveni usipni koš ( 11,50 m x 1,80 m ), istovarna rampa, silosi ( 2 x 660 m<sup>3</sup>, 250 m<sup>3</sup> i 180 m<sup>3</sup> ), mosna vaga, spremište za poljoprivrednu mehanizaciju ( 24,00 m x 11,55 m), rezervoar za lož ulje i sabirna jama, koje se nalaze na građevnoj čestici kat.čest.broj 120/3 k.o. Psarjevo, u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici izgrađena u skladu s izvršnim aktom za građenje građevine – građevinskom dozvolom , KLASA: UP/I-361-03/05-01/06, URBROJ:238-04.05/4-05-11 od 29.11. 2005. godine, pravomoćnom dana 30.12.2005. godine.

2. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta nije prethodilo izdavanju dozvole.

**O b r a z l o ž e n j e**

Investitor , S.I.M. ZELINA ( OIB 31483727823) iz Svetog Ivana Zeline, Donje Psarjevo 81, zatražilo je podneskom 21.01.2014. godine izdavanje uporabne dozvole za uporabu građevinu poljoprivredne namjene , za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine- građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/05-01/06, URBROJ:238-04.05/4-05-11 od 29.11. 2005. godine, pravomoćna dana 30.12.2005. godine.

U provedenom postupku, ten a temelju obavljenog očevida utvrđeno je da su građevine poljoprivredne namjene ( mješaona stočne hrane, četiri silosa, sušara, natkriveni usipni koš, istovarna rampa, silosi, mosna vaga, spremište za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoar za lož ulje i sabirna jama), koje se nalaze na kat.čest.br. 120/3 k.o. Psarjevo u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici izgrađena u skladu s izvršnim aktom za građenje građevine građevinskom dozvolom , KLASA: UP/I-361-03/05-01/06, URBROJ:238-04.05/4-05-11 od 29.11. 2005. godine, pravomoćnom dana 30.12.2005. godine.

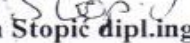
Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ove uporabne dozvole. Ova uporabna dozvola temelji se na odredbi članka 182. Zakona o gradnji.

Opća pristojba za zahtjev temeljem tarifnog broj 1. I građevinska pristojba temeljem tarifnog broja 653. Zakona o upravnim pristojbama ( "Narodne novine" br. 8/96 do 19/2013) su uplaćene.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Republike Austrije 20, Zagreb, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje u pisanom obliku neposredno ili poštom ili usmeno na zapisnik, ili elektronički ,putem tijela koje je izdalo ovo rješenje.

**ZAMJENIK PROČELNIKA**

  
**Dragutin Stopić dipl.ing.građ.**

**DOSTAVITI:**

1. SIM ZELINA d.o.o., Donje Psarjevo 81, Sv. Ivan Zelina,
2. Pismohrana, ovdje.