

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**
Alen Leljak, struč.spec.ing.građ.
OIB: 31704057663

Gornji Prnjarovec 41a, 10314 Križ
tel.: 098/472-690
e-mail: ak.leljak@gmail.com

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA - ISPRAVAK

NARUČITELJ:	Republika Hrvatska Općinski sud u Velikoj Gorici Stalna služba u Ivanić-Gradu Športska 2, 10310 Ivanić-Grad
OZNAKA SPISA:	Poslovni broj: Ovr-314/2022
IZVANPARNIČNI PREDMET:	
OVRHOVODITELJ:	Adikko Bank d.d sa sjedištem u Zagrebu, Slavenska avenija 6 OIB: 14036333877 zastupana po Martini Kalac, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Župić i partneri d.o.o.
OVRŠENIK:	PAF-CITRUS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Šeferova 10, OIB: 13161969423 zastupano po zakonskom zastupniku Antunu Pliveliću iz Zagreba, Teslička 44, OIB: 18222568154
RADI:	Ovrhe na nekretninama
ZADATAK:	Utvrđivanje tržišne cijene nekretnina
PODACI O NEKRETNINAMA:	
NEKRETNINE:	Zemljišta s pripadnim građevinama
LOKACIJA:	k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 sve k.o. Šarampov
OZNAKA:	22032023

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA na dan 22.03.2022.g.:

1.940.000,00 €

Sudski vještak:
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podatcima;
2. Imenovanje (Rješenje o imenovanju);
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom – procjena građevine;
13. Zaključak;
14. Prilozi.

2.IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-374/2020-4
Velika Gorica, 2. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Alena Leljaka, struč.spec.ing.grad., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. srpnja 2020.

riješio je

Alen Leljak, struč.spec.ing.grad., OIB: 31704057663, iz Križa, Gornji Prnjavorac 41a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Alen Leljak, struč.spec.ing.grad. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnosioca ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, presliku osobne iskaznice i popis predmeta.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-569/15-7 od 1. srpnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Alen Leljak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠĆAK

Vrijeme potpisivanja:

06-07-2020

09:55:43



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97#130204523138203003035755138
E=VELIKA GORICA
S RAMUSCAK
CN=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUSCAK

Broj zapisa: 17897-590e8

Kontrolni broj: 09d5a-c7673-c771b

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19. i 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17. i 114/18.);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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. i 152/14.);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18. i 110/18.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13. i 83/15.);
- Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik, broj 06/05, 10/09, 11/09 – pročišćeni tekst, 10/10 – ispravak, 01/13, 06/14, 10/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst 03/17, 05/17 – pročišćeni tekst, 07/20, 08/20 – pročišćeni tekst)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICE ZA VREDNOVANJE

Zaključkom Općinskog suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu (Poslovni broj: Ovr-314/2022-9) određen sam građevinskim vještakom u ovršnom predmetu

ovrhovoditelja: Adikko Bank d.d sa sjedištem u Zagrebu, Slavenska avenija 6
OIB: 14036333877 zastupana po Martini Kalac, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Župić i partneri d.o.o.

i

ovršenika: PAF-CITRUS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Šeferova 10,
OIB: 13161969423 zastupano po zakonskom zastupniku Antunu Pliveliću iz Zagreba, Teslička 44, OIB: 18222568154

Zadatak vještaka je izraditi nalaz i mišljenje te utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina na k.č.br. 699/12 (zk.ul.613), 699/10 (zk.ul.483), 699/15 (zk.ul.514a), 699/1 (zk.ul.523) i 699/8 sve k.o. Šarampov.

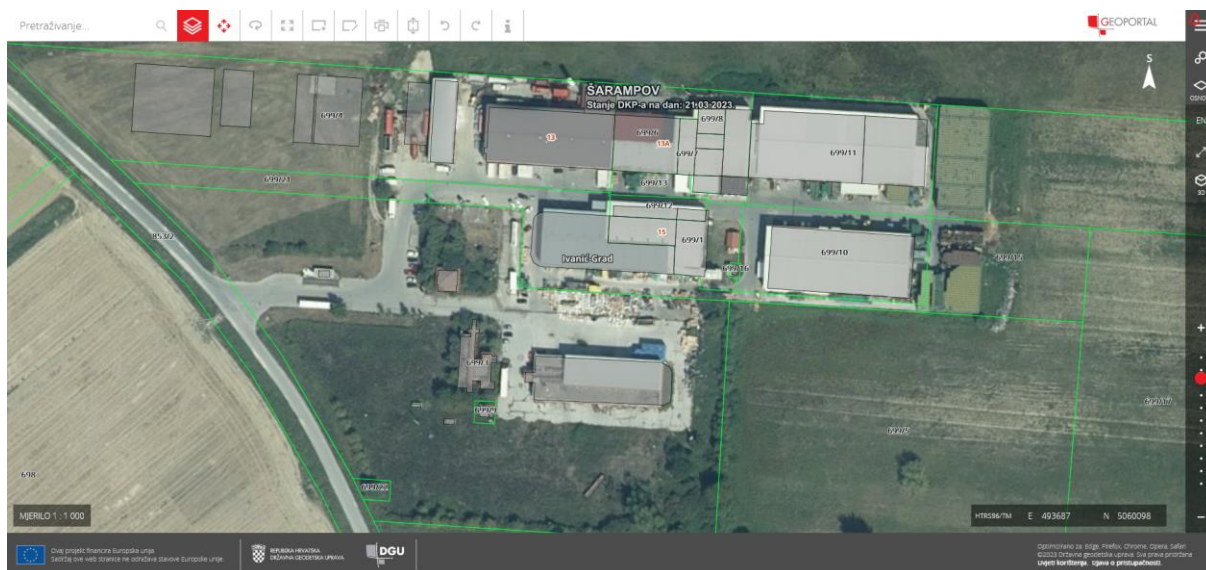
Očevid na licu mjesta na k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 sve k.o. Šarampov, održan je dana 03.02.2023., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnina.

Dan vrednovanja:	22.03.2023.g.
Dan kakvoće:	22.03.2023.g.

4.1. LOKACIJA

Grafički prikaz predmetne lokacije:

Predmetne nekretnine se nalaze u naselju Donji Šarampov, Žutička ulica 15 i dijelom 13A.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 sve k.o. Šarampov
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 sve k.o. Šarampov sa pripadnim zgradama
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

Na k.č.br. 699/12, 699/15 i 699/1 k.o. Šarampov nalazi se zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana) za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/11885 Urbroj:403-02-4-1/0200-15-21 od 01.07.2015.godine).

Na k.č.br. 699/10 se nalazi poslovna zgrada – hladnjača za čuvanje jabuka za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-06/12-02/81 Urbroj:238/1-18-04/5-12-06 od 07.11.2012.godine).

Na 699/8 k.o. Šarampov nalazi se dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/716 Urbroj:403-03-4-2-1/0199-15-27 od 05.02.2015.godine).

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

5.1. FOTOGRAFIJE NEKRETNOSTI (zgrada) na k.č.br. 699/12, 699/15 i 699/1 k.o. Šarampov

5.1.1. ZGRADA POSLOVNE NAMJENE (GOSPODARSKO-PROIZVODNA JEDINICA – ZRIONICA BANANA)



Izvor: vještak

5.1.2. POSLOVNA ZGRADA – HLADNJAČA ZA ČUVANJE JABUKA na k.č.br. 699/10 k.o. Šarampov



Izvor: vještak

5.1.3. DIO ZGRADE GOSPODARSKO-PROIZVODNE NAMJENE na k.č.br. 699/8 k.o. Šarampov



Izvor: vještak

5.2. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODACI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene je zemljišta oznake k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 k.o. Šarampov sa pripadnim građevinama (zgradama).

Na k.č.br. 699/12, 699/15 i 699/1 k.o. Šarampov nalazi se zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana), na k.č.br. 699/10 se nalazi poslovna zgrada – hladnjača za čuvanje jabuka, dok se na k.č.br. 699/8 nalazi dio zgrade gospodarsko-poslovne namjene.

Na k.č.br. 699/12, 699/15 i 699/1 k.o. Šarampov nalazi se zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana) za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/11885 Urbroj: 403-02-4-1/0200-15-21 od 01.07.2015.godine), te je evidentirana u katastarskom operatu, zk izvadku i posjedovnom listu.

Na k.č.br. 699/10 se nalazi poslovna zgrada – hladnjača za čuvanje jabuka za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-06/12-02/81 Urbroj:238/1-18-04/5-12-06 od 07.11.2012.godine), te je evidentirana u katastarskom operatu, zk izvadku i posjedovnom listu.

Na k.č.br. 699/8 k.o. Šarampov nalazi se dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/716 Urbroj:403-03-4-2-1/0199-15-27 od 05.02.2015.godine), te je evidentirana u katastarskom operatu, zk izvadku i posjedovnom listu.

Iz gore navedenog razloga će se pri procjeni vrijednosti stambene zgrade osim građevinske vrijednosti uzeti u obzir i UT-uzgredni troškovi-komunalni i vodni doprinos.

Lokacija je vrlo dobra, a okolni objekti su uglavnom sličnih obilježja kao predmetna nekretnina. Prilaz do predmetnih nekretnina moguć je za vozila i pješake sa javne prometne površine Žutička ulica (na k.č.br. 853/2 k.o. Šarampov) kroz čestice 699/1, 699/12, 699/15(u vlasništvu PAF CITRUS) i 699/3 (upisano pravo služnosti).

Stvarno stanje procjenjivanih (nekretnina) je **vrlo dobro**.

5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI – ZEMLJIŠTE

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU ZEMLJIŠTE			
k.č.br.	Namjena prostorni plan	Katastarska općina	Površina čestice (m ²)
699/12	Gospodarska namjena – proizvodna – I1- pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska Gospodarska namjena – poslovna – K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, k3 – komunalno servisa	Šarampov	398,00
699/10			3.142,00
699/15			6.281,00
699/1			1.298,00
699/8			147,00
			8.282,00

5.2.3. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

TEHNIČKI OPIS	Zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zionica banana)
Godina izgradnje	2002.(zadnja rekonstrukcija i dogradnja)
Legalnost	DA
Namjena	poslovna
Zona	II
Tlocrtne dim.	79,22 x 30,22m
Etažnost	Prizemlje
Visina	8,00 m
Konstrukcija:	
temelji	Armiranobetonski
nosiva konstrukcija	AB stupovi, čelična konstrukcija
stropna konstrukcija	panel
vanjski zidovi	panel

pregradni zidovi	panel
krovn konstrukcija	AB nosač
pokrov	Trapezni progilirani lim
limarija	da
pročelje	panel
Obrada zidova iznutra	panel
Obrada podova	Industrijski pod
Vanjska stolarija	ALU
Unutarnja stolarija	ALU
Instalacije:	
el. energija	Da
vodovod	Da
kanalizacija	Da

TEHNIČKI OPIS	POSLOVNA ZGRADA – HLADNJAČA ZA ČUVANJE JABUKA
Godina izgradnje	2002.
Legalnost	DA
Namjena	poslovna
Zona	II
Tlocrtne dim.	63,70 x 27,44m
Etažnost	Prizemlje + kat
Visina	6,85 m
Konstrukcija:	
temelji	Armiranobetonski
nosiva konstrukcija	AB stupovi
stropna konstrukcija	panel
vanjski zidovi	panel
pregradni zidovi	panel
krovn konstrukcija	AB nosač
pokrov	Trapezni profilirani lim
limarija	da
pročelje	panel
Obrada zidova iznutra	panel
Obrada podova	Industrijski pod
Vanjska stolarija	ALU
Unutarnja stolarija	ALU
Instalacije:	
el. energija	Da
vodovod	Da
kanalizacija	Da

TEHNIČKI OPIS	DIO ZGRADE GOSPODARSKO-PROIZVODNE NAMJENE
Godina izgradnje	2002. (rekonstrukcija i dogradnja)
Legalnost	DA
Namjena	Gospodarsko-proizvodna
Zona	II
Tlocrtne dim.	11,8 x 12,45m
Etažnost	Prizemlje
Visina	7,90 m

Konstrukcija:	
temelji	Armiranobetonski
nosiva konstrukcija	AB stupovi
stropna konstrukcija	panel
vanjski zidovi	panel
pregradni zidovi	panel
krovnna konstrukcija	AB nosač
pokrov	Trapezni profilirani lim
limarija	da
pročelje	panel
Obrada zidova iznutra	panel
Obrada podova	Industrijski pod
Vanjska stolarija	ALU
Unutarnja stolarija	ALU
Instalacije:	
el. energija	Da
vodovod	Da
kanalizacija	Da

Prilog: tehnički opis građevine (izvor: vještak)

5.2.4. GRAĐEVINE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODATCI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

Izračun je izvršen na temelju **Priloga I** (koeficijenti korisne vrijednosti površina) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);

GRAĐEVINA/PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent Pravilnik Prilog I	Ak-neto korisna površina m ²	Obujam m ³
ZGRADA POSLOVNE NAMJENE (GOSPODARSKO-PROIZVODNA JEDINICA – ZRIONICA BANANA)				
PRIZEMLJE:				
Ured (v=4,94m) h=>2,6m<5,0m	26,15	1,0	26,15	
Unutarnji prostor (4,94m) h=>2,6m<5,0m	568,70	0,50	284,35	
Unutarnji prostor (6,0m) h=>5,0m<8,0m	1.093,69	0,75	820,27	
UKUPNO:	1.688,54		1.130,77	
	Sveukupno:		1.130,77	
			14.162,97	

GRAĐEVINA/PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent Pravilnik Prilog I	Ak-neto korisna površina m ²	Obujam m ³
-------------------	----------------------------------	--------------------------------	---	-----------------------

POSLOVNA ZGRADA – HLADNJAČA ZA ČUVANJE JABUKA				16.882,71
PRIZEMLJE:				
Unutarnji prostor (5,95m) h=>5,0m<8,0m	1.236,55	0,75	927,41	
Unutarnji prostor (8,30m) h=>8,0m	363,90	1,0	363,90	
KAT:				
Unutarnji prostor (v=2,95m) h=>2,6m<5,0m	363,90	0,50	181,95	
Vanjsko stubište	10,56	0,20	2,11	
UKUPNO:	1.974,91		1.475,37	
	Sveukupno:		1.475,37	
			16.882,71	

GRAĐEVINA/PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent Pravilnik Prilog I	Ak-neto korisna površina m ²	Obujam m ³	
DIO ZGRADE GOSPODARSKO-PROIZVODNE NAMJENE					
PRIZEMLJE:					
Unutarnji prostor (7,90m) h=>5,0m<8,0m	147,00	0,75	110,25		
UKUPNO:	147,00		110,25		1.161,30
	Sveukupno:			110,25	1.161,30

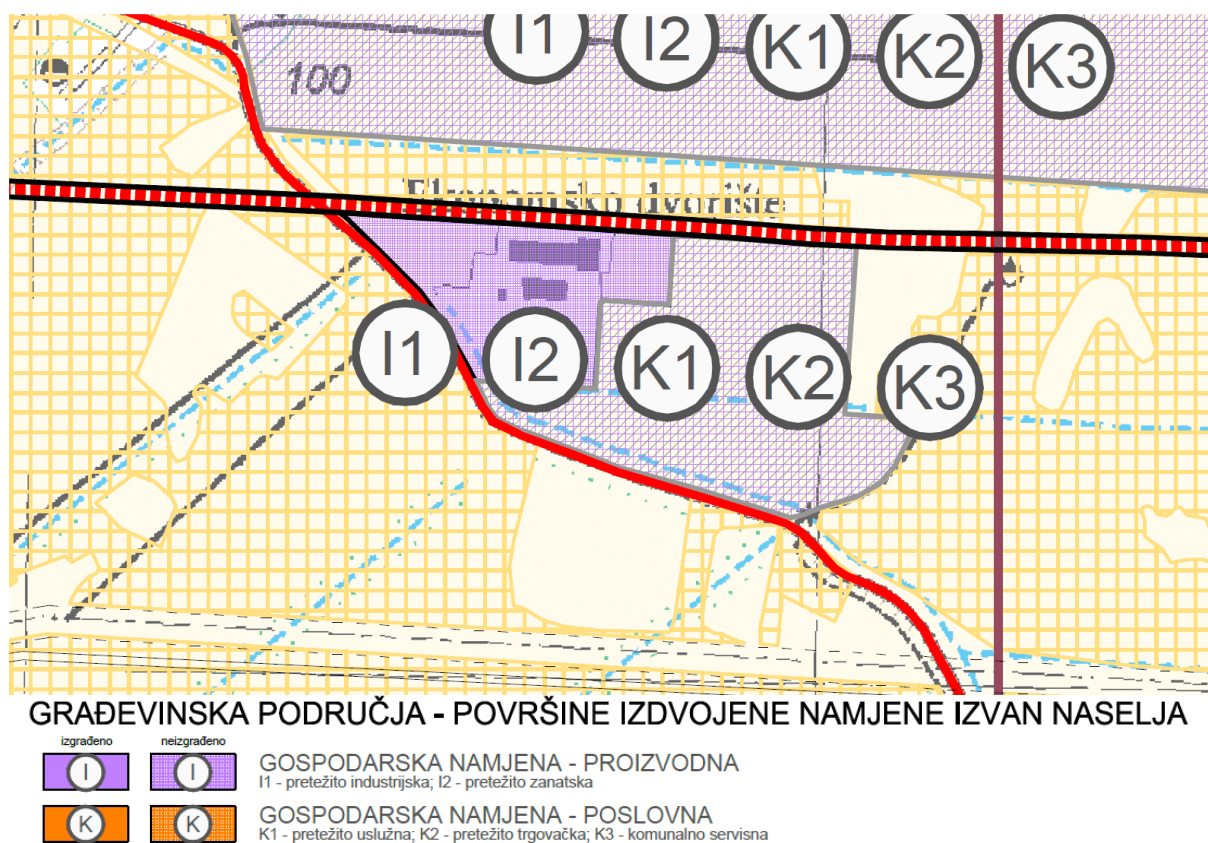
Prilog: geometrijski podaci (izvor: vještak)

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

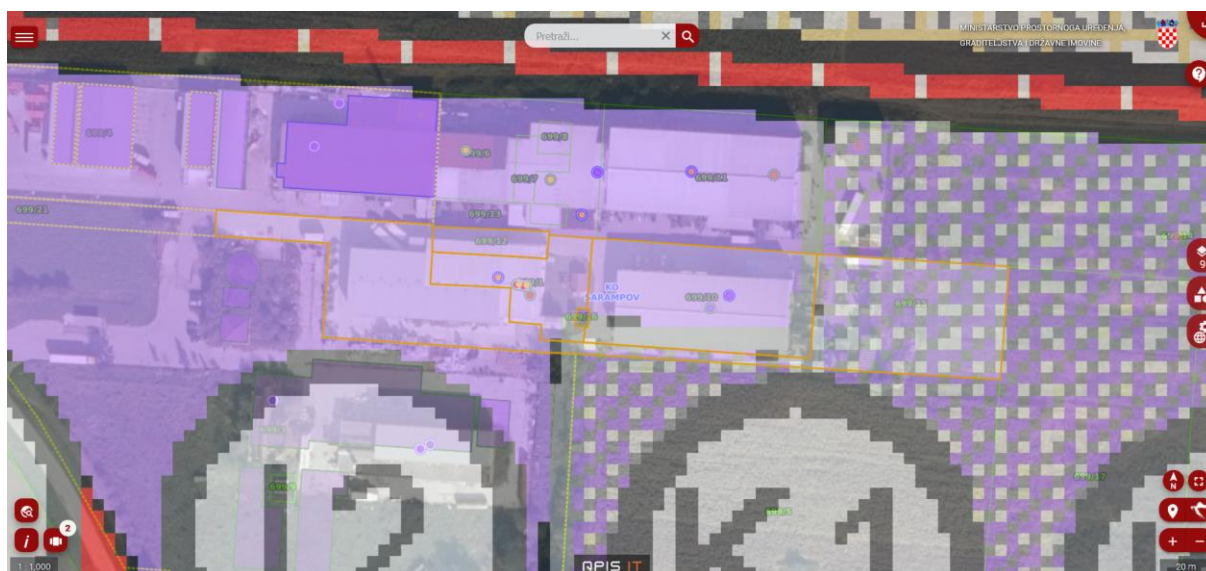
6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik, broj 06/05, 10/09, 11/09 – pročišćeni tekst, 10/10 – ispravak, 01/13, 06/14, 10/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst, 03/17, 05/17 – pročišćeni tekst, 07/20, 08/20 – pročišćeni tekst)



Županija: ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD IVANIĆ-GRAD	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA IVANIĆ-GRADA Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela plana nakon IV. izmjena i dopuna Plana (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 06/05, 10/09, 11/09-pročišćeni tekst, 10/10-ispravak, 01/13, 06/14, 10/14-ispravak, 03/15-pročišćeni tekst, 03/17, 05/17-pročišćeni tekst, 07/20, 08/20-pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25 000



grafički prikazi: k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 k.o. Šarampov

Izvor: - Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik, broj 06/05, 10/09, 11/09 – pročišćeni tekst, 10/10 – ispravak, 01/13, 06/14, 10/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst, 03/17, 05/17 – pročišćeni tekst, 07/20, 08/20 – pročišćeni tekst)

Iz grafičkog prikaza 2. Prostornog plana uređenja Grada Ivanić-Grad („Službeni glasnik, broj 06/05, 10/09, 11/09 – pročišćeni tekst, 10/10 – ispravak, 01/13, 06/14, 10/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst, 03/17, 05/17 – pročišćeni tekst, 07/20, 08/20 – pročišćeni tekst), vidljivo je da se katastarske čestice 699/12, 699/10, 699/15 i 699/1 k.o. Šarampov nalazi unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene – proizvodna – I1-pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska; gospodarska namjena – poslovna – K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, K3 – komunalno servisa.

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Komunalna, prometna i energetska infrastruktura: predmetne nekretnosti su priključene na infrastrukturu prema tehničkom opisu.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema značajnih izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

Zagađenje: Na lokaciji nisu utvrđeni elementi onečišćenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetnih nekretnina neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Temeljem navoda iz točke 6.1. k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 k.o. Šarampov spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje; a prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Dobra lokacija (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

6.7. ANALIZA FK MATRICE – FAKTOR KORIŠTENJA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi:

- 60 godina za zgradu poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana) rekonstruiranu i dograđenu otprilike 2002.g.,
- 60 godina za poslovnu zgradu – hladnjača za čuvanje jabuka izgrađenu otprilike 2002.g.,
- 60 godina za dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene rekonstruiranu i dograđenu otprilike 2002.g.,

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Prilog: FK matrica i pripadna tabela za s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), (izvor: Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

ODABIR KLASIFIKACIJE ZGRADE:

ZGRADA:	A	B	C	Odabrani FK
zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana)	2,5	4	1	2,5
poslovna zgradu – hladnjača za čuvanje jabuka	2,5	4	1	2,5
dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene	2,5	4	1	2,5

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **zgrade poslovne namjene** (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana) (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

godina procjene	2023.g.
godina izgradnje	2002.g.
starost građevine G	21 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	60 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost Rs = (G/OVK)	21/60 = 0,35 (35,00%)
faktor korištenja FK	2,5 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 55% x OVK	Iz pravilnika odabrano 55%; 0,55 x 60 = 33,00 godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost Gz = OVK-OOVK	60 – 33 = 27,00 godina
linearni otpis = Gz/OVK	27/60 = 0,45 (odabrano 45%)
Preostala vrijednost 1- 0,45	0,55

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **poslovne zgrade – hladnjača za čuvanje jabuka** (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

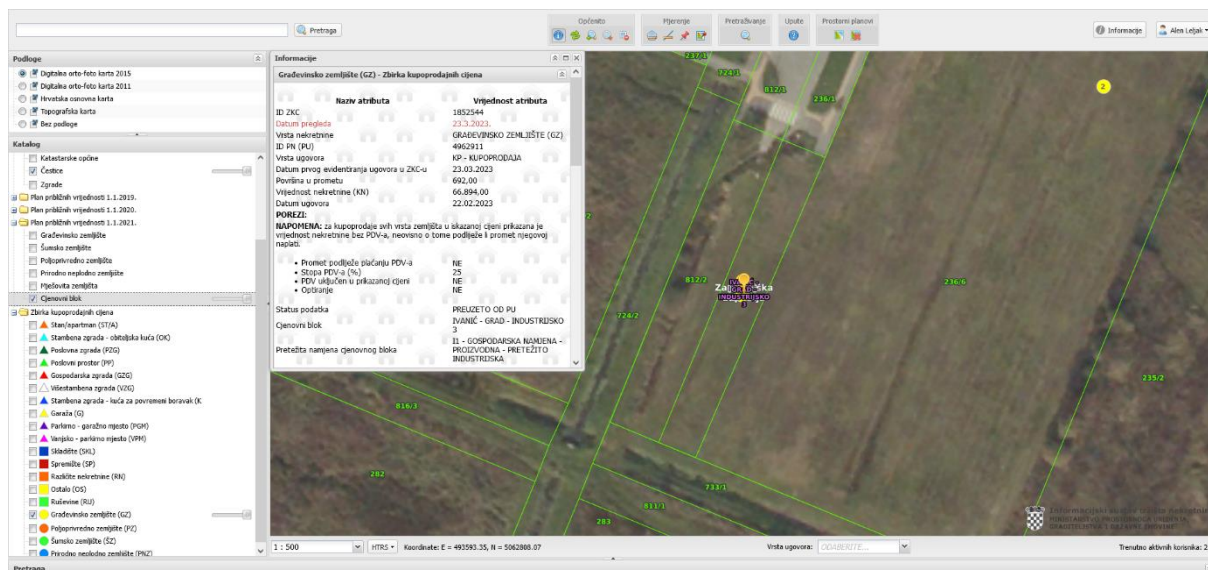
godina procjene	2023.g.
godina izgradnje	2002.g.
starost građevine G	21 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	60 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost $R_s = (G/OVK)$	$21/60 = 0,35$ (35,00%)
faktor korištenja FK	2,5 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 55% x OVK	Iz pravilnika odabrano 55%; $0,55 \times 60 = 33,00$ godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	$60 - 33 = 27,00$ godina
linearni otpis = G_z/OVK	$27/60 = 0,45$ (odabrano 45%)
Preostala vrijednost $1 - 0,45$	0,55

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **dijela zgrade gospodarsko-proizvodne namjene** (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

godina procjene	2023.g.
godina izgradnje	2002.g.
starost građevine G	21 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	60 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost $R_s = (G/OVK)$	$21/60 = 0,35$ (35,00%)
faktor korištenja FK	2,5 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 55% x OVK	Iz pravilnika odabrano 55%; $0,55 \times 60 = 33,00$ godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	$60 - 33 = 27,00$ godina
linearni otpis = G_z/OVK	$27/60 = 0,45$ (odabrano 45%)
Preostala vrijednost $1 - 0,45$	0,55

6.8. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA *e-nekretnine* ZA GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE

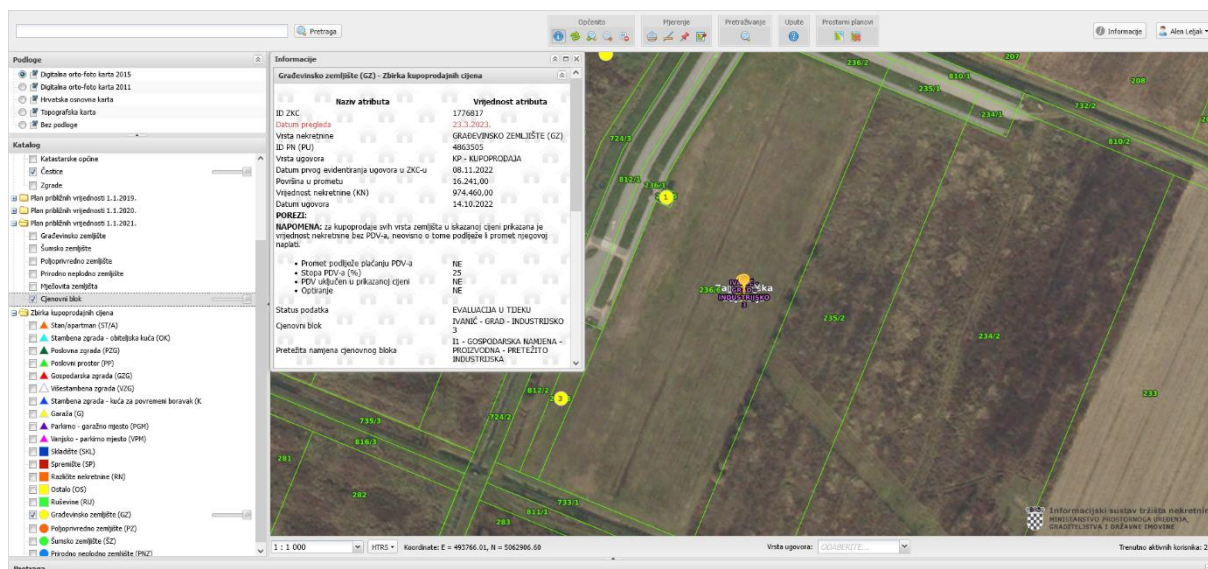
6.8.1. USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 236/3 k.o. Šarapov

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

6.8.2. USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 236/6 k.o. Šarapov

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

6.8.3. USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 275 k.o. Ivanić-Grad

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržišne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

Sustav *e-nekretnina* vodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga u vidu Informacijskog sustava tržišta nekretnina *e-nekretnine*, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.), u kojem se nalaze podaci transakcija nekretnina od 2012. godine, i koji je dostupan ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama čime je omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za kvalitetan i stručan rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduće moći drastično razlikovati.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrane su:

- POREDBENA METODA
- TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava *e-nekretnina*.

TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

9.2. OBRAZLOŽENJE

Obzirom da za područje predmetnih nekretnina (zemljišta) u sustavu *e-nekretnina* postoje poredbene nekretnine, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te su korištena prodana zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika (na užem području).

Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

Za procjenu vrijednosti predmetnih građevina u Ivanić-Gradu odabrana je **Troškovna metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA – POREDBENE NEKRETNINE

SLIČNO ZEMLJIŠTE - GRAĐEVINSKO

Red. Br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena	površina	cijena kn/m ²
1.	Šarampov	236/3	22.02.2023.	66.894,00	692,00	96,67
2.	Šarampov	236/6	16.06.2020.	1.210.000,00	16.263,00	74,40
3.	Ivanić-Grad	275	13.06.2019.	3.523.662,00	43.502,00	81,00

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su prodana zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- Sve usporedne nekretnine nalaze se na užem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					Tromjesečne stope promjene (u %) ^b					Godišnje stope promjene (u %) ^b				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	12,2
	4. tr.	124,9	108,6	128,1	137,4	120,4	109,6	-2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	8,9	1,6	7,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	146,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,7	6,5	7,0
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	8,0	8,5	9,2
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5
	4. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5

* Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavale iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Džavrnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je proširena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002. otkada su dostupni podaci Repne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Džavrnog zavod za statistiku

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike>

SLIČNO ZEMLJIŠTE - GRAĐEVINSKO:

Red .br	k.č.br.	Katastarska općina	Površina građ. zemljišta m ²	Kupoprodaj na/ cijena kn/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1.	236/3	Šarampov	692,00	96,67	22.02.2023.	139,70	139,70	1,00	96,67
2.	236/6	Šarampov	16.263,00	74,40	16.06.2020.	115,90	139,70	1,21	90,02
3.	275	Ivanić-Grad	43.502,00	81,00	13.06.2019.	104,00	139,70	1,34	108,54
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (kn/m ²):									98,41
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m ²):									13,06

Napomena za konverziju: prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR=7,53450 kn).

10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi iz razloga što se radi o lokacijama sa sličnim obilježjima.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Iz podataka navedenih u podtočki 10.3. (međuvremensko izjednačenje) vidljivo je da nijedna cijena ne prelazi $\pm 30\%$.

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ**):

ZEMLJIŠTE	k.č.br.	K.o.	Namjena prostorni plan	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Cijena (€)
	699/12	Šarapov	Gospodarska namjena – proizvodna – I1-pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska Gospodarska namjena – poslovna – K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovačka, k3 – komunalno servisa	398,00	13,06	5.197,88
	699/10			3.142,00		44.560,72
	699/15			6.281,00		82.029,86
	699/1			1.298,00		16.951,88
	699/8			147,00		1.919,82
Ukupno:				11.266,00		

TVZ = 150.660,16 €

12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM – PROCJENA GRAĐEVINE

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom je slijedeća:

$$TVN = ((VZ + NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU \times UVv)) \times Kp + ON = (VZ + TV) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

VZ – vrijednost zemljišta,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja,

UVn – umanjeње vrijednosti za nekretninu,

UVv – umanjeње vrijednosti za vanjsko uređenje,

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti,

TV – troškovna vrijednost nekretnine,

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

12.1. TROŠKOVI GRADNJE – NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE NTG (UT1), DRUGI DIO UZGREDNIH TROŠKOVA UT2, VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA VU

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine.

12.1.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE – NTG (UT1)

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je slijedeća:

$$NTG (UT1) = Jc \times In \times P$$

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr),

In – indeks za cijenu gradnje,

P – površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Takvi statistički troškovi gradnje sadržavaju sve one troškove gradnje koje je propisao Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 79/14), a vezani su za normalne troškove gradnje (i njima pripadajuće uzgredne troškove).

Za ove predmetne građevine (tipa i namjene), normalan trošak gradnje se određuje iz Priopćenje GRAD-2022-4-1/1. „Cijene prodanih stanova u prvom polugodištu 2022.“ izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07.09.2022. godine, i on iznosi NTG (UT1) = 8.412,00 Kn/m².

Prema navedenom imamo za usklađeni normalni trošak gradnje je 8.412,00 Kn/m² x Fu (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi) odnosno 1.116,46 € (prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR=7,53450 kn).

Trošak gradnje (€/m ²) NTG (UT1)	Građevina	Faktor usklađenja (Fu)	Neto korisna površina (m ²)	Usklađeni trošak gradnje nekretnine (€)
1.116,46	Zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana)	0,8	1.130,77	1.009.967,58
	Poslovna zgrada – hladnjača za čuvanje jabuka	0,8	1.475,37	1.317.753,27
	Dio zgrade gospodarsko- proizvodne namjene	0,8	110,25	98.471,77
Ukupno:				2.426.192,62

12.1.2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH GRAĐEVINSKIH UREĐAJA I DRUGIH VANJSKIH UREĐAJA

U ovoj procjeni troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja je uključena u vanjsko uređenje.

12.1.3. UZGREDNI TROŠKOVI – UT2

Određeni uzgredni troškovi gradnje kao što su planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, provođenje stručnog nadzora nad građenjem, ishođenje dozvola i troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje već su obrađeni u normalnim troškovima gradnje.

Ovdje će se obraditi uzgredni troškovi gradnje koji nisu obuhvaćeni normalnim troškovima gradnje NTG (UT1), a to su podmirenja doprinosa i troškovi priključaka.

Opća formula procjene uzgrednih troškova gradnje UT2 je slijedeća:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp$$

Kd – komunalni doprinos,

Vd – vodni doprinos,

Tp – troškovi priključaka.

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Ivanić-Grad.

Obzirom da je za zgradu poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana) za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/11885 Urbroj:403-02-4-1/0200-15-21 od 01.07.2015.godine), za poslovnu zgradu – hladnjača za čuvanje jabuka izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-06/12-02/81 Urbroj:238/1-18-04/5-12-06 od 07.11.2012.godine), te za dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/14-01/716 Urbroj:403-03-4-2-1/0199-15-27 od 05.02.2015.godine), kod izračuna UT-uzgrednih troškova za komunalni i vodni doprinos isti će se uzeti u obzir.

Komunalni doprinos (kn/m ³) II zona	Obujam zgrade (m ³)	Komunalni doprinos (Kn)
45,00	14.162,97	637.333,65
	16.882,71	759.721,95
	1.161,30	52.258,50
	Iznos:	1.449.314,10
	Iznos (€):	192.358,04

Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19). Za ovu predmetnu zonu B određena je cijena od 0,90 Kn/m³ za zgradu poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zrionica banana), cijena od 5,03 kn/m³ za poslovnu zgradu – hladnjača za čuvanje jabuka, te cijena od 0,90 Kn/m³ za dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene.

Vodni doprinos (kn/m ³) zona B	Obujam zgrade (m ³)	Vodni doprinos (Kn)
0,90	14.162,97	12.746,67
5,03	16.882,71	84.920,03
0,90	1.161,30	1.045,17
	Iznos:	98.711,87
	Iznos (€):	13.101,32

Troškovi priključaka

Obzirom da su predmetne zgrade priključene na infrastrukturu prema tabličnom prikazu u točki 5.2.3. za iste postoji vrijednost priključka.

Za procjenu vrijednosti priključaka imamo sljedeće:

Red.br.	Priključak	Cijena (€)	Komada	Cijena (€)
1.	El. energija	223,97 (421 kW snage)	1	94.291,26
2.	Javni vodovod	2.000,00	1	2.000,00
Ukupno:				96.291,26

Uzgredni troškovi (UT2) se, prema gornjoj formuli, izračunavaju prema slijedećem:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp = 192.358,04 \text{ €} + 13.101,32 \text{ €} + 96.291,26 \text{ €} = \mathbf{301.750,62 \text{ €}}$$

12.1.4. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA – VU

Obzirom da na predmetnoj nekretnini ima značajnijeg vanjskog uređenja, navedeno će se obraditi troškovnom metodom prema tabličnom prikazu kako slijedi:

R.br.	Opis stavke	Jedinica	Količina	Jed.cij.	Ukupno (€)
1.	Izvedba asfaltnih površina	m2	2.564,00	60,00	153.840,00
Ukupno:					153.840,00

12.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA – UVn

Nema uočenih umanjena vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi dodatno utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine (koji već nisu obuhvaćeni analizom FK matrice).

12.3. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

12.3.1. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na očevidu nisu zatečene štete te su iste obuhvaćene analizom FK matrice.

12.3.2. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE

Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.3.3. ZNAČAJNO ODSUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA

Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.4. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.5. TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – TV

S obzirom da nemamo umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, kao niti druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine, a isto tako nemamo povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine onda možemo za procjenu troškovne vrijednosti građevine uzeti prema slijedećoj formuli:

$$TV = (NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU$$

TV – troškovna vrijednost građevine,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova – UT1),

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja (sa već uračunatim umanjenjem vrijednosti),

UVn – umanjenje vrijednosti nekretnine.

Troškovna vrijednost građevine (TV) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvoda:

$$TV \text{ GRAĐEVINE} = (NTG (UT1) \times UVn + UT2) + VU$$

GRAĐEVINA	NTG (UT1)	UVn	UT2	VU	TV (€)
Zgrada poslovne namjene (gospodarsko-proizvodna jedinica – zionica banana)	1.009.967,58	(1 – 0,45)		153.840,00	555.482,17
Poslovna zgrada – hladnjača za čuvanje jabuka	1.317.753,27	(1 – 0,45)			724.764,30
Dio zgrade gospodarsko-proizvodne namjene	98.471,77	(1 – 0,45)			54.159,47
			301.750,62	153.840,00	455.590,62
Ukupno TV građevine:					1.789.996,56

UKUPNO TV GRAĐEVINA = 1.789.996,56 €

12.7. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se koristila kod izračuna vrijednosti zemljišta (VZ) dok je analiza neuobičajnih okolnosti već provedena u sklopu „grubog čišćenja izvadka“.

12.8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA TVN

$$TVN = (VZ + TV) \pm ON = (148.740,34 + 1.789.996,56) = 1.938.736,90 \text{ €}.$$

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

13. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost nekretnina na lokaciji k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 k.o. Šarampov s iznosom od:

1.938.736,90 €

zaokruženo na: **1.940.000,00 €**

(Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

(Slovima: milijundevetstočetdesettisućaeurainulacenti) ili

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu i nekretnine je moguće utržiti u toj visini.

Sudski vještak:

Alen Leljak struč.spec.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 22.03.2023. 10:12

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5269/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 613

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/12	ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			398	Pripis iz uložka 481
		UKUPNO:			398	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014	
2.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na čkbr. 699/12 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj:04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	PAF-CITRUS D.O.O., OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014	730.000,00 EUR	sporedni uložak
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014. uknjižuje se založnoo pravo na sporednom uložku : u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeca kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom uložku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom uložku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 4.1
5.			
5.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	4.000.000,00 HRK	glavni uložak
5.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	3.000.000,00 HRK	glavni uložak
5.12	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 Prvenstveni red upisa: Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. br. 614, 482, 481, 483, 523 i 559 k.o. Šarampov		na 5.7
5.13	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.8
5.14	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIJIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.5, 5.6
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospeljeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekame tražbine raspolagati neizbrisanim hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB	3.200.000,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 7.1
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.767.692,75 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 05.12.2019.g. pod brojem Z-8316/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U VELIKOJ GORICI POSLOVNI BROJ: 17 OVR-404/2019-2 28.11.2019, - radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 54.131,19 kuna, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 45.413,70 kuna i uglavničene kamate na dan 19.11.2019. godine u iznosu od 8.717,49 kuna; -radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 81.934,43 kuna, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 75.325,83 kuna i uglavničene kamate na dan 19.11.2019. godine u iznosu od 6.608,60 kuna za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	54.131,19 KN	
10.2	Zaprimljeno 05.12.2019.g. pod brojem Z-8316/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4943/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL. BROJEM OVR-314/2022 02.06.2022		
12.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5269/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-314/2022-3 14.06.2022		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 22.03.2023. 10:28

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5269/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 483

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/10	HLADNJAČA ZA ČUVANJE JABUKA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE HLADNJAČA ZA ČUVANJE JABUKA INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			3142 1753 1389	
		UKUPNO:			3142	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.07.2014.g. pod brojem Z-1968/2014 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM ŠTANJU UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA ISPOSTAVA IVANIĆ-GRAD KLASA: UP/I-361-06/12-02/81 URBROJ: 238/1-18-04/5-12-06 07.11.2012, na temelju članka 174. st.1. ZoG (N.N. 153/13), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr. 699/10, priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Ivanić-Grad Klasa: UP/I-361-06/12-02/81 Urbroj: 238/1-18-04/5-12-06 od 07.11.2012.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "PAF-CITRUS" D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJZBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom uložku : u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeca kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist:	730.000,00 EUR	sporedni uložak

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.03.2023. 10:30:44

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6			
8.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014		na 8.1
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
8.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014		na 8.1
	zabilježba na sporednom uložku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom uložku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		
9.			
9.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016	4.000.000,00 HRK	sporedni uložak
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016		
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB		
9.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016	3.000.000,00 HRK	sporedni uložak
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist:		
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB		
9.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016		
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
9.8	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016		
	ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
9.11	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019		na 9.5, 9.6
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		
10.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospeljeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
10.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekame tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 10.1
10.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB	3.200.000,00 KN	
11.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 20.12.2016.g. pod brojem Z-11459/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU, BROJ OV-18693/2016 09.12.2016, u iznosu od 250.000,00 EUR plativo u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, te u svrhu izvršenja drugih preuzetih obveza po osnovi ili u vezi s ugovorom o zajmu, za korist: BULEŠIĆ ANA, OIB: 62166234128, SVETICE 42, 10000 ZAGREB	250.000,00 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 12.1
13.			
13.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-3176/2017 Prvenstveni red upisa: Z-11604/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 06.04.2017, UGOVOR O ZAJMU OD 16. PROSINCA 2016., BR. OV-19069/16 KOJI SE NALAZI U ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z-11604/16., uknjižba založnog prava u iznosu od 350.000,00 EUR plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, te u svrhu izvršenja drugih preuzetih obveza po osnovi ili u vezi s Ugovorom o zajmu za korist: TOMASOL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 92971155401, STROJARSKA CESTA 22, 10000 ZAGREB	350.000,00 EUR	
13.4	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 13.2
14.			
14.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.767.692,75 KN	
15.			
15.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		
16.			
16.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4943/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL. BROJEM OVR-314/2022 02.06.2022		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5269/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-314/2022-3 14.06.2022		na 16.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2023.

Prilog : z.k. izvadak za k.č.br. 699/10 k.o. Šarampov
(izvor: <http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 22.03.2023. 10:12

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5269/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 514A

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/15	ZGRADA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			6281	
		UKUPNO:			6281	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014	
1.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čkbr.699/15 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj:04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PAF-CITRUS D.O.O., OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 20. srpnja 2001. Z. 1183/01 Na temelju kupoprodajnog ugovora od 20. lipnja 2001. broj OV-5052/01 uknjižuje se pravo stvame služnosti prolaza i prevoza kamiona preko čkbr. 699/15, a u korist čkbr. 699/4, 699/7, 699/6 i 699/11 na sjevernom ulazu i to asfaltnim prilazom od javne prometnice pokraj kolske vage i to najkraćim putem do naznačenih čestica.		
2.	2.1 Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-127/12 Na temelju ugovora o kreditu od 23. siječnja 2012. god. solemniziran pod brojem OV-978/2012, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove eventualne prisilne naplate, za korist:	3.000.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.03.2023. 10:27:33

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	<p>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</p> <p>Zaprimljeno 17.01.2013. broj Z-97/13</p> <p>Na temelju Aneksa br.1. Ugovora o kreditu broj 940000017-1 od 09.01.2013. g., solemniziran po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4, br. OV-370/2013, zabilježuje se novi krajnji roka dospjeća kredita (čija je uknjižba provedena pod posl. br. Z. 127/12) i to 09.01.2014. g. za korist:</p> <p>ISTARSKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., Umag, E. Miloša 1, OIB 65723536010</p>		
2.3	<p>Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-4076/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 7 SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-3385/2018 04.04.2018, novog krajnjeg roka dospjeća kredita i to 09.04.2019. god.</p>		na 2.1
2.4	<p>Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, OBEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima</p>		na 2.1
2.5	<p>Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-2719/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 8 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1 OD 23.01.2012. GOD. SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-3202/2019 09.04.2019, novog krajnjeg roka dospjeća kredita i to 09.04.2020. god.</p>		na 2.1
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 07.04.2014.g. pod brojem Z-1023/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 3 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1 OD 23.01.2012.G., SKLOPLJEN DANA 02.04.2014.G., SOLEMNIZIRAN POD BR. OV-3084/14; 02.04.2014, Zabilježba novog krajnjeg roka dospjeća kredita i to do 09.04.2015.g. (čija uknjižba je provedena pod poslovnim brojem Z. 127/12 i Z. 97/13 u korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, E.Miloša 1, OIB 65723536010</p>		
3.2	<p>Zaprimljeno 20.04.2016.g. pod brojem Z-3749/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, ANEKS BR.5 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1, SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-5705/2016 12.04.2016, novog krajnjeg roka dospjeća kredita i to do 09.04.2017. god. (čija uknjižba je provedena pod posl. brojem Z. 127/12, Z.97/13 i Z.1023/2014) , za korist: ISTARSKA KREDITNE BANKE UMAG d.d., Umag, E.Miloša 1, OIB 65723536010</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom ulošku : u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospjeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist:</p> <p>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</p>	730.000,00 EUR	sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom uložku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom uložku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 4.1
5.			
5.12	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-7515/2018 26.07.2018, u prvenstvenom redu do visine hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z. 3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK (slovima: četirij milijuna kuna), uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz Ugovora o kreditu broj: 011-795/2016, za korist: ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	4.000.000,00 HRK	na 5.1
5.13	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-7515/2018 26.07.2018, u prvenstvenom redu do visine hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z. 3360/2014 - u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK (slovima: trimilijuna kuna), uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz Ugovora o kreditu broj: 011-51019899, za korist: ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	3.000.000,00 HRK	na 5.1
5.15	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.12, 5.13
6.			
6.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeca, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist:	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB		
6.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014		na 6.1
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekame tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		
6.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014		na 6.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016	3.200.000,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB		
7.2	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018		na 7.1
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, upisane rješenjem poslovnog broja Z-2628/2016, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekamih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		
7.3	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018		na 7.1
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.767.692,75 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4943/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL. BROJEM OVR-314/2022 02.06.2022		
11.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5269/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-314/2022-3 14.06.2022		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 22.03.2023. 10:28

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5269/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 523

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/1	ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			1298	
2.	699/8	ZGRADE			147	
		UKUPNO:			1445	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na č.kbr.699/1 i 699/8 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj: 04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "PAF-CITRUS" D.O.O., OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom uložku : u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	730.000,00 EUR	sporedni uložak založno pravo br.Z. 2261/14 dolazi upisano ispred založnog prava br.Z. 1340/05

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.03.2023. 10:30:03

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom uložku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom uložku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 19.08.2014.g. pod brojem Z-2333/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU SOLEMNIZIRAN POD BR.OV-7152/2014 30.07.2014, uknjižba ustupa prvenstvenog reda na način da založno pravo koje je uknjiženo pod brojem Z. 2261/2014 stupa naprijed u prvenstvenom redu kao hipoteka I reda, ispred tereta uknjiženog pod br. Z.1340/05		
7.			
7.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	4.000.000,00 HRK	sporedni uložak
7.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	3.000.000,00 HRK	sporedni uložak
7.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
7.8	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.11	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 7.5, 7.8
8.			
8.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekame tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB	3.200.000,00 KN	
9.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 9.1
10.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.767.692,75 KN	
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4943/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL. BROJEM OVR-314/2022 02.06.2022		
11.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5269/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-314/2022-3 14.06.2022		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2023.

14.1.2. KATASTAR - posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-
GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.03.2023. 10:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)

Posjedovni list: 603

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"PAF-CITRUS" D.O.O., ŠEFEROVA 10, ZAGREB (VLASNIK)	13161969423

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		699/12	KRČEVINE	398	18		
			IND.DVORIŠTE	196			
			ZGRADE	202			
Ukupna površina katastarskih čestica				398			

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

Prilog : Posjedovni list za k.č.br. 699/12 k.o. Šarampov

(izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/pretrazivac?trazi=pl&mbrko=335495&findNumber=697>)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-
GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.03.2023. 10:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)

Posjedovni list: 461

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"PAF-CITRUS" D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BB	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		699/1	KRČEVINE	1298	18		
			ZGRADE	720			
			IND.DVORIŠTE	578			
		699/8	KRČEVINE	147	18		
			ZGRADA	147			
		699/10	KRČEVINE	3142	18		
			IND.ZGRADA	1753			
			IND.DVORIŠTE	1389			
		699/15	KRČEVINE	6281	18		
			IND.DVORIŠTE	5220			
			ZGRADA	1061			
Ukupna površina katastarskih čestica				10868			

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

14.1.3. KATASTAR – kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 22.03.2023.

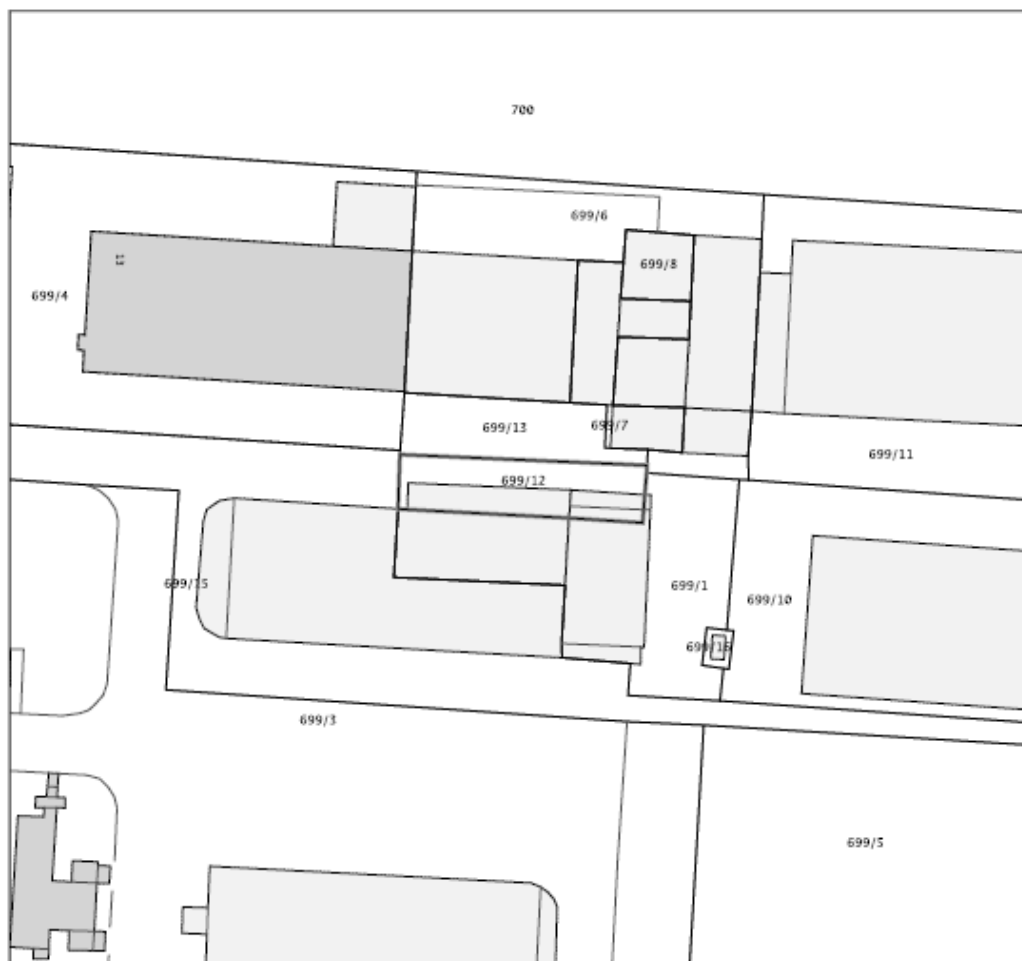
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ŠARAMPOV

k.č.br.: 699/12

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 699/12 k.o. Šarampov
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)



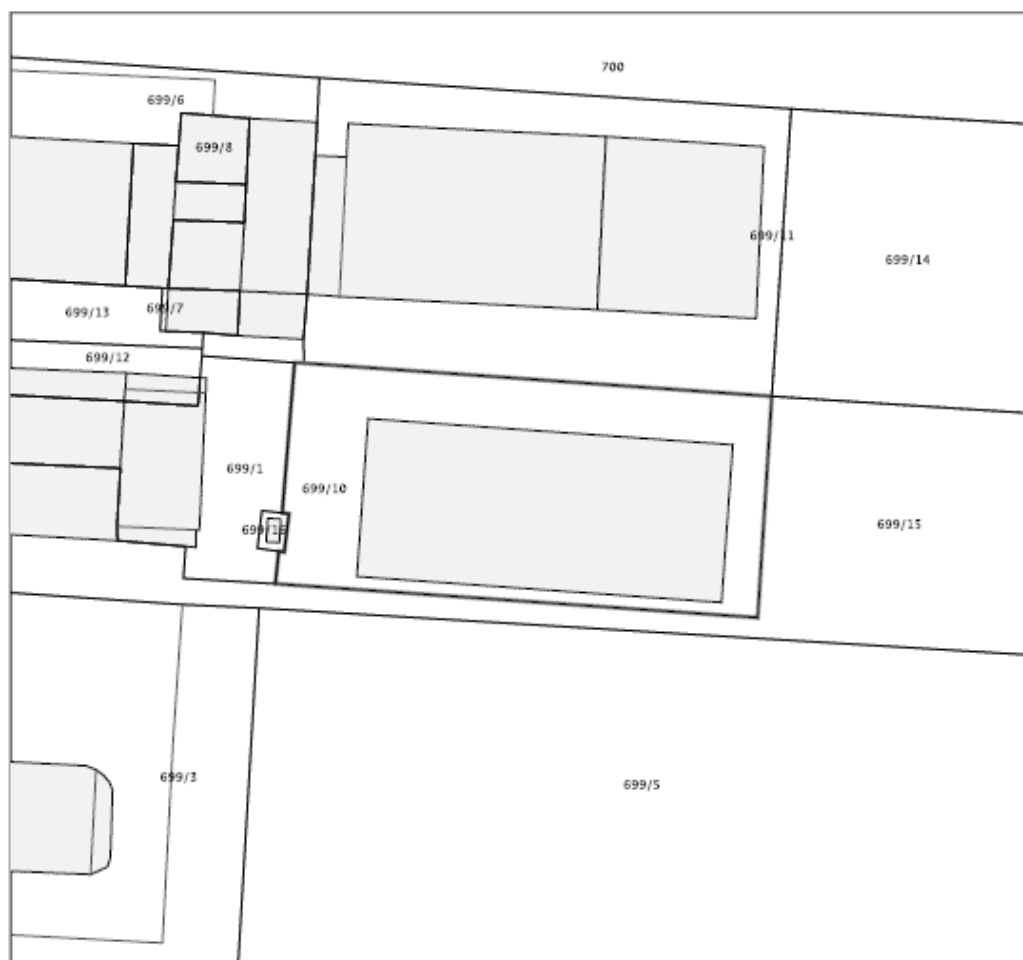
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/10

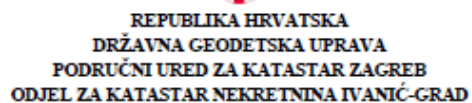
Stanje na dan: 22.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

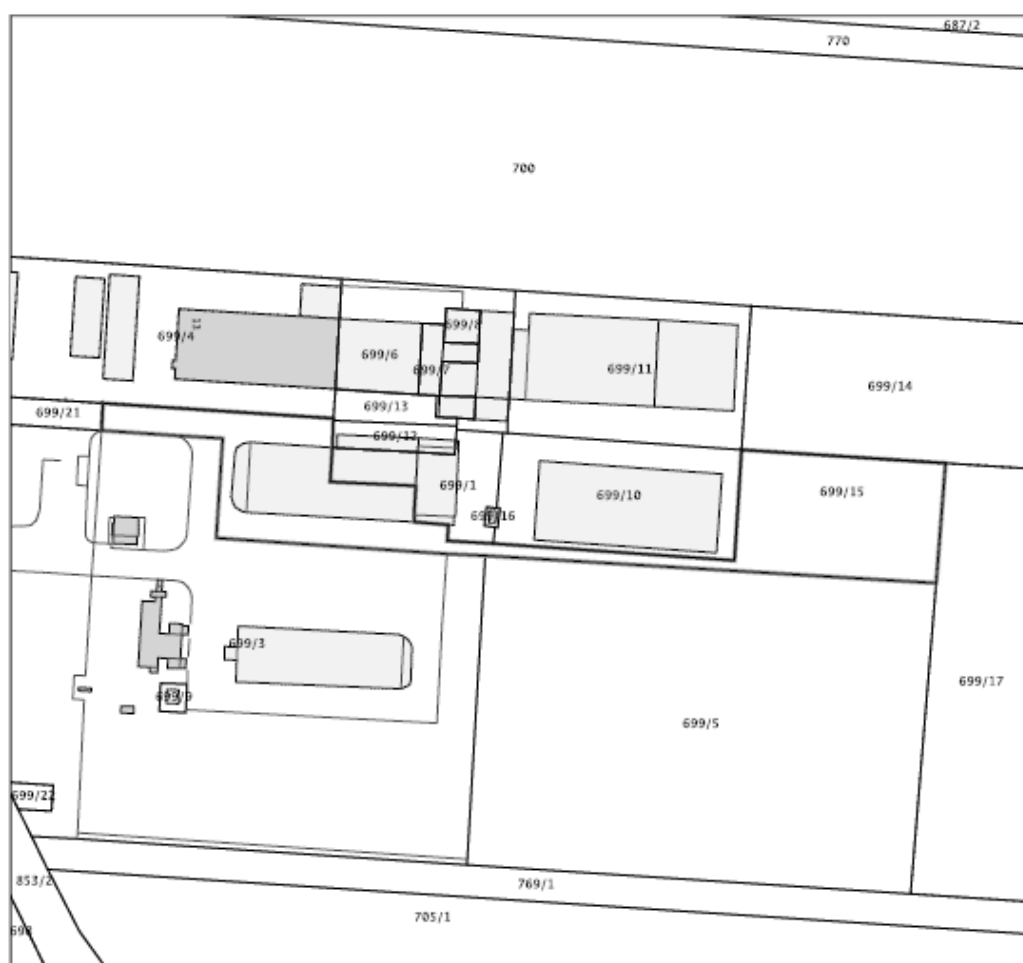


Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 699/10 k.o. Šarampov
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/15

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



NALAZ I MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA na k.č.br. 699/12, 699/10, 699/15, 699/1 i 699/8 k.o. Šarampov



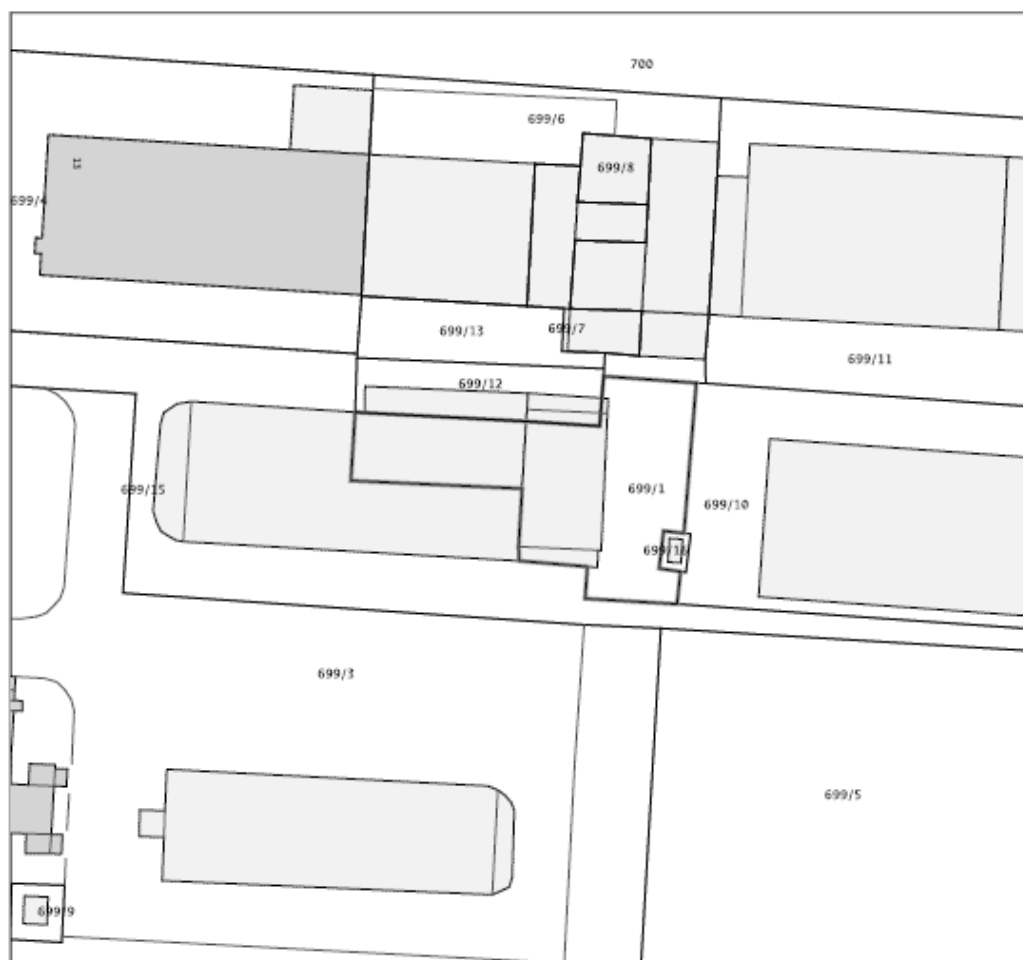
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/1

Stanje na dan: 22.03.2023.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:2000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 699/1 k.o. Šarampov
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)



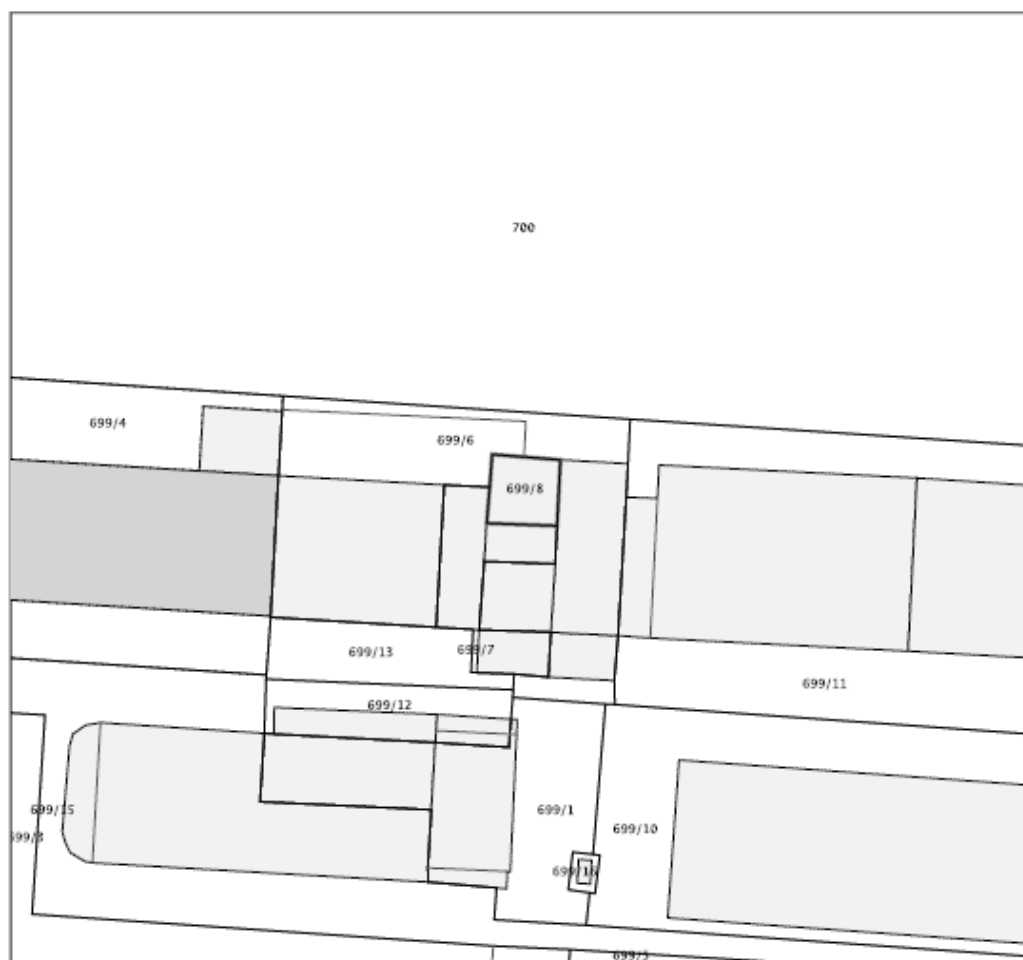
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/8

Stanje na dan: 24.03.2023.


IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000




Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 699/8 k.o. Šarampov
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)

14.2. Rješenje o izvedenom stanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Ivanić-Grad

Klasa: UP/I-361-06/12-02/81
Urbroj: 238/1-18-04/5-12-06
Ivanić Grad, 07.11.2012.

Ovo rješenje postalo je izvršno
dana 30.01.2013.
U Ivanić Gradu, 27.03.2013.
Odgovorni službenik:


Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava u Ivanić-Gradu povodom zahtjeva **PAF-CITRUS d.o.o. iz Zagreba, Šeferova 10 (OIB 13161969423)** za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. **Ozakonjuje se** dovršena slobodnostojeća zahtjevna poslovna zgrada-hladnjača za čuvanje jabuka s dvostrešnim krovom, vanjske visine 10,20 m, te vanjske tlocrtno dužine i širine 63,70 x 27,44 m, koja se sastoji od prizemlja i kata, izgrađena na k.č. broj 699/10, k.o. Šarampov, u Ivanić-Gradu, Žutička ulica b.b., prikazana na geodetskom elaboratu za evidentiranje podataka o zgradama od prosinca 2011., izrađenom po Marko Zrakić, dipl.ing.geod., ovlaštenu inženjer geodezije (ovl.br.: Geo 378) iz TRAFFICON d.o.o., Zagreb i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: TD 44/11 od rujna 2012., izrađenoj po Ivan Kapov, dipl.ing.arh., ovlaštenom arhitektu (A 3424) iz KAPOV d.o.o., Split.

2. Za zgrade iz točke 1. Izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjera građevinarstva Marko Maglov, dipl.ing.građ., (G 3249) iz GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o., Šibenik od prosinca 2011. izradio je dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja

O b r a z l o ž e n j e

PAF-CITRUS d.o.o. iz Zagreba, Šeferova 10 (OIB 13161969423), podnijelo je dana 25. rujna 2012. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje izgrađene slobodnostojeće zahtjevne poslovne zgrade-hladnjače za čuvanje jabuka u Ivanić-Gradu, na k.č. br. 699/10, k.o. Šarampov.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u snimku izvedenog stanja iz točke 1 izreke ovog rješenja, te očevidom održanim dana 11.10.2012. godine utvrđeno je da je:

- predmetna zgrada izgrađena unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 16/05, 10/09 i 10/10),
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,

- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- te da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi koje je donio Upravni odjel za razvoj grada Ivanić-Grada dana 23. listopada 2012. godine, Klasa: UP/I-361-03/12-03/03, Urbroj: 238/10-04/23-12-02 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva nije dužan platiti naknadu za zadržavanje nezakonito zgrade u prostoru.

Vlasnik zgrade, a ujedno i podnositelj zahtjeva, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom i jedinica lokalne samouprave pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 29.10.2012. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči od 29.10.2012. do 06.11.2012. godine. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 06.11.2012. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem svog opunomoćenika.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. i 41. ovog Zakona te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23 stavka 1 i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11 i 112/12) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Zagreb, Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom, usmeno na zapisnik ili putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

VODITELJICA PODODSJEKA:

Branka Kužina, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. PAF-CITRUS d.o.o.,
Zagreb, Šeferova 10,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Evidencija,
4. Pismohrana.-

PO IZVRŠNOSTI NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
ZAGREB, Ulica Republike Austrije 20,
2. Upravni odjel za razvoj grada Ivanić-Grada,
3. HRVATSKE VODE,
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv Lonja-Trebež,
Kutina, S. Radića 7b
4. Ured državne uprave, Služba za gospodarstvo, ovdje,

PREUZETO

14.1.2013



**REPUBLIKA HRVATSKA AGENCIJA
ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO
IZGRAĐENIH ZGRADA**

Zagreb, Selska cesta 136

KLASA: UP/I-361-03/14-01/716

URBROJ: 403-03-2-1/0199-15-27

Zagreb, 05. veljače 2015.

33
OVO JE RJEŠENJE
postalo izvršno i pravomoćno
s danom 23. 03. 2015.

Zagreb, 30. 03. 2015.



Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, povodom zahtjeva: Gomolava d.o.o., OIB: 71839579033, Šeferova 10, Zagreb, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. st. 2. i 9.a Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/2012, 143/2013), donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

1.1 rekonstrukcija - dogradnja i nadogradnja postojeće zgrade gospodarsko-proizvodne namjene: na istočnom dijelu zgrade u prizemlju dograđen zatvoreni dio zgrade tlocrtnih dimenzija 29,73x11,94m, na zapadnom dijelu zgrade unutar postojeće visine izvedena etaža 1. kat, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, poluugrađena, zahtjevnja zgrada, razvedenog tlocrta - vanjske veličine zgrade prema priloženoj arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 2147,21m², oblik krova: dvostrešni, broj etaža: dvije - prizemlje, kat, u kojoj se nalazi: prostor za preradu i pakiranje voća te hladnjača, izgrađena na k.č. 699/6, 699/7, 699/8, 699/11 k.o. Šarampov.

1.2 završena, slobodnostojeća, manje zahtjevnja zgrada, poslovne namjene - vanjske veličine zgrade prema priloženoj arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 192,00m², višestrešnog krova, broj etaža: dvije - prizemlje, kat, u zgradi se nalazi: poslovni prostori uprave tvrtke, izgrađena na k.č. 699/6, 699/7, 699/8, 699/11 k.o. Šarampov.

2.1. Zgrada iz točke 1.1 ove izreke prikazuje Izvod iz katastarskog plana, Klasa:935-06/13-01/1745, Ubroj:541-10-04/2-13-2, od 21. svibnja 2013. i Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake T.D. 92/13, iz svibnja 2013., koju je izradio ovlašten arhitekt Ivan Kapov, dipl.ing.arh. A 3424.

2.2 Zgrada iz točke 1.2 ove izreke prikazuje Izvod iz katastarskog plana, Klasa:935-06/13-01/1745, Ubroj:541-10-04/2-13-2, od 21. svibnja 2013. Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake 92/13, od svibnja 2013., koju je izradio ovlašten arhitekt Ivan Kapov, dipl.ing.arh. A 3424.

3. Izvod iz katastarskog plana i Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti.

5.1 Za zgradu iz točke 1.1 ove izreke, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju, priložena je izjava:

- ovlaštenog inženjera građevinarstva: Marica Naglič, dipl.ing.građ. G 513, oznake B.P. 13-112, iz svibnja 2013., da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Gomolava d.o.o., Šeferova 10, Zagreb, podnio je 04. lipnja 2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja nadležnom upravnom tijelu, prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, dalje u tekstu ZPNIZ).

Predmet je preuzet od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Odlukom ministricе graditeljstva i prostornog uređenja o preuzimanju predmeta Klasa: 360-01/14-01/25 od 19. veljače 2014.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Tijekom postupka podnositelja zahtjeva je priložio propisane dokumente sukladno čl. 11. i 12. i 21. st. 4. ZPNIZ-a.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (dalje u tekstu: DOF5/2011), utvrđeno je da su zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja vidljive na istoj, o čemu je sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz DOF5/2011 koji su priloženi u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Ivanić Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada 6/05, 10/09, 11/09, 10/10, 1/13), Izvod iz katastarskog plana i Arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja, Registar kulturnih dobara RH, zemljišne knjige i katastar nekretnina, druge ZPNIZ-om propisane akte, te očevidom od 23. lipnja 2014. utvrđeno je za zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja:

- da se zgrada iz točke 1.2 nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to izvan građevinskog područja - unutar površine poslovne namjene izvan naselja,
- da nemaju veći broj etaža od najvećeg broja etaža propisanog čl. 5. ZPNIZ-a,
- da se zgrade iz točke 1.1, 1.2 ne nalaze na području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. ZPNIZ-a, na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da nisu kamp-kućice ili kontejneri trajno povezani s tlom niti barake ili slični sklopovi,
- za zgradu iz točke 1.2 da nije izgrađena na međi s drugom građevnom česticom i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
- za zgradu iz točke 1.1 da je izgrađena na međi s drugom građevnom česticom i nema otvor niti istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
- da je Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta na kojoj se nalaze zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su pozivom od 11. srpnja 2014. na uvid u spis radi izjašnjavanja 23. srpnja 2014. Navedene stranke pozivu se nisu odazvale osobno niti putem punomoćnika.

Uvidom u Rješenja o naknadi, Klasa: UP/I-361-03/14-03/278, Urbroj: 238/10-04/34-15-08, od 29. siječnja 2015.; Klasa: UP/I-361-03/14-03/278, Urbroj: 238/10-04/34-15-08, od 29. siječnja 2015., koja je izdalo nadležno upravno tijelo i potvrdu o plaćenju naknadi, utvrđeno je da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru plaćena jednokratno.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja, postupljeno je prema čl. 18. ZPNIZ-a te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Sadržaj točke 1.1., 2., 4. i 5. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1. i 2. ZPNIZ-a.

Sadržaj točke 1.2., 2. i 4. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1. i 3. ZPNIZ-a.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je sukladno čl. 24. st. 1. i 2. ZPNIZ-a.

Upravna pristojba, temeljem Tar. br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem Tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Ivan Bočić Depolarizator, ing. geod. et geoinf.



Dostaviti:

1. Gomolava d.o.o., Šeferova 10, 10000 Zagreb
2. Oglasna ploča - ovdje
3. Oglasna ploča - Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Ivanić-Grad, Trg Vladimira Nazora 1, 10310 Ivanić-Grad
4. U spis - ovdje

Na znanje po izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Građevinska inspekcija, Vinogradska 25, 10000 Zagreb
2. Grad Ivanić Grad, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić-Grad - Upravnom tijelu Grada nadležnom za određivanje komunalnog doprinosa
3. Hrvatske vode, Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb
4. Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Ispostava Ivanić-Grad, Trg Vladimira Nazora 1, 10310 Ivanić-Grad

DOSTAVITI:

- 1) GOMOLAVA D.O.O. (2KJ)
- 2) GRAD IVANIĆ GRAD (SVIM TRJ)
- 3) UDU U ZAGRE. ŽUP. (RJ)

ZA OTPR: 30.03.2015.

ROK

OTPRENA 31.03.2015.

Bal Uica

30.06.2015

elektroniko

MT

14.3. IZDANJE DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Priopćenje

Godina: LIX.

Zagreb, 07. rujna 2022.

GRAD-2022-4-1/1

ISSN 1334-0557



CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

Prilog: Priopćenje "Cijene prodanih stanova za cijelu 2022. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07.09.2022. godine
(izvor: <http://www.dzs.hr/>)

Križ, 24.03.2023.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Prije početka izrade ovog elaborata provjerio sam naručitelja i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese; te prema navedenom izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Ovaj elaborat je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:

Sudski vještak:
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.