

PROCJEMBENI ELABORAT – 199/21-DOP-PR



Nekretnina: **Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu**

Lokacija: **10380 Donje Psarjevo**

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

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, rujan 2021. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:	Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu 10380 Donje Psarjevo
Koordinate:	45°56'35.7"N 16°13'19.8"E
Zemljišnoknjižni uložak:	3595
Zemljišnoknjižna čestica:	120/3
ZK katastarska općina:	Psarjevo
Katastarska čestica:	120/3
Katastarska općina:	Psarjevo
Namjena:	Gospodarska
Datum pregleda građevine:	12.8.2021 i 3.9.2021
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Interna oznaka:	EK2

Legalitet:

Dozvola za građenje:	da
Uporabna dozvola:	da
Infrastrukturalna opremljenost:	da
Usklađenost ZK i katastra:	da

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu
na adresi: 10380 Donje Psarjevo
iznosi zaokruženo:

877.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,492040 kn

117.100,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

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

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-109/2021
Zagreb, 15. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Alfred Bernt (OIB 23605465425), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

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

1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.br. 3595, k.o. Psarjevo
2. Posjedovni list br. 2292 k.o. Psarjevo
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Psarjevo
4. Građevinska dozvola pravomoćna od 30.12.2005.g.
5. Uporabna dozvola od 05.03.2014.g.
6. Ugovor o osnivanju prava građenja od 25.02.2005.g.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu, na temelju pregleda predmetne nekretnine sa ulice i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 12.8.2021 i 3.9.2021

Datum kakvoće: 3.9.2021.

Datum vrednovanja: 3.9.2021.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak iz ZK br. 3595, od 02.09.2021.g.
Katastarska općina:	Psarjevo
Zemljišnoknjižni uložak:	3595
Zemljišnoknjižna čestica:	120/3
Zemljišnoknjižna k.o.:	Psarjevo
Katastarska čestica:	120/3
Katastarska općina:	Psarjevo
Opis nekretnine:	Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu
Površina zemljišta po z.k.:	2.958,00 m ²
Pov. zemljišta po katastru:	2.958,00 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvratku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

Predmet procjene su 4 gospodarske zgrade, 9 kom. silosa i pravo građenja na građevinskom zemljištu zasnovano 25. veljače 2005. g., na čest.kat.br. 120/3, površine 2958 m² za korist: S. I M. ZELINA D.O.O., DONJE PSARJEVO 81, radi izgradnje građevina.

Pravo građenja je upisano u ZK uložak br. 3595 i nije vremenski ograničeno, niti je ugovorena naknada za korištenje prava građenja.

U zemljišnim knjigama ZK uložak br. 3594 upisane su dvije gospodarske - poljoprivredne građevine.

U katastru su ucrtane dvije gospodarske - poljoprivredne građevine.

U posjedovnom listu su upisane su dvije gospodarske - poljoprivredne građevine u tlocrtnoj GBP površini 517,00 m².

Očividom je utvrđeno na je na k.č. 120/3 sagrađen pogon za skladištenje žitarica i stočne hrane koji uključuje 9 komada metalnih silosa, sušara, usipni koš, mosna vaga, uređaje za transport i doziranje žitarica i stočne grane.

U uporabnoj dozvoli definirana su 4 silosa, te pretpostavljamo da su 5 manjih silosa na istočnoj strani nekretnine ugrađeni naknadno.

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

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

U ZK ulošku br. 3595 upisano je pravo građenja za korist: S. I M. ZELINA D.O.O., DONJE PSARJEVO 81

Za navedene građevine je dostavljen dokaz legaliteta.

Građevinska dozvola pravomoćna od 30.12.2005.g.

Uporabna dozvola od 05.03.2014.g.

U ZK ulošku br. 3594 upisana je negativna zabilježba od 20.10.1998.g. :

"Temeljem članka 51-a. stavak 2. Zakona o građenju, zabilježuje se, da za objekte upisane u AI nije priložena uporabna dozvola".

Ovaj elaborat izrađen je pod pretpostavkom legalnosti građenja dvije gospodarske - poljoprivredne građevine i pogona za skladištenje žitarica i stočne grane koji uključuje 9 komada metalnih silosa, sušara, usipni koš, mosna vaga, uređaje za transport i doziranje žitarica i stočne grane.

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 čkr. 120/3 - površine 2958 m², upisane u zk.ul.br. 3402, k.o. Psarjevo, i to svaki od njih u 1/2 dijela.

Čl. 2

Ovim ugovorom Kušić Mladen i Kušić Zlata kao vlasnici nekretnine (dalje u tekstu: vlasnici nekretnine) osnivaju na svojoj nekretnini – čkr. 120/3, površine 2958 m², 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 glede nekretnine koja se opterećuje pravom građenja po ovom ugovoru, trgovačko društvo S. i M. ZELINA d.o.o. ima ovlasti i dužnosti plodouživalca.

Čl. 5

Kušić Mladen i Kušić Zlata kao vlasnici nekretnine - čkr. 120/3, površine 2958 m², 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.

1

Kusić Mladen i Kusić 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. Kusić Mladen

2. Kusić Zlata

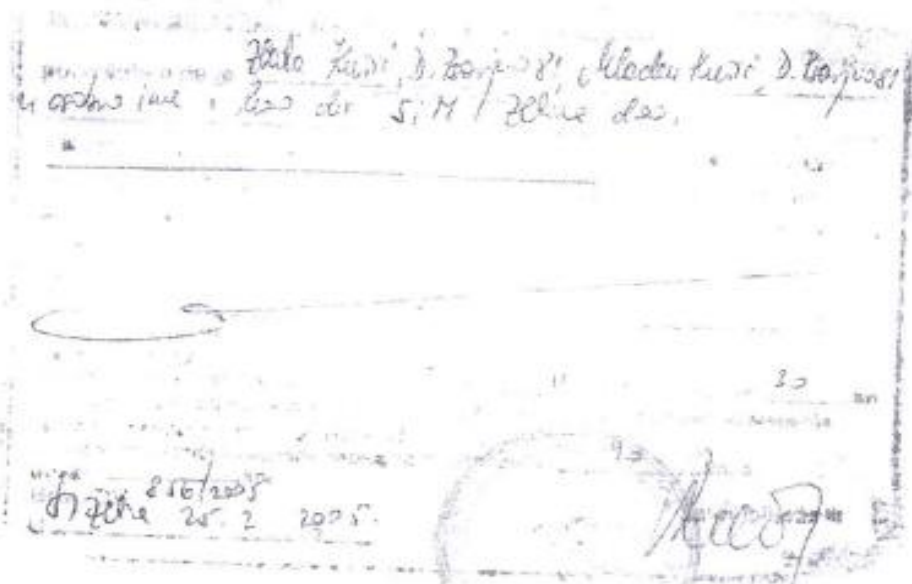
Kusić Mladen
Kusić Zlata

NOSIOCI PRAVA GRAĐENJA:

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

Kusić Mladen, direktor

Kusić Mladen

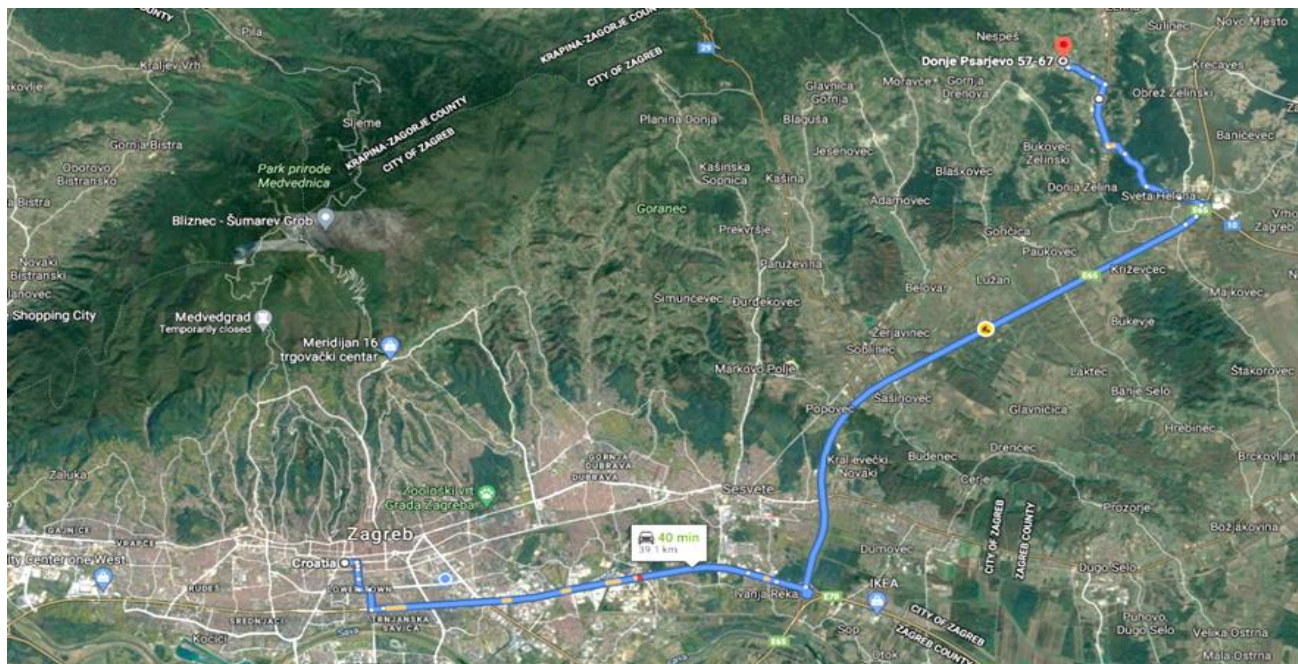


LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Donje Psarjevo, naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji, u sastavu grada Sveti Ivan Zelina.

Prema popisu stanovništva iz 2001. g. u Donjem Psarjevu živi 318 stanovnika i to u 92 kućanstva. Od autoceste A4 je udaljeno 6,5 km, a od grada Zagreba 35,0 km.

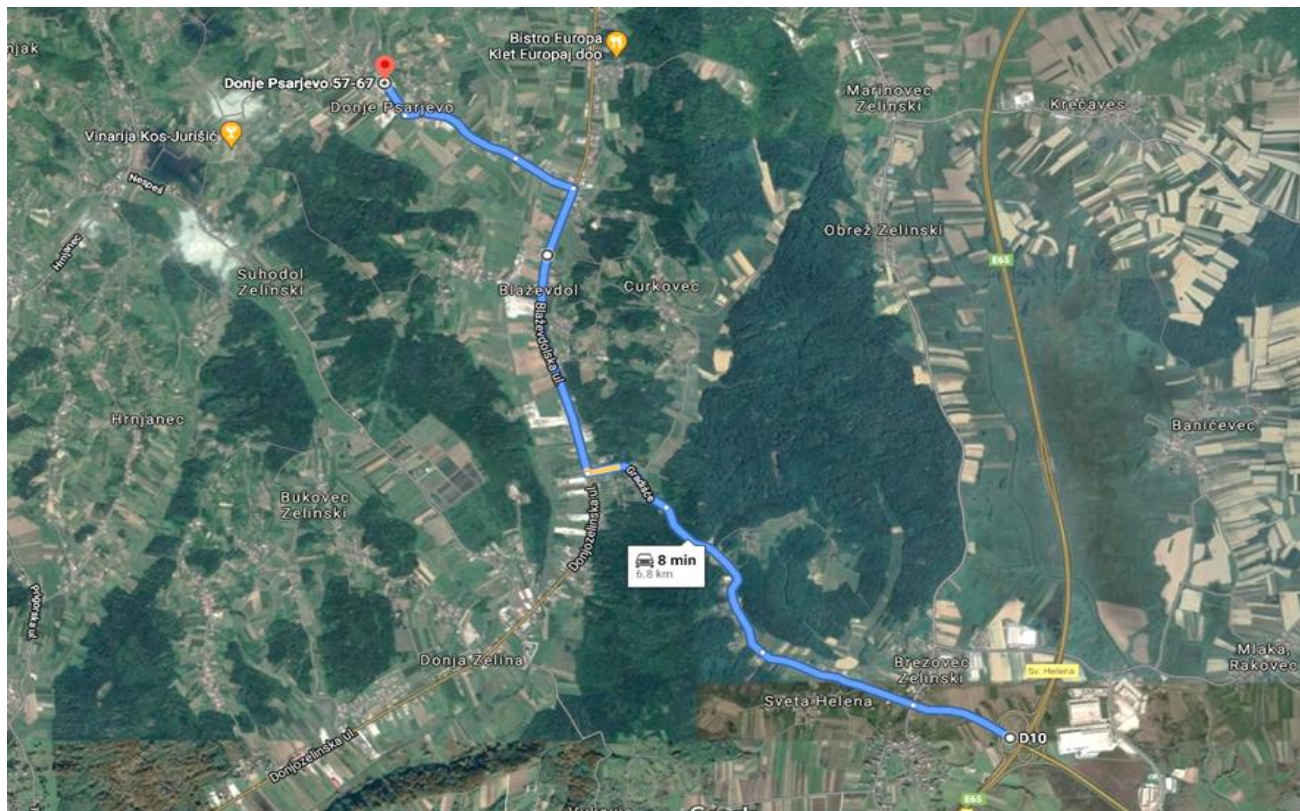
Prikaz makrolokacije



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

Prikaz mikrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina, građevinsko i poljoprivredno zemljište, u naravi z.k.č.br. 120/3 upisana u ZK izvadak br. 3594 k.o. Psarjevo, a pravo građenja je upisano u ZK izvadak br. 3595 k.o. Psarjevo. Zemljište i zgrade na k.č. 120/3 nalazi se uz javnu prometnicu Donje Psarjevo koja je komunalno opremljena (vodovod, elektro, plin).



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 12.8.2021. i 3.9.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: dvije gospodarske zgrade, dvije zgrade pogona i 9 silosa, te dvorište, na k.č. 120/3, k.o. Psarjevo, na adresi Donje Psarjevo.

Fotografije snimljene sa ulice, tijekom očevida i 3.9.2021.g. nakon požara, nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su gospodarske građevine, silosi i pravo građenja na zemljištu.

U zemljišnim knjigama upisane su dvije gospodarske - poljoprivredne građevine.

U katastru su ucrtane dvije gospodarske građevine:

- spremište poljoprivredne mehanizacije,
- skladište gotovih proizvoda.

U posjedovnom listu su upisane te dvije gospodarske građevine u tlocrtnoj GBP površini 517,00 m². Građevine su nedovršene - vidljivo je da nedostaje obrada vanjskih fasadnih zidova.

Očevidom 3.9.2021.g., nakon požara, inž. Mijatović je utvrdio:

Spremište poljoprivredne mehanizacije je devastirano u požaru, te je urušena gotovo čitava krovna konstrukcija i zabatni zid.

Skladište gotovih proizvoda je također oštećeno u požaru, krovna konstrukcija nije urušena ali više nema potrebnu nosivost te će morati biti zamijenjena.

Očevidom je utvrđeno na je na k.č. 120/3 sagrađen pogon za skladištenje žitarica i stočne grane koji uključuje 9 komada metalnih silosa, mješaonica, usipni koš, mosna vaga, uređaje za transport i doziranje žitarica i stočne grane.

U uporabnoj dozvoli definirana su 4 silosa, te pretpostavljamo da su 5 manjih silosa na istočnoj strani nekretnine ugrađeni naknadno.

Teren zemljišta je ravan, a parcela je ograđena.

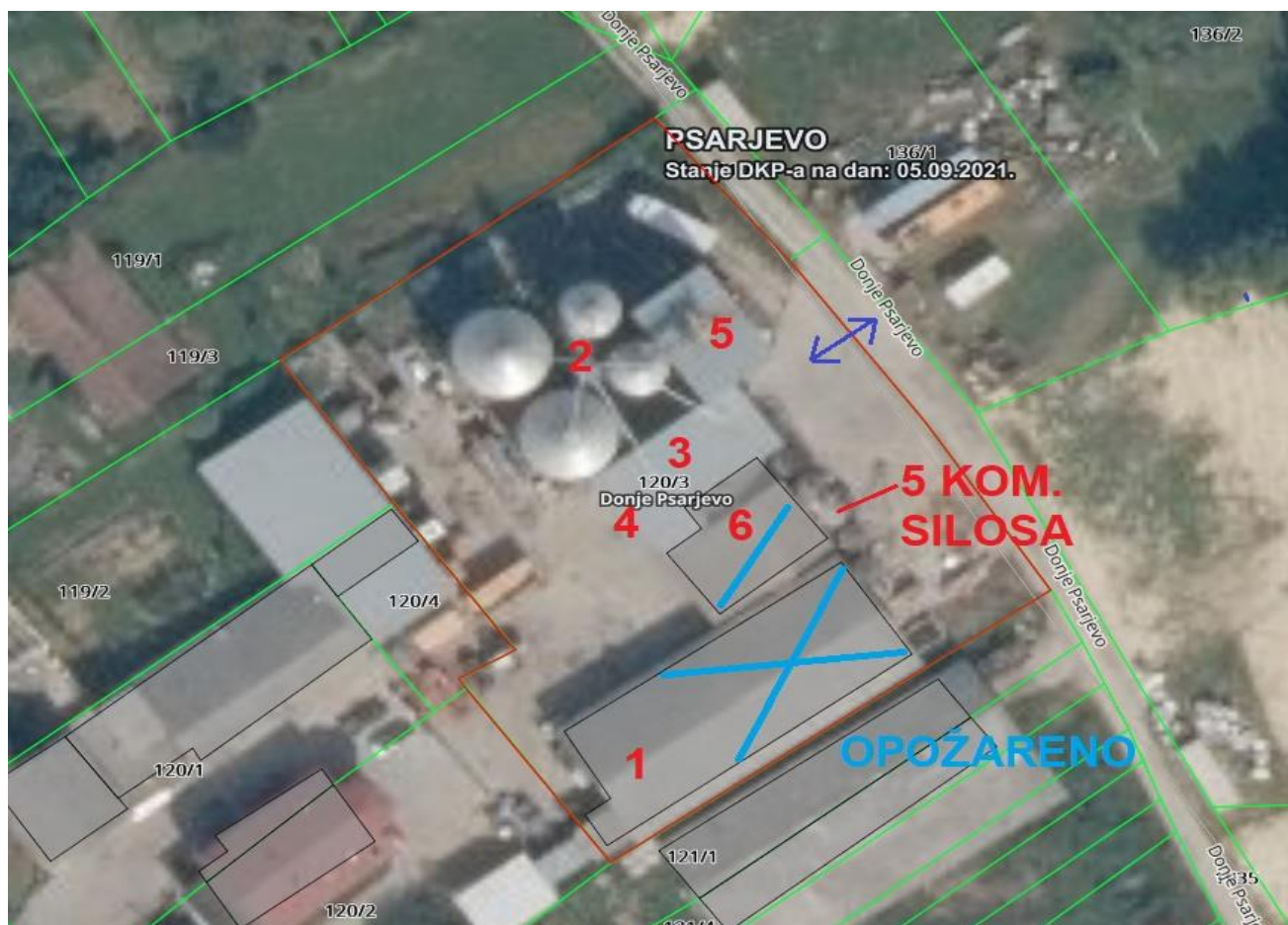
Parkiranje je moguće u dvorištu, a pristup na javnu prometnicu je neposredan.

Pregled unutrašnjosti predmetne nekretnine nije bio omogućen, već je očevid 12.8.2021.g. izvršen samo sa ulice.

Dana 3.9.2021. inž. D. Mijatović izvršio je pregled nekretnine nakon požara.

Elaborat uključuje procijenjeno stanje zgrada poslije požara.

PRIKAZ LOKACIJE I GRAĐEVINA NA ČESTICI - KATASTARSKI PLAN GEOPORTALA DGU



LEGENDA:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Skladište gotovih proizvoda |
| 2 | 4 silosa |
| 3 | Usipni koš - nadstrešnica |
| 4 | Kolna vaga |
| 5 | Mješaonica stočne hrane |
| 6 | Spremište poljoprivredne mehanizacije |

**GBP
m2**

390,00

145,00

95,00

127,00



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

Namjena: spremište poljoprivredne mehanizacije, skladište gotovih proizvoda
Godina izgradnje: 2005 ocjena
Katnost: prizemlje

Temelji:	trakasti betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke, armiranobetonski serklaži
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	koso dvostrešno krovište, pokrov valovite salonit cement-azbestne ploče

Pročelje:	neožbukano
Obrada podova:	bez uvida
Obrada zidova:	bez uvida
Vanjska stolarija:	čelična bravarija

Vodovod: bez uvida
Struja: bez uvida

Spremište poljoprivredne mehanizacije je također oštećeno u požaru, krovna konstrukcija nije urušena ali više nema potrebnu nosivost te će morati biti zamijenjena.

Namjena:	proizvodnja stočne hrane	
Godina izgradnje:	2005	ocjena
Katnost:	prizemlje	

Temelji:	trakasti betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi i pokrov od čeličnog trapeznog lima, čelična nosiva konstrukcija
Pregradni zidovi:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	laganog nagiba, pokrov ploče čeličnog trapeznog lima

Pročelje:	ploče čeličnog trapeznog lima
Obrada podova:	cementna glazura
Obrada zidova:	bez uvida
Vanjska stolarija:	bravarija

Vodovod: bez uvida
Struja: bez uvida

GOSPODARSKE GRAĐEVINE - Metalni silosi za žitarice

Silos 660 m3	2	kom
Silos 250 m3	1	kom
Silos 180 m3	1	kom

Silosy cca. 50 m3	5	kom
-------------------	---	-----



5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su sa geoportala DGU i posjedovnog lista br. 161, k.o. Psarjevo, kao i Elaborata procjene izrađenog od procjenitelja J. Herent d.i.g. 05.2020.g. Moguća su odstupanja od stvarnih dimenzija građevina iz razloga što procjenitelju nije bio omogućen detaljan očevid i izmjera nekretnina.

5.1. Građevine

5.1.1. Netto korisna površina (NKP)

Skladište gotovih proizvoda

	<i>BRP</i>	<i>k</i>	<i>NKP m²</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	390,00	0,95	370,50
Skladište gotovih proizvoda			370,50

Spremište poljoprivredne mehanizacije

	<i>BRP</i>	<i>k</i>	<i>NKP m²</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	127,00	0,9	114,30
Spremište poljoprivredne mehanizacije			114,30

Mješaonica stočne hrane

	<i>BRP</i>	<i>k</i>	<i>NKP m²</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	95,00	0,95	90,25
Mješaonica stočne hrane			90,25

Usipni koš - nadstrešnica

	<i>BRP</i>	<i>k</i>	<i>NKP m²</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	145,00	0,9	130,50
Usipni koš - nadstrešnica			130,50

NKP UKUPNO: 705,55

5.1.2. Brutto razvijena površina (BRP)

Skladište gotovih proizvoda

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	390,00	1,00	390,00
Skladište gotovih proizvoda			390,00

Spremište poljoprivredne mehanizacije

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	127,00	1,00	127,00
Spremište poljoprivredne mehanizacije			127,00

Mješaonica stočne hrane

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	95,00	1,00	95,00
Mješaonica stočne hrane			95,00

Usipni koš - nadstrešnica

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<i>PRIZEMLJE</i>	145,00	1,00	145,00
Usipni koš - nadstrešnica			145,00

BRP UKUPNO: 757,00

5.1.3. Brutto volumen (BVO)

Skladište gotovih proizvoda

BVO =	BRP	x	h
BVO =	390,00	x	3,50

Spremište poljoprivredne mehanizacije

BVO =	BRP	x	h
BVO =	127,00	x	3,50

Mješaonica stočne hrane

BVO =	BRP	x	h
BVO =	95,00	x	5,00

Usipni koš - nadstrešnica

BVO =	BRP	x	h
BVO =	145,00	x	5,00

BVO UKUPNO = 3.009,50 m³

5.2. Zemljište

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

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

P građevinsko zemljište 2.958,00 m²

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	705,55 m ²
BRP =	757,00 m ²
BVO =	3.009,50 m ³
PZ =	2.958,00 m ³

NAPOMENA:

Prema nalogu Naručitelja, ovaj elaborat uključuje tržišnu vrijednost pogona za skladištenje žitarica i stočne grane koji uključuje građevine, 9 komada metalnih silosa, te uređaje za transport i doziranje žitarica i stočne grane.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2019. godini ukupno je izgrađena 5.521 zgrada, od čega je izgrađeno 4.316 stambenih i 1.205 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2020).

Usporede li se ti podaci s 2018. godinom, u 2019. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9 posto, rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8 posto te rast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7 posto.

Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2019. godini, najveći rast u odnosu na 2018. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (48,4 posto), zatim kod industrijskih zgrada i skladišta (22,1 posto), zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (20,8 posto) te kod zgrada za trgovinu na veliko i malo (17,1 posto).

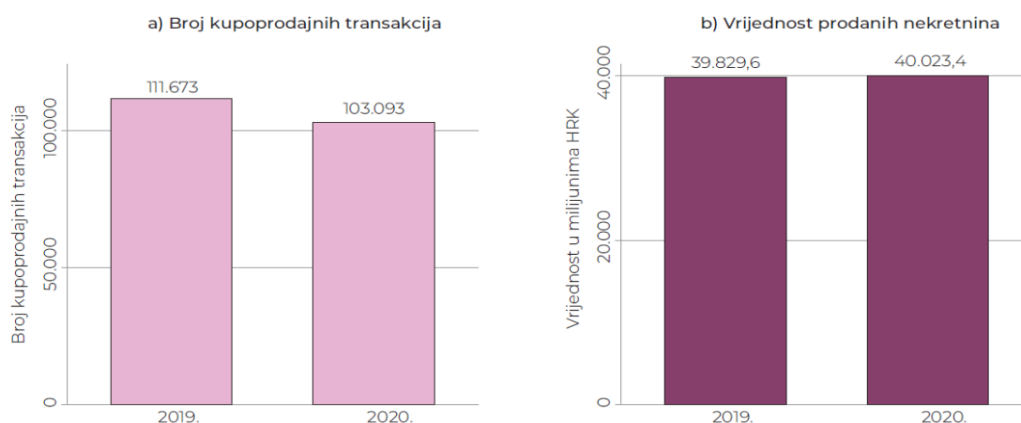
Međugodišnji rast izgradnje bilježe i zgrade za promet i komunikaciju, i to za 3,3 posto.

U odnosu na godinu ranije u 2019. godini zabilježen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 11,3 posto te pad izgradnje ostalih nestambenih zgrada, za 3,4 posto.

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodajne transakcije, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine.

Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



***Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2020", Ekonomski institut Zagreb, od srpnja 2021, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

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

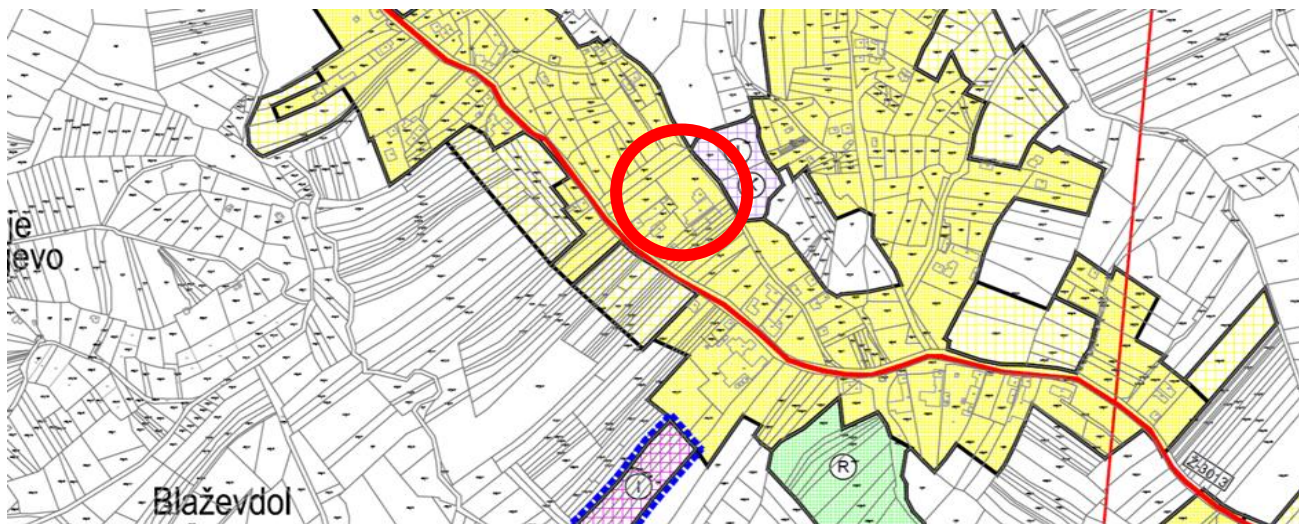
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši troškovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan: "PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE", (Zelinske novine br.: 08/04, 11/06, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 5/17, 6/17)



GRAD SVETI IVAN ZELINA PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE "Zelinske novine" (br. 8/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 4/17) (pročišćena grafika) 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Županija:	ZAGREBAČKA
Grad:	SVETI IVAN ZELINA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SVETI IVAN ZELINA, NEKUPČE ŽELINSKE, SELMA PSARJEVO, DONJE PSARJEVO, GORNJE PSARJEVO, NISPEŠ, GORNJA DRENOVA, SUNJAK I VELIKA GORA
Broj kartografskog prikaza:	4.11.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: "Zelinske novine" broj 6/17.	
Pravna osoba koja je izradila plan:	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	
Situacijski tim u izradi plana:	
Odgovorni voditelj izrade plana:	
Pečat gradskog vijeća:	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	

LEGENDA	
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA izgrađeno / neizgrađeno	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA I POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA komunalno servisa - K3
	GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA trafostanica 110/35 kV - IS1
	GROBLJE
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA izgrađeno / neizgrađeno	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - površina za gradnju samostalne sunčane elektrane ili ostalih alternativnih sustava opskrbe energije
	PROMET CESTOVNI PROMET postojeći / planirani
	DRŽAVNA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	NOVOPLANIRANA CESTA VIŠEG RANGA
ELEKTROPRIENOSNI UREĐAJI postojeći / planirani	
	DALEKOVOD 110 kV
	KABLOVSKI VOD 110 kV
ARHEOLOŠKA BAŠTINA zaštićeni / evidentirani ili predloženi	
	ARHEOLOŠKI LOKALITETI I ZONE
POVJESNA GRADITELJSKA CJELINA	
	RURALNA CJELINA
	POVJESNI SKLOP I GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	CIVILNA GRAĐEVINA
ZONE ZAŠTITE ARHEOLOŠKE BAŠTINE, POVJESNIH GRADITELJSKIH CJELINA, POVJESNIH SKLOPOVA I GRAĐEVINA	
	ZONA ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA
	ZONA ZAŠTITE PREVENTIVNO ZAŠTIĆENOG DOBRA
	GRANICA ZAŠTITE KULTURNO-POVJESNE CJELINE - "B" REŽIM ZAŠTITE
	GRANICA ZAŠTITE KULTURNO-POVJESNE CJELINE - "B" ZONA ZAŠTITE
	GRANICA ZAŠTITE KULTURNO-POVJESNE CJELINE - "C" ZONA ZAŠTITE
PODRUČJA I DIOLOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE	
	OBUHVAAT OBVEZNE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
	NAMJERENJE

Prema Prostornom planu, predmetna nekretnina se nalazi cijelom površinom u građevinskoj zoni naselja.

8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 1189058

Lokacija: Psarjevo

Datum ugovora: 17.9.2019

ICSN: 103,98

K.č.: 419/3

K.o.: Psarjevo

Površina: 630,00 m²

Cijena: 4.058,83 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,391300

Cijena po m²: 6,44 €

Kategorija: 1.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1189058
Datum pregleda		12.8.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4104127
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		630,00
Vrijednost nekretnine (KN)		30.000,00
Datum ugovora		17.09.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SVETI IVAN ZELINA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 2473026

Lokacija: Biškupec

Datum ugovora: 13.7.2021

ICSN: 115,71

K.č.: 514

K.o.: Zelina

Površina: 810,50 m²

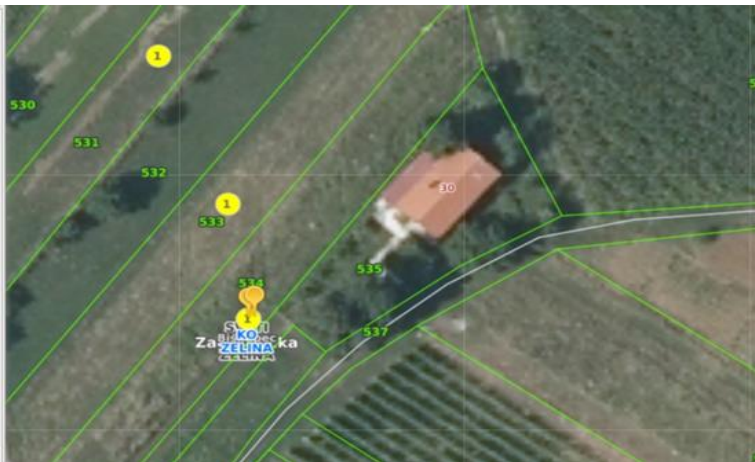
Cijena: 5.007,95 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,488100

Cijena po m²: 6,18 €

Kategorija: 1.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1473026
Datum pregleda	12.8.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4523522
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.07.2021
Površina u prometu	810,50
Vrijednost nekretnine (KN)	37.500,00
Datum ugovora	13.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SVETI IVAN ZELINA, SELNICA PSARJEVAČKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)** **1174808**

Lokacija: **Blaškovec**

Datum ugovora: **9.12.2020**

ICSN: 119,45

K.č.: **5901/6**

K.o.: **Blaškovec**

Površina: **1.798,00 m²**

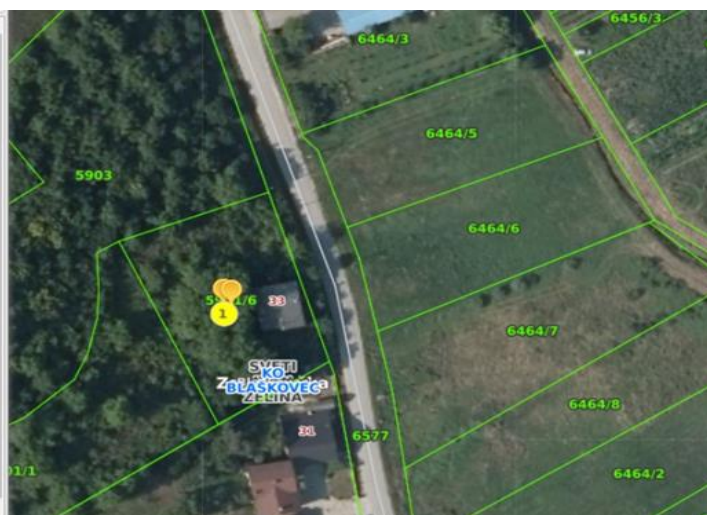
Cijena: **14.999,91 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,536380

Cijena po m²: **8,34 €**

Kategorija: **1.**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1369555
Datum pregleda		12.8.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4380368
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.01.2021
Površina u prometu		1.798,00
Vrijednost nekretnine (KN)		113.045,70
Datum ugovora		09.12.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje		<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SVETI IVAN ZELINA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 115,90

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DEŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Psarjevo	6,44	103,98	115,90	1,11	7,18
Biškupec	6,18	115,71		1,00	6,19
Blaškovec	8,34	119,45		0,97	8,09

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

k.č.br. 120/3 K.O. Psarjevo	Procjenjivana nekretnina k.č.br. 120/3 K.O. Psarjevo	Usporedba 1 Psarjevo	Usporedba 2 Biškupec	Usporedba 3 Blaškovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Cijena po metru kvadratnom	7,15	7,18	6,19	8,09
Površina zemljišta	2.958,00	630,00	810,50	1.798,00
Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	7,15	7,18	6,19	8,09
Veličina zemljišta	2.958,00	630,00	810,50	1.798,00
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Kategorija	1.	1	1	1
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Komunalna infrastruktura	dovoljna	dovoljna	dovoljna	dovoljna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69
Ostalo (namjena zemljišta)	GZ	GZ	GZ	GZ
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	6,13	5,74	4,95	7,69

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :	-20%	-20%	-5%
--	------	------	-----

Indikator vrijednosti po m²	6,13	5,74	4,95	7,69
---	-------------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,38	1,18	-1,56
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6,26%	19,21%	25,47%
Kvadrat odstupanja:			0,15	1,39	2,44
Standardno odstupanje:	1,15	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	2,30	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	18.128,58 €
--	--------------------

8.1.3.3. Utvrđivanje vrijednosti prava građenja

Ugovorom od 25.02.2021.g. pravo građenja nije vremenski ograničeno, niti je ugovorena naknada za korištenje prava građenja.

U svrhu mogućnosti izrade ove procjene pretpostavili smo ukupno trajanje prava građenja od 99 godina.

8.1.3.4. Financijsko matematički postupak utvrđivanja vrijednosti prava građenja

površina zemljišta [m ²]	2.958
jedinična vrijednost [€/m ²]	6,13
tržišna vrijednost zemljišta:	18.129
kamatna stopa na nekretnini	10%
kamatna stopa prava građenja	5%
ostatak trajanja prava građenja:	83,0

Pretpostavka trajanja prava građenja od 99 god.

kamata na nekretnine [€]:	1.812,86
kamata na pravo građenja [€]:	906,43
faktor diskontiranja	0,017
diskontirana vrijednost zemljišta [€]:	315,97
multiplikator	10,00
sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja [€]:	9.060,96

Vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta [€]:	9.376,94
--	-----------------

razlika kamate na nekretninu i kamate na pravo građenja:	906,43
--	--------

109,1682

Tržišna vrijednost prava građenja:	9.060,96
---	-----------------

8.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

8.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
GOSPODARSKE GRAĐEVINE ZIDANE KONSTRUKCIJE- opožarene	484,80	517,00	1.809,50
GOSPODARSKE GRAĐEVINE - Mješaonica stočne hrane, Usipni koš - nadstrešnica	220,75	240,00	1.200,00
UKUPNO	705,55	757,00	3.009,50

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. HKA - PDV uključen).*			
Građenje zidane gospodarske građevine	(€/m²)	325,00	168.025,00
Građenje čelične gospodarske građevine	(€/m²)	425,00	102.000,00
Koefficijent dovršenosti			90%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	243.022,50	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	2,67	8.033,86
Vodni doprinos	(€/m³)	0,12	361,52
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	2,00% NV	4.860,45
Ostali troškovi	(€)	0,50% NV	1.215,11
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	14.470,95	

1 € = 7,492040 kn

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

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	2005	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	35
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,5
Relativna starost (G/OVK):				%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				42%	21
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	29
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	58%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	102.069,45

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

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

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

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
GOSPODARSKE GRAĐEVINE:	243.022,50	102.069,45
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	243.022,50	102.069,45
DODACI:		0,00
ODBICI:		0,00
UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE		102.069,45
Umanjenje vrijednosti građevina zbog šteta - troškovi popravka šteta od POŽARA		
	€/m2 BRP	
	125	-64.625,00
SVEUKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA		37.444,45

*Članak 61. Pravilnika (NN 105/15):

Stavak 2.

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

Stavak 4.

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

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

VRIJEDNOST SILOSA

METALNI SILOSI I TEMELJI	kom	Cijena (€/m²)	Amortizacija (%)	ukupno €
Silos 660 m3, 2 kom.	2,00	19.000,00	40%	22.800,00
Silos 250 m3	1,00	13.000,00	40%	7.800,00
Silos 180 m3	1,00	10.000,00	40%	6.000,00
Silos 50 m3, 5 kom.	5,00	7.000,00	40%	21.000,00
METALNI SILOSI I TEMELJI UKUPNO:	(€)	57.600,00		

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Amortizacija (%)	ukupno €
Ograda i asfaltirane prometne površine	300,00	70,00	60%	8.400,00
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	8.400,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda	(€/m² BRP)	6,00	517,00	3.102,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	3.102,00		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	11.502,00		

1 € = 7,492040 kn

8.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	37.444,45
VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA NA ZEMLJIŠTU	€	9.060,96
VRIJEDNOST SILOSA	€	57.600,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€	14.470,95
OSTALI TROŠKOVI	€	11.502,00
UMANJENJE ZA TROŠAK OZAKONJENJA	€	-
UMANJENJE TROŠAK UKLANJANJA	€	-
PRIVREMENA VRIJEDNOST		130.078,36 €

8.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

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

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

$$K_t = 0,90$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	130.078,36
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	0,90
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		117.070,52 €

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Gospodarske građevine i pravo građenja na zemljištu

na adresi: 10380 Donje Psarjevo

z.k.č.: 120/3

k.o.: Psarjevo

z.k.ul.: 3595

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

877.000,00 kn

1€ = 7,492040 kn

1.243,00 kn/m² NKP

117.100,00 €

166,00 €/m² NKP

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu

i procjenitelj vrijednosti nekretnina

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, rujan 2021. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

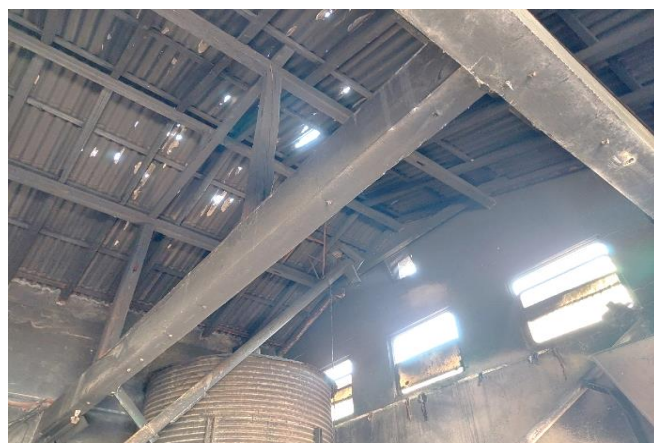
Zagreb, rujan 2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE SA OČEVIDA 12.8.2021.



FOTOGRAFIJE SA OČEVIDA 03.09.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 02.09.2021. 23:28

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3595

PRAVO GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		<p>Primljeno: 25. veljače 2005. Broj: Z-280/2005.</p> <p>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</p>				vezano na

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1		
	S. I M. ZELINA D.O.O., DONJE PSARJEVO 81		
1.1	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI		

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.1		<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 & Steiermärkische bank d.d. iz Ugovora za iznos kunske protuvrijednosti od 400.000,00 EUR (slovima: četristotisuća 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>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA JADRANSKI TRG 3/A</p>	400.000,00 EUR	

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 zalog (hipoteke) radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist *ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA JADRANSKI TRG 3/A	1.000.000,00 EUR	ZAJEDNIČKA HIPOTEKA - SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
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 zalog na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvijestosedamdesettisućčetristodvadesettri 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: *ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA JADRANSKI TRG 3/A	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		

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB				
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 zaloge 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: četirijunastoosamdesetdevetisućapetstosedamdesetšestkunaidevedesetdevetip) 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: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7	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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.09.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.08.2021. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PSARJEVO (Mbr. 335916)

Posjedovni list: 2292

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

Podaci o katastarskim česticama

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

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PSARJEVO, 335916
k.č. br.: 120/3

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 11.08.2021



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

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 30.11.2005

U Sv. Ivanu Zelini, 06.12. 20 11.

Odgovorni službenik:



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

Sv.Ivan Zelina, 29. studeni 2005.

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

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

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

- KNJIGA I

ARHITEKTONSKI PROJEKT – BROJ: TD 40/03

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

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

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

- KNJIGA II

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

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

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

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

- KNJIGA III

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

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

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

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

- KNJIGA IV

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

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

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

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA V

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

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

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

PROJEKTANT: IGOR GRUBIŠIĆ, dipl.ing.grad.

- KNJIGA VI

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

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

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

PROJEKTANT: JOSIP MIHALJEVIĆ, el.teh.

- KNJIGA VII

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

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

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

PROJEKTANT: PETAR KRSNIK, ing.stroj.

- KNJIGA VIII

STROJNO – TEHNOLOŠKI PROJEKT – BROJ: 216/04

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

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

PROJEKTANT: DARKO KOŽUH, dipl.ing.stroj.

- KNJIGA IX

GEOTEHNIČKI ELABORAT – BROJ TD: 48/00

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

OBRADILI: STJEPAN STRELEC, dipl.ing.

JAKOV PRANJIĆ, dipl.ing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ishoditi izmjenu i, ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja uskladenost 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.

Obrazloženje

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.L.-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.grad., 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: 238-04-05-02-14 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 biljgom 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 s l j e d e ć u

**U P O R A B N A D O Z V O L A
ZA GRADEVINE IZGRADENE 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 m³), sušara (170 t / dan) , natkriveni usipni koš (11,50 m x 1,80 m) , istovarna rampa, silosi (2 x 660 m³, 250 m³ i 180 m³) , mosna vaga, spremište za poljoprivrednu mehanizaciju (24,00 m x 11,55 m), rezervoar za lož ulje i sabirna jama, koje se nalaze na građevnoj čestici kat.čest.broj 120/3 k.o. Psarjevo, u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici izgrađena u skladu s izvršnim aktom za građenje građevine – građevinskom dozvolom , KLASA: UP/I-361-03/05-01/06, URBROJ:238-04.05/4-05-11 od 29.11. 2005. godine, pravomoćnom dana 30.12.2005. godine.
2. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta nije prethodilo izdavanju dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

ZAMJENIK PROČELNIKA


Dragutin Stopić dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

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