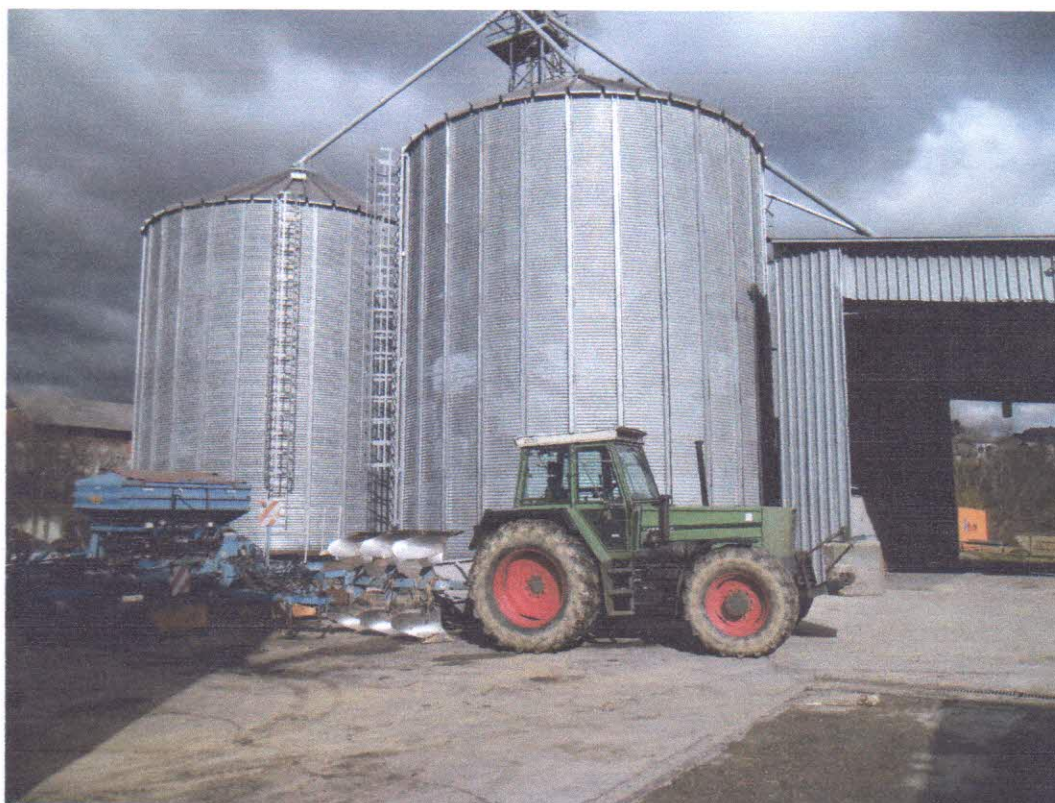


# ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

KOJIMA RASPOLAŽE TVRTKA S. I M. ZELINA D.O.O., U  
STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

(OBJEKTI NA LOKACIJI PSARJEVO 81)



Đurđevac, svibnja 2020. godine



Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
KOJIMA RASPOLAŽE TVRTKA S. I M. ZELINA D.O.O.,  
U STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

Lokacija: PSARJEVO DONJE 81, SV. IVAN ZELINA  
120/3, K.O. PSARJEVO

Procjenu vrijednosti izvršio:

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



Đurđevac, svibnja 2020. godine

# S A D R Ź A J

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

IV. FOTODOKUMENTACIJA

V. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3594, k.o. Psarjevo
- Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3595, k.o. Psarjevo (pravo građenja)
- Ugovor o osnivanju prava građenja od 25. 2. 2005. godine
- Građevinska dozvola od 29. 11. 2005. godine
- Uporabna dozvola od 5. 3. 2014. godine
- Rješenje o ovlaštenju sudskog vještaka





PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -  
OBJEKTI NA LOKACIJI PSARJEVO 81 (SV. IVAN ZELINA),  
KOJE SU NA RASPOLAGANJU TVRTKI S. I M. ZELINA D.O.O.,  
U STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

Predmet ove procjene vrijednosti su nekretnine (građevinski objekti i pravo građenja) na lokaciji Psarjevo Donje 81, Sv. Ivan Zelina, čkbr. 120/3, k.o. Psarjevo.

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

Na lokaciji u mjestu Psarjevo Donje, Grad Sv. Ivan Zelina, nalazi se građevinska parcela koju čini zemljišna čestica čkbr. 120/3, k.o. Psarjevo. Na tom zemljištu postoje građevinski objekti za skladištenje žitarica, sušara za žitarice, mješaonica stočne hrane i prateće građevine. Objekti su izgrađeni na zemljištu na kojem je zasnovano pravo građenja.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti obuhvaća vrijednost građevinskih objekata i vrijednost prava građenja na zemljištu na kojem su objekti izgrađeni:

1. Spremište poljoprivredne mehanizacije
2. Silosi za žitarice
3. Usipni koš – istovarna rampa
4. Kolna vaga
5. Mješaonica stočne hrane
6. Skladište gotovih proizvoda
7. Pravo građenja

Objekti na ovoj lokaciji su međusobno funkcionalno povezani određenom tehnološkom opremom i uređajima. Ta tehnološka oprema i uređaji nisu predmet procjene vrijednosti u ovom elaboratu. Procjena vrijednosti tehnološke opreme i uređaja napravljena je u elaboratu koji je izradio stalni sudski vještak strojarske struke Krešimir ing. Antulov.

Kod silosa za žitarice u ovom elaboratu obuhvaćena je procjena vrijednosti betonskih temelja silosa, dok su silosi i oprema predmet procjene strojarskog vještaka.

Usipni koš – istovarna rampa je u obuhvatu procjene vrijednosti ovoga elaborata (betonski dio), a oprema (transporteri) je u elaboratu procjene strojarskog vještaka.

Ovaj elaborat procjene obuhvaća i temelje kolne vage, dok je oprema vage u strojarskom dijelu.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.), građevinska parcela, na kojoj se nalaze predmetni objekti, je unutar obuhvata toga plana, u zoni *građevinsko područje naselja*, namjenjenoj za gradnju takovih objekata.

Ovaj kompleks funkcionalno povezanih objekata izgrađen je 2005. godine na temelju građevinske dozvole izdane od Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Sveti Ivan Zelina, KLASA: UP.I-361-03/05-01/06, URBROJ: 238-04-05/4-05-11, od 29. 11. 2005. godine. Za te objekte izdana je i Uporabna dozvola od Zagrebačke županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Ivan Zelina, KLASA: UP/I-361-05/14-01/06, URBROJ: 238/1-18-07/3-14-3, od 5. 3. 2014. godine.

Prema izvatku iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Sveti Ivan Zelina, k.o. Psarjevo, z.k. ul. br. 3594, uknjiženi vlasnici ovih nekretnina su

3. KUŠIĆ MLADEN, OIB: 48125377704, Donje Psarjevo 81, u ½ dijela
4. KUŠIĆ ZLATA, OIB: 95148349599, Donje Psarjevo 81, u ½ dijela.

U z.k. uložku br. 3595, k.o. Psarjevo, na ovim nekretninama je upisano pravo građenja u korist tvrtke

S. I M. ZELINA d.o.o., Donje Psarjevo 81, u 1/1 dijela

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 105/15.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 39/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ RH br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.);
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ RH br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.);
- Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.);
- Važeći normativi Republike Hrvatske;
- Valjani dokaz o vlasništvu – izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3594, k.o. Psarjevo;
- Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3595, k.o. Psarjevo s upisanim pravom građenja;



- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta od Porezne uprave, PUR Zagreb, Ispostava Sesvete;
- Odluka o komunalnom doprinosu za Grad Sv. Ivan Zelina – visina troškova pripreme zemljišta;
- Vrijednost vanjskog uređenja lokacije prema tržišnim cijenama;
- Normativne količine i jedinične cijene građevinskih materijala i radova iz Biltena o standardnoj kalkulaciji koji izdaje IGH Zagreb;
- Prosječna cijena građenja  $m^2$  takovih objekata prema tržišnim vrijednostima i njeno smanjenje prema objavljenoj "Metodi umanjenja vrijednosti";
- Prosječne cijene  $m^2$  takovih ili sličnih nekretnina (zemljišta, zgrada i poslovnih prostora), na toj ili sličnoj lokaciji prema podacima agencija za promet nekretnina, te prosječne cijene provizije takovih agencija za prodaju nekretnina;
- Standardna norma za obračunavanje površina objekata u korištenju HRN U.C2. 100;

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

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

Zgrade na ovoj lokaciji su potpuno završene, ugrađena je tehnološka oprema i sustav funkcionira.

Ovaj Elaborat procjene vrijednosti obuhvaća vrijednost konstruktivnih dijelova, vrijednost uređenja objekata i vrijednost fiksnih instalacija. Tehnološka oprema, koja je ugrađena u objektima, nije predmet ovoga elaborata procjene vrijednosti.

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

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

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

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

## II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

### 1. Spremište poljoprivredne mehanizacije

Lociran uz jugozapadnu granicu parcele (čkb. 120/3) nalazi se objekt namijenjen za spremište mehanizacije, alata i pribora. Tu se privremeno skladišti i repromaterijal za poljoprivrednu proizvodnju (umjetni gnoj, sjeme).

Ovo spremište je prizemna samostalnostojeća zgrada tlocrtnih dimenzija 24.00 x 11.55 m.

Objekt je izgrađen 2005. godine, prema građevinskoj dozvoli izdanoj od Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Sveti Ivan Zelina, KLASA: UP.I-361-03/05-01/06, URBROJ: 238-04-05/4-05-11, od 29. 11. 2005. godine. Za te objekte izdana je i Uporabna dozvola od Zagrebačke županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Ivan Zelina, KLASA: UP/I-361-05/14-01/06, URBROJ: 238/1-18-07/3-14-3, od 5. 3. 2014. godine.

Objekt spremište za poljoprivrednu mehanizaciju je, u vrijeme očevida za izradu procjene vrijednosti, bio u funkcionalnom stanju.

Temelji ove zgrade i donja podna ploča su betonski. Nosivu konstrukciju čine stupovi i grede od čeličnih I-profila (čelični okvirni nosači). Zidna ispuna je od trapeznog pocinčanog lima. Ulazna vrata su također limena u okviru od čeličnih profila.

Ovaj objekt ima jednostrešni krov. Krovna konstrukcija sastoji se od čeličnih nosača (greda), sekundarnih nosača (također čelični profili) i ukrućenja (vjetrovni spregovi). Pokrov ovoga objekta čini trapezni pocinčani lim. Na rubovima i opšavima krovišta je obloga od pocinčanog lima. Krovna oborinska odvodnja (žljebovi i vertikale) su također od pocinčanog lima.

U objektu spremišta postoji instalacija električne rasvjete.

### 2. Silosi za žitarice

Na lokaciji postoje 4 metalna silosa za skladištenje žitarica. Silosi su temeljeni na masivnoj betonskoj ploči debljine 1.50 m.

U temeljima silosa izvedeni su kanali za opremu (transporteri, detektori). Silosi su od pocinčanog lima i nisu uključeni u ovu procjenu vrijednosti.

### 3. Usipni koš – istovarna rampa

Uz bateriju silosa za žitarice postoji istovarna rampa s usipnim košem. Iznad usipnog koša – istovarne rampe, je nadstrešnica.



Nadstrešnica je tlocrtne veličine 10.70 x 17.00 m. Sastoji se od metalnih stupova i greda (čelični profili). Krovšte nadstrešnice je pokriveno trapeznim pocinčanim limom.

Usipni koš je tlocrtne veličine 2.65 x 17.00 m i dubine 1.60 m. Na otvoru usipnog koša je pocinčana rešetka.

#### **4. Kolna vaga**

Na ulazu u ekonomsko dvorište, prije usipnog koša, nalazi se elektronska kolna vaga 50 t. Vaga ima betonski, masivni temelj tlocrtne veličine 3.50 x 18.00 m i dubine 0.60 m.

Vrijednost temelja vage je obuhvaćena u ovom elaboratu, dok vrijednost opreme vage obuhvaća elaborat procjene strojarskog vještaka.

#### **5. Mješaonica stočne hrane**

Objekt u kojem je smještena oprema mješaonice stočne hrane je rekonstruirana postojeća zgrada (2005. godine). Vanjski tlocrtni gabariti ovoga objekta su 11.00 x 12.20 m.

Ovaj objekt je klasične, masivne gradnje. Temelji su betonski, zidovi od opeke, obostrano ožbukani. Pod u ovom objektu je betonska ploča.

Stropna konstrukcija na objektu mješaonice je a.b. ploča. Dvostrešno drveno krovšte pokriveno je pločama od valovitog salonita. Odvodnja oborinske vode izvedena je žljebovima i vertikalama od pocinčanog lima.

U objektu mješaonice stočne hrane izvedene su instalacija električne rasvjete. Zgrada ima također i gromobranske instalacije.

#### **6. Skladište gotovih proizvoda**

Uz objekt mješaonica stočne hrane, od istočne strane, nalazi se još jedna zgrada, koja je u funkciji mješaonice – skladište gotovih proizvoda. Tlocrtne dimenzije ovoga objekta su 12.00 x 32.20 m.

Ovaj objekt je, također, masivne gradnje, izgrađen i rekonstruiran kao i objekt mješaonice. Temelji su betonski, zidovi od opeke, obostrano ožbukani. Podna površina, kao i strop, je betonska.

Dvostrešno drveno krovšte pokriveno je pločama od valovitog salonita. Odvodnja oborinske vode izvedena je žljebovima i vertikalama od pocinčanog lima.

U objektu ovoga skladišta gotovih proizvoda postoje instalacija električne rasvjete, kao i gromobranske instalacije.





## 7. Pravo građenja na zemljištu (parceli)

Zemljište na kojem su izvedene predmetne građevine, čini građevinsku parcelu, koja se sastoji od zemljišne čestice čkbr. 120/3, k.o. Psarjevo.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zelina („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.), građevinska parcela, na kojoj se nalaze predmetni objekti, je unutar obuhvata toga plana, u zoni *građevinsko područje naselja*, namjenjenoj za gradnju takovih objekata.

Zemljište je ravno do blago nagnuto i dobro je ocjedito. Prometne i manipulativne površine su asfaltirane uz izvedenu oborinsku odvodnju.

Pristup na ovu parcelu s javnoprometne površine je sporednim putem od sjeveroistočne strane. Do lokacije je izvedena javna niskonaponska električna mreža i javna vodoopskrbna mreža.

Parcela na kojoj je izgrađen kompleks objekata za skladištenje žitarica, sušare za žitarice, mješaonice stočne hrane i pratećih građevina, je uređena tako da optimalno služi svrsi redovne uporabe građevina, tj. formirano je gospodarsko dvorište.

Objekti su izgrađeni na zemljištu koje je u vlasništvu drugih osoba, a na temelju prava građenja. To pravo građenja je osnovano Ugovorom o osnivanju prava građenja od 25. veljače 2005. godine.

## III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

### 1. Spremište poljoprivredne mehanizacije

Brutto građevinska površina (BGP):

$$\text{BGP} = 24.00 \times 11.55 = 277.20 \text{ m}^2$$

Netto građevinska površina (NGP):

$$\text{NGP} = 277.20 \text{ m}^2 \times 0.90 = 249.48 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 249.48 \text{ m}^2 \times 800.00 \text{ kn/m}^2 = 199\,584.00 \text{ kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

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

$$n = \text{starost objekta (od uređenja poslovnog prostora)} = 15 \text{ godina}$$

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

$$A = 0.80 \times 15 / 80 \times (15 + 80) / 2 \times 80 = 0.08906 = 8.9 \%$$

$$SGV = 199\,584.00 \text{ kn} \times (1 - 0.08906) = \underline{181\,809.05 \text{ kn}}$$

## 2. Silosi za žitarice (temelji)

$$Z_B = 21.20 \times 10.50 + 18.00 \times 7.45 = 356.70 \text{ m}^3$$

$$V = 356.70 \text{ m}^3 \times 550.00 \text{ kn/m}^3 = \underline{196\,185.00 \text{ kn}}$$

## 3. Usipni koš – istovarna rampa

- Usipni koš (betonski dio)

$$Z_B = 2.65 \times 17.00 \times 1.60 = 72.08 \text{ m}^3$$

$$V = 72.08 \text{ m}^3 \times 550.00 \text{ kn/m}^3 = 39\,644.00 \text{ kn}$$

- Nadstrešnica

Brutto građevinska površina (BGP):

$$BGP = 10.70 \times 17.00 = 181.90 \text{ m}^2$$

Netto građevinska površina (NGP):

$$NGP = 181.90 \text{ m}^2 \times 0.90 = 163.71 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$NGV = 163.71 \text{ m}^2 \times 150.00 \text{ kn/m}^2 = 24\,556.50 \text{ kn}$$



Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.08906 = 8.9 \%$$

$$SGV = 24\,556.50 \text{ kn} \times (1 - 0.08906) = 22\,369.50 \text{ kn}$$

Ukupna vrijednost usipnog koša i nadstrešnice:

$$V_{UK} = 39\,644.00 \text{ kn} + 22\,369.50 \text{ kn} = \underline{62\,013.50 \text{ kn}}$$

#### 4. Kolna vaga (betonski dio)

$$Z_B = 3.50 \times 18.00 \times 0.60 = 37.80 \text{ m}^3$$

$$V = 37.80 \text{ m}^3 \times 550.00 \text{ kn/m}^3 = \underline{20\,790.00 \text{ kn}}$$

#### 5. Mješaonica stočne hrane

Brutto građevinska površina (BGP):

$$BGP = 11.00 \times 12.20 - 2.92 \times 4.10 = 122.23 \text{ m}^2$$

Netto građevinska površina (NGP):

$$NGP = 122.23 \text{ m}^2 \times 0.90 = 110.01 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$NGV = 110.01 \text{ m}^2 \times 800.00 \text{ kn/m}^2 = 88\,008.00 \text{ kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

$$A = 0.08906 = 8.9 \%$$

$$SGV = 88\,008.00 \text{ kn} \times (1 - 0.08906) = \underline{80\,170.01 \text{ kn}}$$

## 6. Skladište gotovih proizvoda

Brutto građevinska površina (BGP):

$$\text{BGP} = 12.00 \times 32.20 = 384.00 \text{ m}^2$$

Netto građevinska površina (NGP):

$$\text{NGP} = 384.00 \text{ m}^2 \times 0.90 = 345.60 \text{ m}^2$$

Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV):

$$\text{NGV} = 345.60 \text{ m}^2 \times 1100.00 \text{ kn/m}^2 = 380\,160.00 \text{ kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

- Amortizacija

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

$$n = \text{starost objekta (od uređenja poslovnog prostora)} = 28 \text{ godina}$$

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

$$A = 0.80 \times 28 / 80 \times (28 + 80) / 2 \times 80 = 0.189 = 18.9 \%$$

$$\text{SGV} = 380\,160.00 \text{ kn} \times (1 - 0.189) = \underline{308\,309.76 \text{ kn}}$$

## 7. Građevinsko zemljište (pravo građenja)

K.o. Psarjevo

z.k. ul. br. 3595

čkbr. 120/3

površina 2958 m<sup>2</sup>

Prosječna cijena građevinskog zemljišta na toj lokaciji

$$C_{\text{prosj}} = 120.00 \text{ kn/m}^2$$

Prosječna vrijednost zemljišta

$$V_{\text{prosj}} = 2958 \text{ m}^2 \times 120.00 \text{ kn/m}^2 = 354\,960.00 \text{ kn}$$

Vrijednost prava građenja (ukupna)

$$V_{\text{prgrađ}} = 354\,960.00 \text{ kn} \times 0.50 = \underline{177\,480.00 \text{ kn}}$$



### Rekapitulacija procjenjenih vrijednosti nekretnina

1. Spremište poljoprivredne mehanizacije	181 809.05 kn
2. Silosi za žitarice (temelji)	196 185.00 kn
3. Usipni koš – istovarna rampa	62 013.50 kn
4. Kolna vaga	20 790.00 kn
5. Mješaonica stočne hrane	80 170.01 kn
6. Skladište gotovih proizvoda	308 309.76 kn
7. Građevinsko zemljište (pravo građenja)	177 480.00 kn
<hr/>	
Sveukupna vrijednost (SV):	1 026 757.32 kn

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

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

Koeficijenti prometne vrijednosti procjenjuju se na:

$F_1 = 0.20$	(koeficijent namjene objekta – poslovna namjena)
$F_2 = - 0.10$	(koeficijent lokacije)
$F_3 = - 0.10$	(koeficijent pristupa)
$F_4 = 0.15$	(koeficijent starosti objekata)
$F_5 = 0.00$	(koeficijent općeg stanja objekata)
$F_{trž} = 0.80$	(koeficijent tržišta)

$$\begin{aligned} V_{trž} &= 1\,026\,757.32 \text{ kn} \times (1 + 0.20 - 0.10 - 0.10 + 0.15 + 0.00) \times 0.80 = \\ &= \underline{944\,616.73 \text{ kn}} \end{aligned}$$

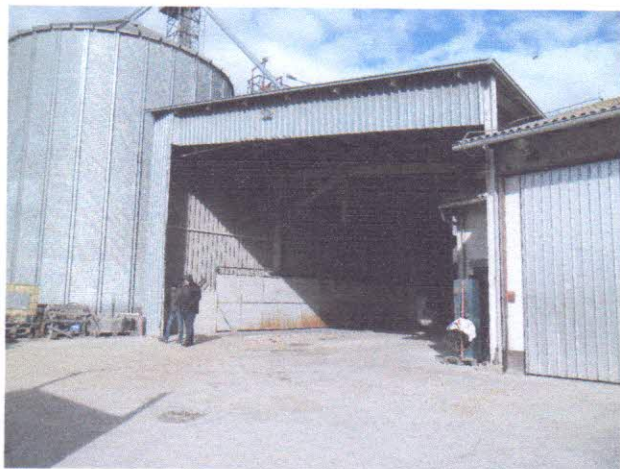
U Đurđevcu, 15. svibnja 2020. godine

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



## IV. FOTODOKUMENTACIJA





## V. PRILOZI





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA

Stanje na dan: 05.02.2020. 23:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3594

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11279/2019

Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

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

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3594

IZVORNIK PRAVA GRADENJA

## C

## Teretovnica

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



## C

## Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 05.02.2020. 23:41

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3595

PRAVO GRADENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

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

## B

## Vlastovnica

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

## C

## Teretovnica

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

C  
Teretovnica

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



VLASNICI ZEMLJIŠTA: 1. Kušić Mladen iz Donjeg Psarjeva 81 i  
2. Kušić Zlata r. Kavić iz Donjeg Psarjeva 81

i

S. i M. ZELINA d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, sa sjedištem u Donjem Psarjevu 81

sklopili su dana 25. veljače 2005. godine ovaj

## UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

### Čl. 1

Stranke ovog ugovora suglasno utvrđuju da su Kušić Mladen i Kušić Zlata r. Kavić, oboje iz Donjeg Psarjeva 81, suvlasnici nekretnine, i to čkbr. 120/3 - površine 2958 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 3402, k.o. Psarjevo, i to svaki od njih u ½ dijela.

### Čl. 2

Ovim ugovorom Kušić Mladen i Kušić Zlata kao vlasnici nekretnine (dalje u tekstu: vlasnici nekretnine) osnivaju na svojoj nekretnini – čkbr. 120/3, površine 2958 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk. ul. br. 3402, k.o. Psarjevo, pravo građenja za korist nositelja prava – trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o. za proizvodnju i trgovinu (dalje u tekstu: Nositelj prava građenja).

### Čl. 3

Stranke suglasno utvrđuju da pravo građenja koje se osniva ovim ugovorom, ovlašćuje trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o. kao nositelja toga prava, da na površini ili ispod nekretnine iz čl. 2 ovog ugovora sagradi i ima vlastitu građevinu, a Kušić Mladen i Kušić Zlata, kao i svagdašnji vlasnici iste nekretnine dužni su to trpjeti.

### Čl. 4

Među strankama je nesporno da je trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o. kao nositelj prava građenja na nekretnini iz čl. 2 ovog ugovora, vlasnik građevine koju namjerava graditi na toj nekretnini, a da je građevina koju izgradi pripadnost prava građenja koje se osniva ovim ugovorom.

Stranke nadalje suglasno utvrđuju da gledé nekretnine koja se opterećuje pravom građenja po ovom ugovoru, trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o. ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja.

### Čl. 5

Kušić Mladen i Kušić Zlata kao vlasnici nekretnine - čkbr. 120/3, površine 2958 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 3402, k.o. Psarjevo, ovime izjavljuju da bezuvjetno dozvoljavaju upis prava građenja koje je osnovano ovim ugovorom za korist nositelja prava – trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o., i to kao tereta na svojoj nekretnini.



Kušić Mladen i Kušić Zlata ujedno izjavljuju da bezuvjetno dozvoljavaju trgovačkom društvu S. i M. ZELINA d.o.o. da može i smije upisati svoje pravo građenja kako je osnovano ovim ugovorom, i to u vlasnički list novoga uložka u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini.

#### Čl. 6

Odredbe ovoga ugovora predstavljaju pravu volju ugovornih stranaka, stoga one isti, u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

#### VLASNICI ZEMLJIŠTA:

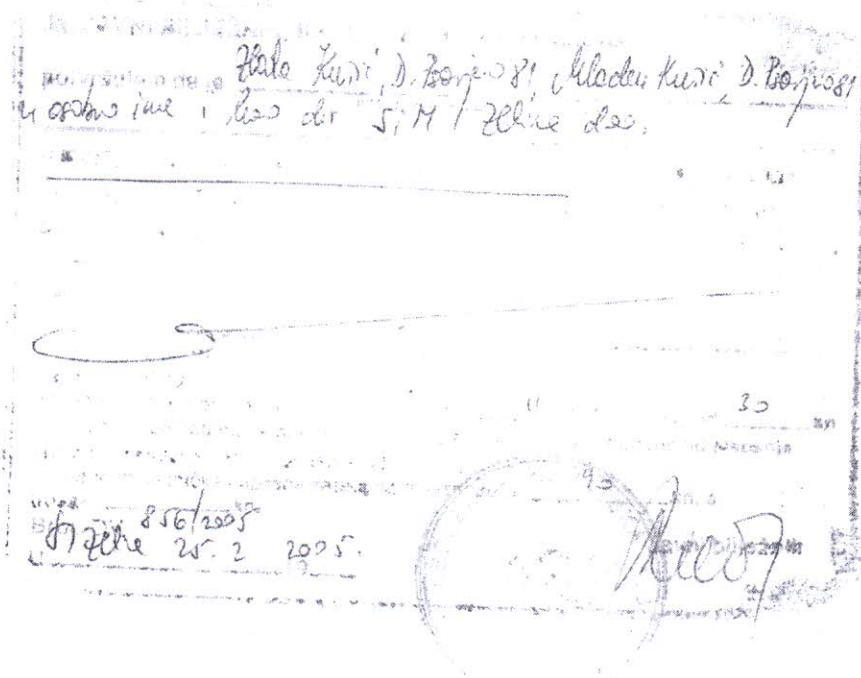
1. Kušić Mladen

2. Kušić Zlata

#### NOSIOC PRAVA GRAĐENJA:

Za S. i M. ZELINA d.o.o.

Kušić Mladen, direktor



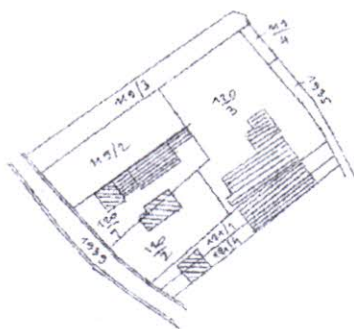
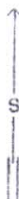
Shirley

10.

PRIJAVNI LIST BROJ

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
MJERILO 1:2882

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ISPOSTAVA SVETI NAN ZELINA  
10000 SVETI NAN ZELINA  
Sveučilište za geodetske poslove



**POSREDOVAČKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB**

The Anti-Slavery

KLASA: 152/1991  
 BROJ: 152/1991  
 Veli Ivan Zlatić:  
 pravnica pristojba po čl. 17. Zakona o  
 pravnim pristojbama u odnosu od upr. naplaćeni  
 i poništena na podnesku.  
 oslobođeno od naplate upravne pristojbe na temelj  
 čl. 17. Zakona o upravnim pristojbama

Voditelj izpostave:

U. S. in Athens 14.02.1997 god.

Precrtao

**Izdajis evlaštene osobe**



Narodne novine d.d., Zagreb — (130);  
Oznaka za narudžbu: UT-XIV-24



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

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 30.12.2005

U Sv. Ivanu Zelini, 06.06. 20 14.

Odgovorni službenik:



KLASA: UP.I-361-03/05-01/06

UR.BROJ: 238-04-05/4-05-11

Sv.Ivan Zelina, 29. studeni 2005.

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

### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

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

- KNJIGA I

ARHITEKTONSKI PROJEKT – BROJ: TD 40/03

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

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

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

- KNJIGA II

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

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

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

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

- KNJIGA III

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

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

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



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

- KNJIGA IV

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

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

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

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA V

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

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

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

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA VI

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

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

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

PROJEKTANT: JOSIP MIHALJEVIĆ, el.teh.

- KNJIGA VII

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

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

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

PROJEKTANT: PETAR KRSNIK, ing.stroj.

- KNJIGA VIII

STROJNO – TEHNOLOŠKI PROJEKT – BROJ: 216/04

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

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

PROJEKTANT: DARKO KOŽUH, dipl.ing.stroj.

- KNJIGA IX

GEOTEHNIČKI ELABORAT – BROJ TD: 48/00

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

OBRADILI: STJEPAN STRELEC, dipl.ing.

JAKOV PRANJIC, dipl.ing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**DOSTAVITI:**

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





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

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

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

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

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

**O b r a z l o ž e n j e**

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

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

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

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

**Uputa o pravnom lijeku:**



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

**ZAMJENIK PROČELNIKA**

  
*Stopić*  
**Dragutin Stopić dipl.ing.građ.**

**DOSTAVITI:**

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-59/17-7

Varaždin, 17. veljače 2017.g.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

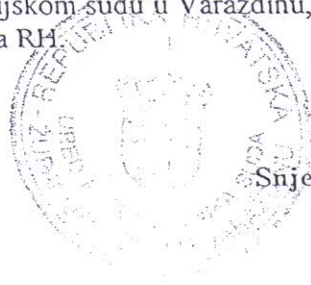
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan