

AGRO LIBER d.o.o. u stečaju  
ZAGREB, Ivana Lackovića Croate 12  
OIB: 52618573026

MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA RH  
Runjaninova 2, ZAGREB

KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA  
Magistratska ulica 1, KRAPINA

OPĆINA DESINIĆ  
Trg sv. Jurja 7, DESINIĆ

#### PONUDA

Kupnju nekretnina vlasništvo Agro liber d.o.o. u stečaju.

Poštovani,

Obraćam se kao stečajni upravitelj društva Agro liber d.o.o. u stečaju koje je vlasnik nekretnina označenih kao čk. br. 1506/6 zgrada i dvorište površine 186 čhv i kč.br. 1506/12 zgrada i dvorište u Desiniću površine 212 čhv obje upisane u zk.ul. br. 2127 k.o. Desinić.

Na predmetnim nekretninama je Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini dana 10. listopada 2007 pod brojem Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141: Urbroj: 532-04-05/3-07-1 je donijelo Rješenjem kojim su predmetne nekretnine proglašene Kulturno-povijesnom cjelinom Desinića pod čiju su preventivnu zaštitu i stavljene.

Predmetne nekretnine su u jako lošem stanju i neodržavane slijedom čega dostavljamo i vještački nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Ivane Brebrić iz Zagreba, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 07.01.2021.

Prema nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka tržišna vrijednost nekretnine označene kao čk. br. 1506/6 zgrada i dvorište površine 186 čhv zk.ul.br. 12127

k.o. Desnić je 16.400,00 kn, a kč.br. 1506/12 zgrada i dvorište u Desiniću površine 212 čhv zk.ul.br. 2127 k.o. Desinić je 45.400,00 kn.

Nad vlasnikom predmetnih nekretnina društvom Agro liber d.o.o. u stečaju otvoren je stečajni postupak koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem St-2396/2017. Obzirom na izneseno i odluku skupštine vjerovnika da se predmetne nekretnine prodaju oglašavanjem po procijenjenoj vrijednosti kao stečajni upravitelj prije oglašavanja i prodaje moram postupiti sukladno odredbi članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara koji propisuje :

Vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.«.

Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju, grad Zagreb pa Republika Hrvatska.

Republika Hrvatska, grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Ako se pravna osoba iz stavka 3 ovog članka ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa , dužna je u roku od 30 dana od dana primitaka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika..

Nakon isteka roka iz stavka 3 ovog članka vlasnik može kulturno dobro ponuditi drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koje za kupca nisu povoljnije od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1 ovog članka .

Ovlaštenici prava prvokupa iz stavka 1 ovog članka mogu donijeti odluku da se u određenom razdoblju ili za određena kulturna dobra neće koristiti pravom prvokupa . Ova odluka objavljuje se na mrežnim stranicama ovlaštenika.

Slijedom iznesenog molim Naslov da se u što kraćem roku očituje o ponudi i nadam se da će ista biti prihvaćena jer bez razloga predmetne nekretnine nisu stavljene pod zaštitu Ministarstva kulture. U protivnom kao stečajni upravitelj moram što prije oglasiti prodaju predmetnih nekretnina, namirenje vjerovnika i zaključenje stečajnog postupka koji postupak je kao takav HITAN. Zato molim žurno postupanje i odgovor na ovu ponudu.

S poštovanjem!

Stečajni upravitelj  
Dujmović Mirjana dipl. inž.  
**AGRO LIBER d.o.o.**  
u stečaju  
Zagreb

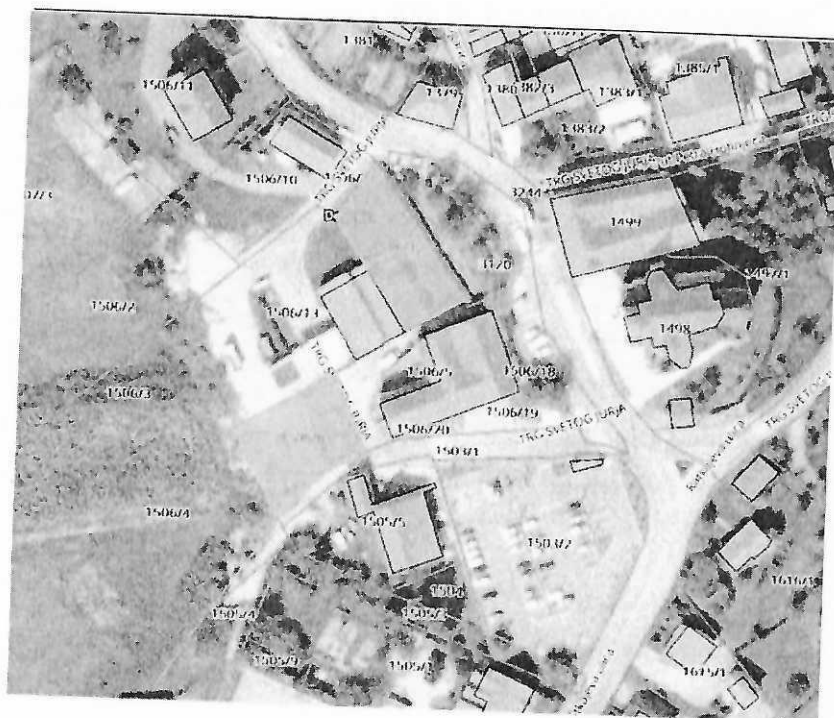
Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina:  
z.k.č. 1506/6, z.k.č. 1506/12 k.o. Desinić

Naručitelj:

AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB:  
52618573026

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine

z.k.č. 1506/12:

45.400,00 kn

Tržišna vrijednost nekretnine

z.k.č. 1506/6:

16.400,00 kn

Datum i mjesto:

07.01.2021., Zagreb

Izradila:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



8	PRILOZI.....	27
---	--------------	----



## OPĆI PODACI

Podnositelj zahtjeva:

- AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026
- 20.11.2020.
- 20.11.2020.
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja:

Dan kakvoće:

Svrha:

Popis primijenjenih propisa:

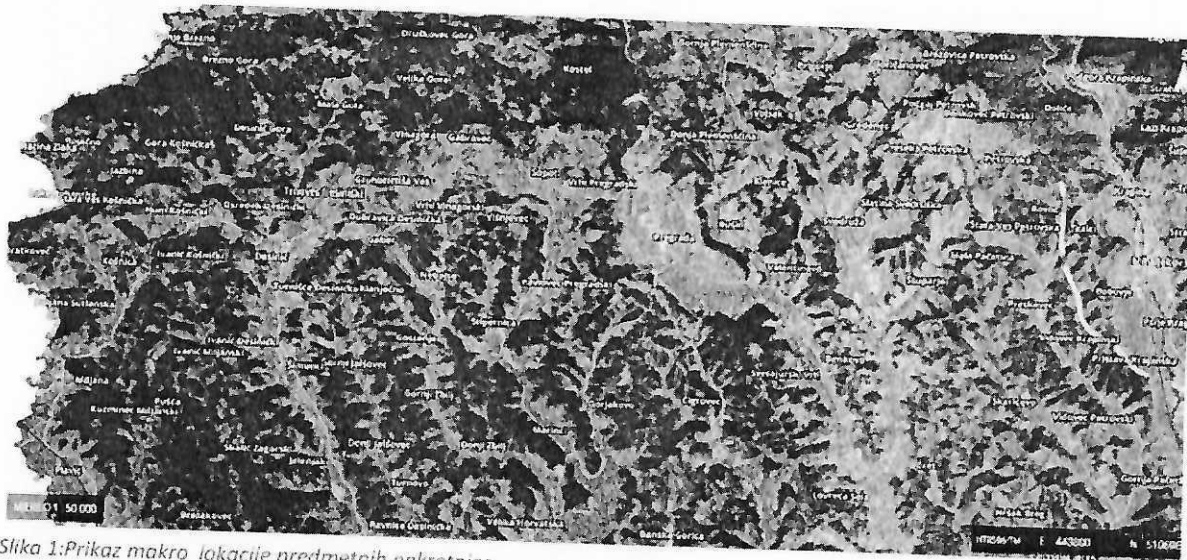
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 63/19)
- Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave

Isprave:

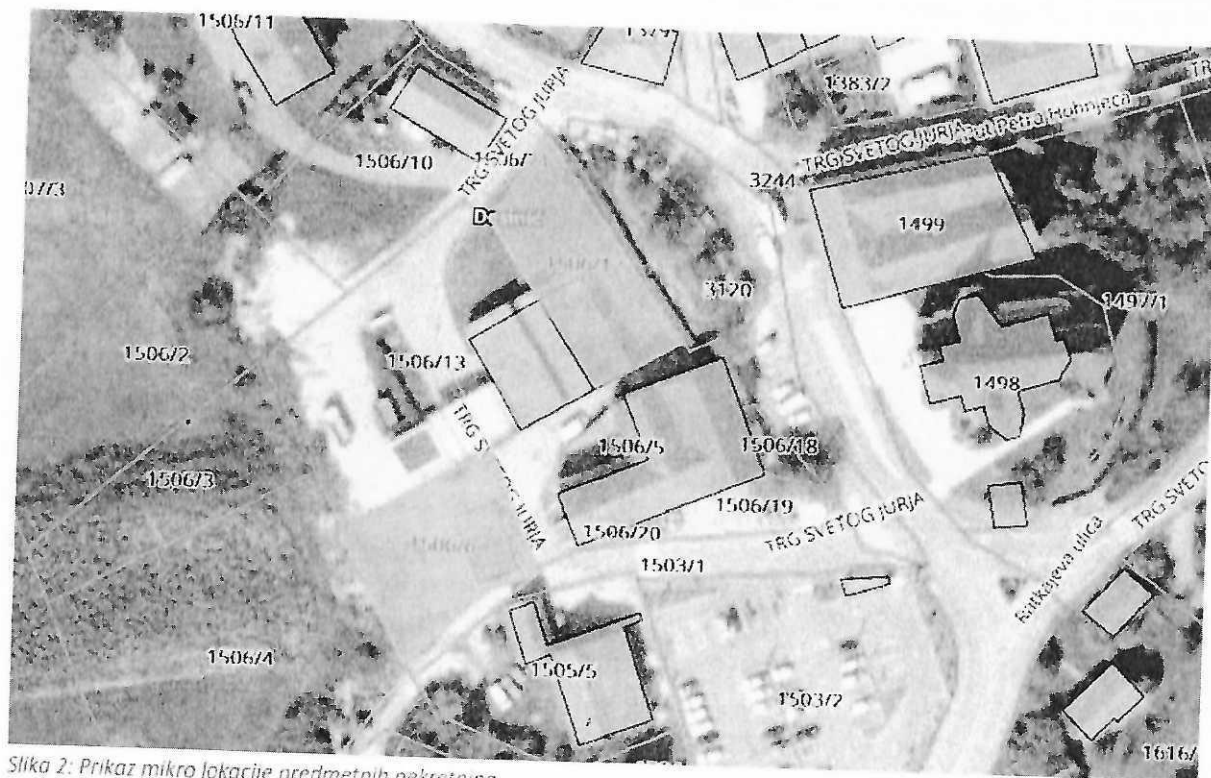
- Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada, k.o. Desinić , br. zk uložka: 2127
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 940-01/20-01/48, Krapina od 04.01.2021.

## 2.2 Lokacija

Predmetne nekretnosti smještene su u općini Desinić u Hrvatskom Zagorju u Krapinsko-zagorskoj županiji. Administrativno središte Općine je naselje Desinić. Općina Desinić proteže se na 45 km<sup>2</sup>. Nalazi se u blizini hrvatsko-slovenske granice (granični prijelaz Miljana). Nekretnosti se nalaze u središtu naselja unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Prometno su povezane na asfaltiranu prometnicu. Šire okruženje karakteriziraju površine poljoprivredne i šumske namjene kao i zgrade individualnog stanovanja.



Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnosti



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnosti

### 2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišno knjižni izvadak br:2127, Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Pregrada i uvidom u posjedovni list br: 1576, Područni ured za katastar Krapina, zaključujemo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama međusobno usklađeno.

#### Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 2127

Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Pregrada	
Katastarska općina:	Desinić
Katastarska čestica:	1506/6, 1506/12
Broj zk uložka:	2127
Opis nekretnine:	z.k.č. 1506/6, zgrada i dvorište, površine 186 čhv z.k.č. 1506/12, zgrada i dvorište u Desiniću, površine 212 čhv
Vlasništvo:	AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026

#### Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Krapina	
Katastarska općina:	Desinić
Katastarska čestica:	1506/6, 1506/12
Posjedovni list broj:	1576
Opis nekretnine:	k.č. 1506/6, dvorište, zgrada, livada, površine 670 m2 k.č. 1506/12, dvorište, zgrada, površine 763 m2
Posjednik nekretnine:	AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026

### 2.4 Kakvoća nekretnine

Predmet procjene su nekretnine upisane u zk uložak 2127, a koje čine z.k.č.1506/6 i 1506/12, koje se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

U nastavku se daje prikaz nekretnina s tehničkom opisom.

**Napomena:**

Na čestici 1506/6 se nalazi neidentificiran devastirani objekt (betonska cijev natkrivena ruševnom neodržavanom nadstrešnicom, dimenzija cca 6,0 x 4,0 m) u koji vještaku nije bio omogućen ulaz niti je dostavljena dokumentacija vezana za isti. Temeljem nalaza i mišljenja ovl. geod. Tihane Artič od 27.01.2020. pod posl.br Z-13064/2019 navedena čestica je u naravi šljunčana površina s jugoistočne strane asfaltirane ceste i dio pokosa.

Predmet ove procjene je samo građevinsko zemljište.

Pokretnine koje se nalaze na zemljištu nisu predmet procjene.

## 2.5.2 Nekretnina z.k.č.1506/12, k.o. Desinić

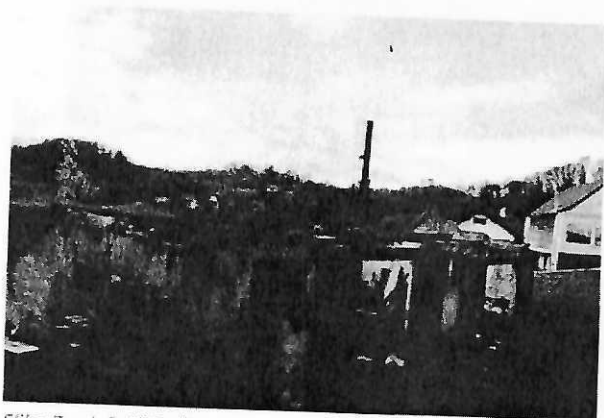


Slika 6.z.k.č.1506/12

Tehnički opis nekretnine:	
<b>Zemljište:</b>	
k.č.	1506/12
k.o.	Desinić
posjedovni list	1576
z.k.č.	1506/12
k.o.	Desinić
zk.ul.br.	1506/12
namjena	Prostorni plan uređenja općine Desinić: Izgrađeni dio građevinskog područja naselja



## 2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 7: z.k.č. 1506/12



Slika 8: z.k.č. 1506/12



Slika 9: z.k.č. 1506/12



Slika 10: z.k.č. 1506/12



Slika 11: z.k.č. 1506/12



Slika 12: z.k.č. 1506/12

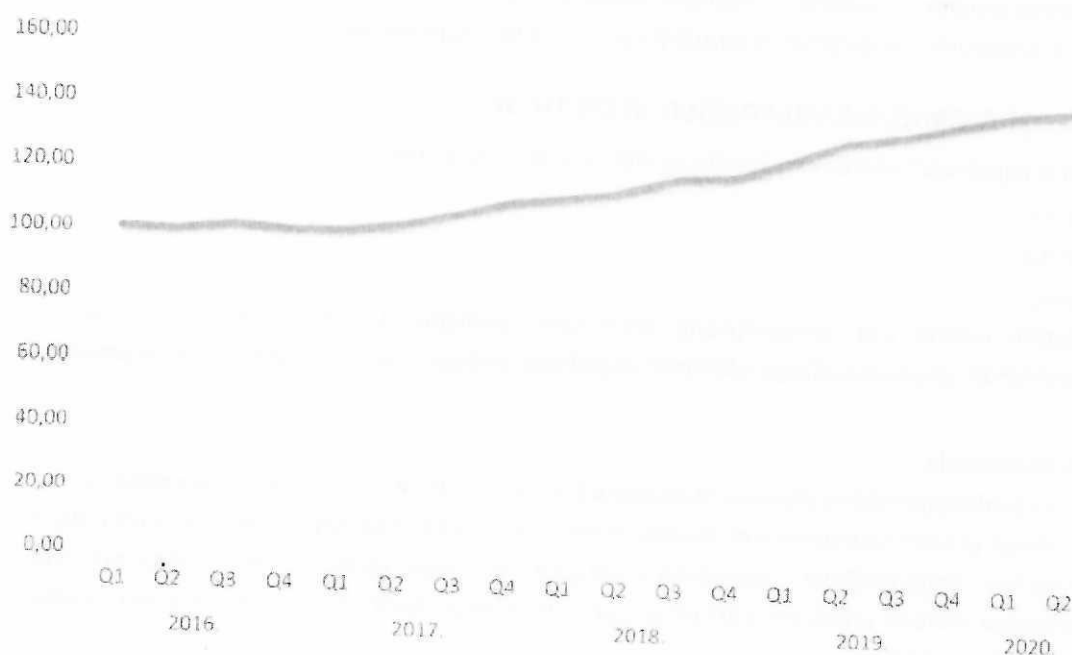
### 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Generalno, na području Republike Hrvatske vrijednost nekretnina je u padu od 2008. godine, premda je u 2017. godini započela promjena trenda.

	I. – III. 2020 Ø 2015.	I. – III. 2020. X-XII. 2019.	I. – III. 2020. I-III. 2019.
<b>Indeks stambenih nekretnina – ukupno</b>	<b>128,25</b>	<b>2,7</b>	<b>9,1</b>
Novi stambeni objekti	107,69	-0,7	-1,2
Postojeći stambeni objekti	132,12	3,2	10,5
<b>Grad Zagreb</b>	<b>140,79</b>	<b>2,5</b>	<b>12,6</b>
Jadran	125,39	4,2	5,7
Ostalo	109,31	-0,3	8,7

Napomena: Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

Tablica 3 1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s prvim tromjesečjem 2020. godine (izvor: Državni zavod za statistiku)



Slika 19.: Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina u RH od početka 2016. godine do kraja drugog kvartala 2020. godine (izvor: podataka Državni zavod za statistiku)

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:  
 Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.  
 Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u

### 4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – ruševna zgrada s pripadajućim zemljištem, metoda korištena u procjeni za ruševinu je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA.

## 4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM 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 (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Ostalo
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	115,90

Slika 20. Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR	KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika
	IDZKC	K.Č.			kn	kn/m2			
1.	927679	1515/52	DESINIĆ	1051,00	17.462,23	16,61	29.11.2017	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
2.	1001944	2344/9	DESINIĆ	888,00	22.000,00	24,77	08.11.2018	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	I
3.	1357948	910/4	VELIKA HORVATSKA	852,41	3.000,00	3,52	15.10.2020	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
4.	1173369	1437/5	VINAGORA	684,00	17.000,00	24,85	01.10.2019	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	I
5.	1080712	1369/4	DESINIĆ	50,40	1.000,00	19,84	06.04.2019	DESINIĆ - GRAĐEVINSKO	II

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.

Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima 3,5 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:

3 Jedinična cijena znatnije odstupa od uprosječne cijene usporedivih nekretnina

5 Kategorija zemljišta različita od usporedivane nekretnine

NEKRETNOSTI KOJE SE KORISTE U PROJEKCIJI:

Tablica 4-1: Ulagani podaci

R. B R	KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika
	IDZKC	K.Č.			kn	kn/m2			
1.	927679	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	17.462,23	16,61	29.11.2017	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
2.	1001944	2344/9	DESINIĆ	888,00	22.000,00	24,77	08.11.2018	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	I
4.	1173369	1437/5	VINAGORA	684,00	17.000,00	24,85	01.10.2019	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	I



U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))
	K.Č.	K.O.				
1.	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	18,83	-22,88%	-5,59
2.	2344/9	DESINIĆ	888,00	28,15	15,29%	3,73
3.	1437/5	VINAGORA	VINAGORA	26,27	7,59%	1,85
aritmetička sredina:				24,42		
standardno odstupanje (±)				4,93 kn		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				9,86 kn		zadovoljava

Tablica 4-4. Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

#### 4.2.5 Vrijednost zemljišta

prosječna cijena zemljišta			24,42 kn
vrijednost prije korekcije			24,42 kn
ODBICI			
utjecaj buke	neznatan 0%		0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%		0,00%
UKUPNO ODBICI			0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			
nema			0,00
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA			0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			24,42 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA			24,42 kn/m <sup>2</sup>
Nekretnina	Površina zemljišta		Cijena
	(m <sup>2</sup> )		Cijena
		(kn/m <sup>2</sup> )	(kn)
z.k.č. 1506/12	763	24,42	18.632,46
z.k.č. 1506/6	670	24,42	16.361,40

Tablica 4-5. izračun zemljište

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

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

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

Tablica 4-8: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 5.

## 5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

Predmet procjene	ukupno cijena	ukupno cijena	cijena zaokruženo temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika
	kn	€	kn
z.k.č. 1506/6 građevinsko zemljište	16.361,40	2.170,88	16.400,00
z.k.č. 1506/12 građevinsko zemljište i ruševna zgrada	45.349,70	6.009,64	45.400,00
<b>Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:</b>	<b>61.711,10</b>	<b>8.180,52</b>	<b>61.800,00</b>

Tablica 5-1. Predmet procjene, opis i cijena

### Napomena

- Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, tečaj za Euro, na dan 07.01.2021. je 1 € = 7,554535 Kn
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

## 8 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 2127, Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada
2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 940-01/20-01/48, Krapina od 04.01.2021.
3. Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1.



# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVANA BREBRIĆ (01354117686)

ID Izvatka: 23801

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		DESINIĆ	ŠIMUNCI, DESINIĆ	DUBRAVICA DESINIĆKA, DESINIĆ	RAVNICE DESINIĆKE, DESINIĆ	PUT KARLA LUGARIĆA, DESINIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1512/5,1515/52	2344/9	1437/5	910/4,910/6	1369/4
6	K.O.		DESINIĆ,DESINIĆ	DESINIĆ	DESINIĆ	VELIKA HORVATSKA,VELI KA HORVATSKA	DESINIĆ
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		1051	888	684	852,41	50,40
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1051	888	684	852,41	50,40
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	1515/52	2344/9	1437/5	910/4	1369/4
11	K.O.		DESINIĆ	DESINIĆ	VINAGORA	VELIKA HORVATSKA	DESINIĆ
12	NAMJENA		T	GP NEIZGRAĐEN O	GP NEIZGRAĐEN O	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		16,61	24,77	24,85	3,51	19,84
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		2,20	3,33	3,36	0,46	2,67
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		29.11.2017	08.11.2018	01.10.2019	15.10.2020	06.04.2019
19	CIJENOVNI BLOK		DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	DESINIĆ - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA

Stanje na dan: 14.12.2020. 23:23

Katastarska općina: 323888, DESINIĆ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2127

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1674/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1506/6	ZGRADA I DVORIŠTE		186		ZABILJEŽBA
2.	1506/12	ZGRADA I DVORIŠTE U DESINIĆU		212		
		UKUPNO:		398		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1674/2020	
2.1	Primljeno 11. veljače 2002. br. Z-116/02. Zabilježuje se temeljem članka 75 Zakona o građenju (N.N. 52/99.) da kod upisa građevine na čk.br. 1506/6 i čk.br. 1506/12 nisu priložene građevna ni uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1674/2020	
	Prvenstveni red upisa: Z-497/2011	
3.1	Primljeno 11. listopada 2007. br. Z-1048/07. Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa:UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1, zabilježuje se da se čkbr. 1506/6 upis. u A I stavlja pod preventivnu zaštitu kao kulturno-povijesna cjelina Desinić.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	AGRO LIBER D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52618573026, IVANA LACKOVIĆA CROATE 12, 10000 ZAGREB	

## C

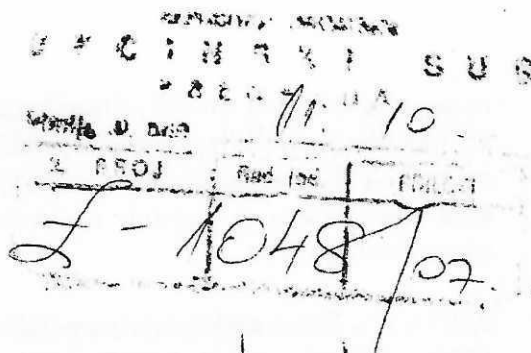
## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine  
Konzervatorski odjel u Krapini



Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141  
Urbroj: 532-04-05/3-07-1  
Krapina, 10. listopada 2007.

Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Krapini, na temelju članka 10. a u svezi s člankom 6. stavkom 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99. i 151/03.) rješavajući po službenoj dužnosti donosi

RJEŠENJE

1.  
**Kulturno-povijesna cjelina Desinić**, koju čini dio naselja Desinić, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog rješenja,

**stavlja se pod preventivnu zaštitu.**

2.  
Granicu zaštite povijesne cjeline naselja Desinić čine katastarske čestice 1351, 1353, 1350/2, 1356/1, 1357/1, 1357/2, 1356/2, 1359/3, 1374, 1375/3, 1385/2, 1390, 1412/2, 1411/3, 1414/1, 1414/2, 1419/1, 1419/2, 1420/1, 1420/2, 1418, 1421, 1422, 1487, 1486/1, 1486/2, 1472, 1471/1, 1471/3, 1471/4, 1471/2, 3123, 1477, 1673/5, 1669/1, 1668/2, 1625/1, 1491/2, 1624, 1621, 1622, 1620/2, 1620/1, 1619/2, 1619/1, 1614/2, 1614/3, 1614/1, 1610, 1589, 1603, 1605/3, 1602/1, 1602/14, 1598, 1599/1, 1515/5, 1515/3, 1515/70, 1515/71, 1515/72, 1515/73, 1515/76, 1515/77, 1515/80, 1515/81, 1512/29, 1512/30, 1512/31, 1512/32, 1512/67, 1512/41, 1512/66, 1512/43, 1512/44, 1512/68, 1512/45, 1510/11, 1512/47, 1327/2, 1327/3, sve k.o. Desinić. Katastarski izvadak s ucrtanom prostornom međom sastavni je dio ovog rješenja.

3.  
Na području kulturnog dobra iz točke 1. ovog rješenja utvrđene su zone u kojima se utvrđuje sljedeći sustav mjera zaštite:

**ZONA B – Zona djelomične zaštite povijesnih struktura** – obuhvaća k. č. 1384/2, 1384/3, 1382/1, 1385/1, 1386/1, 1493/4, 1493/5, 1493/6, 1494/1, 1494/3, 1494/2, 1495/2, 1496/2, 1496/6, 1496/3, 1496/4, 1616/2, 1616/1, 1603, 1605/2, 1606/1, 1607/1, 1505/4, 1506/6, 1506/13, 1506/9, 1506/10, 1381, 1378/1, sve k. o. Desinić. Zonom B obuhvaćeni su ulični potezi koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti te južna padina naselja radi zaštite vizura na akropolis položaj crkve sv. Jurja i povijesnu jezgru naselja te zbog vrijednog fonda kapele sv. Ane i župnoga dvora. Na području ove zone obavezna je zaštita i očuvanje osnovnih elemenata povijesne matrice naselja i karakterističnih skupina građevina, i drugih, za ukupnost kulturno-povijesne sredine važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone uvjetovat

81,75

Taborgradska na zapadu, Radićeva prema istoku te Ratkajeva kao južni krak naselja. Spajanjem putova istočno od crkve nastao je trokutasti tržni prostor.

Topografiju naselja, osim brežuljka sa crkvom, glavnih prometnih trasa koje se ukrštavaju na trgu i spuštaju prema udolinama na rubovima naselja, određuju i potok Horvatska s jugoistočne strane te Mačkov jarak na jugozapadnoj strani naselja, oko kojih su bile prostrane livadne površine, a takva situacija u prostoru očuvala se i do danas.

Župna crkva sv. Jurja dobila je današnji oblik neogotičke trobrodne crkve 1902. godine prema projektu arhitekta Josipa Vancaša. Podignuta je na mjestu crkve sagrađene 1639. godine i proširene 1676. godine. Od povijesnog sakralnog građevnog fonda sačuvana je i kapela sv. Ane (prvi spomen 1590. godine, a temeljita obnova 1802. godine), jednobrodna klasicistička građevina s polukružnim svetištem i zvonikom na preslicu, smještena na južnom dijelu naselja, uz današnju Ratkajevu ulicu. Južno od kapele nalazi se župni dvor, zidana pravokutna katnica s rizalitim istakom.

Prema katastarskoj izmjeri iz 1861. godine, trg sa crkvom i župnim dvorom omeđivalo je nekoliko zidanih i drvenih pravokutnih objekata. Groblje je bilo udaljeno nekoliko parcela sjeveroistočno od crkve, locirano uz put, odnosno uz sjevernu stranu današnje Radićeve ulice. Uslijed prostornog razvoja naselja, vjerojatno početkom stoljeća, preseljeno je na istočni rub naselja, južno od potoka Horvatska.

Građevni fond sredine 19. stoljeća, koncentriran uz cestovne pravce oko trga, predstavljali su stambeni objekti i gostionice u vlasništvu lokalnih poljodjelaca (kuća Majer na mjestu današnje zgrade općinskog poglavarstva na Trgu sv. Jurja, krčma Majer i krčma Stiplavšak uz sjevernu stranu današnje Radićeve ulice, stambeni objekt i krčma vlastelina Kirholza nasuprot glavnoga pročelja crkve). Krajem 19. i početkom 20. stoljeća izgradnja se širi uz prilazne putove, te se nekadašnje rahle strukture povezuju u ulične nizove. Sjevernije od središta naselja, iznad današnje Radićeve ulice, nalazile su se velike površine vinograda.

Iako se slika naselja nije bitno izmijenila u 20. stoljeću, neki stariji objekti su nadograđeni ili zamijenjeni novim građevinama. Tako su na dulje dvorišno pročelje župnoga dvora na Trgu sv. Jurja zabatnom stranom nadograđene dvije izdužene pravokutne zgrade, a nasuprot ulaza u crkvu, na mjestu nekadašnjeg vlastelinskog posjeda, podignuta je prizemnica ugostiteljsko-poslovne namjene, neprikladno oblikovanog pročelja. Na uglu Radićeve i Taborgradske ulice podignut je novi objekt. Unutar povijesne jezgre sačuvano je nekoliko stilskih zidanica s kraja 19. stoljeća, prijelaza iz 19. u 20. stoljeće (Ratkajeva ulica) te početka 20. stoljeća, oblikovanih u historicističkom slogu (poslovnica Zagrebačke banke na početku Taborgradske ulice, dvije prizemnice u blizini Mačkova jarka na zapadnom dijelu naselja). U neposrednoj blizini crkve, u Ratkajevoj ulici, nalazi se rodna kuća skladatelja Đure Prejca, izvedena u tradicijskom zagorskom slogu.

Tijekom 20. stoljeća nova gradnja se uglavnom koncentrirala uz prometne pravce, popunjavajući neizgrađene površine u neposrednoj blizini povijesne jezgre. U zapadnom dijelu naselja, u Taborgradskoj ulici, podignuti su objekti javnoga sadržaja, Dom zdravlja i Vatrogasni dom, a u južnom dijelu, u blizini kapele sv. Ane, u Ratkajevoj ulici, smješteni su vrtić i škola (sredinom 60-ih godina 20. st.) te niz obiteljskih kuća, čije su izgradnja i tipologija karakteristične i za Radićevu ulicu. Intervencije druge polovine 20. st. nisu ostavile kvalitetna ostvarenja u povijesnoj jezgri, osim poštivanja kontinuiteta paralelne orijentacije na parcelama uz prometne pravce.





Republika Hrvatska  
Općinski sud u Zlataru  
Poseban zemljišnoknjižni odjel u Pregradi



00010



1385\_1011

Posl.br. Z-307/2021

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Općinski sud u Zlataru, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Pregradi, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Snježana Štruk, u zemljišnoknjižnoj stvari povodom dostavljenog rješenja Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini, predlagatelja Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, zastupana po punomoćniku Općinsko državno odvjetništvo u Zlataru, iz Trg slobode 14/A, Zlatar protiv protustranke AGRO LIBER d.o.o. za trgovinu, proizvodnju, prijevoz i usluge u stečaju, OIB: 52618573026, iz Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb 10000, zastupano po punomoćniku, stečajnoj upraviteljici Dujmović Mirjana, OIB: 30711927799, iz Božidara Magovca 48, Zagreb, radi brisanja zabilježbe privremene mjere, dana 18. veljače 2021.

r i j e š i o j e

**I. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2127 katastarske općine Desinić**

dopušta se sljedeći upis:

Na temelju Rješenje Opć. suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini, posl. br. Pu Ovr-49/2020 (pravomoćno/ovršno) od 07.12.2020. i Rješenje Opć. suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini, posl. br. Pu Ovr-49/2020 od 13.01.2021.,

brisanje zabilježbe privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina, na kčbr. 1506/6 zgrada i dvorište 186 čhv i kčbr. 1506/12 zgrada i dvorište u Desiniću 212 čhv, po predlagatelju osiguranja Republici Hrvatskoj, upisane pod posl. br. Z-644/10, temeljem ovosudnog rješenja od 17.08.2010. posl. br. Ovr-524/10.

**II. Nalaže se provedba ovog rješenja.**

Pregrada, 18. veljače 2021.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:  
Snježana Štruk v.r.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu.



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U ZLATARU  
STALNA SLUŽBA U KRAPINI  
Krapina, Trg dr. Mirka Dražena Grmeka 1

## UIME REPUBLIKE HRVATSKE

### RJEŠENJE

Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Krapini po sutkinji tog suda Jasmini Božić, u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska, koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Zlataru, OIB: 52634238587, protiv protivnika osiguranja Agro Liber d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB: 52618573026, zastupan po stečajnoj upraviteljici Mirjani Dujmović, OIB: 30711927799, Zagreb, Božidara Magovca 48, radi ukidanja mjere osiguranja i brisanja prava zaloga, dana 7. prosinca 2020.,

riješio je

1. Ukida se mjera osiguranja određena rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Krapini, poslovni broj Ovr-524/10-6 od 17. kolovoza 2010., te sve provedene radnje.
2. Nalaže se Općinskom sudu u Zlataru, Stalna služba u Krapini, Zemljišno knjižni odjel Pregrada brisanje prava zaloga upisanog pod brojem Z-644/2010 od 20. rujna 2010., na čkbr. 1506/6 zgrada i dvorište s 186 čhv, ranije upisanoj u zk. ul. broj 827 k.o. Desinić, te čkbr. 1506/12 zgrada i dvorište s 212 čhv, ranije upisanoj u zk. ul. 1517 k.o. Desinić, sada upisanim u zk. ul. 2127 k.o. Desinić u korist predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske.

### Obrazloženje

Ovrhovoditelj je podneskom od 12. listopada 2020. predložio ukidanje radnji i mjera osiguranja, te uknjižbu brisanja prava zaloga na nekretninama u vlasništvu protivnika osiguranja upisanim na čkbr. 1506/6 zgrada i dvorište s 186 čhv, ranije upisanoj u zk. ul. broj 827 k.o. Desinić, te čkbr. 1506/12 zgrada i dvorište s 212 čhv, ranije upisanoj u zk. ul. 1517 k.o. Desinić, sada upisanim u zk. ul. 2127 k.o. Desinić, a koji upis je u zemljišnoj knjizi proveden rješenjem poslovni broj Z-644/2010 od 20. rujna 2010.

Navedeno predlaže iz razloga što obzirom na točku IV. izreke Rješenja o određivanju privremene mjere kojom je određeno trajanje navedene mjere do 60 dana od pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodio pred istim sudom pod posl. br. P-73/09 te činjenicu da je predmetna presuda stekla svojstvo pravomoćnosti s danom 23. rujna 2010., to

Broj zapisa: 1789b-6224f

Kontrolni broj: 092c8-69c71-413ba

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=JASMINA BOŽIĆ, L=ZLATAR, O=OPĆINSKI SUD U ZLATARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Općinski sud u Zlataru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Krapini  
Trg. dr. Mirka Dražena Grmeka 1

Poslovni broj: 10 Z-5985/2020-4  
Z-1735/2020

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Krapini, po sutkinji tog suda Jasmini Božić, kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Antolić Davora, Šimunci 21/1, Desinić, OIB: 17504596552, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o prigovoru Agro Liber d.o.o. u stečaju, OIB: 52618573026, Zagreb, Ivana Lackovića Kroat 12, zastupan po stečajnoj upraviteljici Mirjani Dujmović, Zagreb, Ulica Božidara Magovca 48, dana 13. siječnja 2021.,

riješio je

1. Prihvaća se prigovor Agro Liber d.o.o. u stečaju, OIB: 52618573026, Zagreb, Ivana Lackovića Kroat 12 te se odbija prijedlog radi uknjižbe prava vlasništva na kčbr. 1506/13 zgrada benzinske pumpe i dvorište sa 504 čhv, upisana u z.k. ul. 1909 k.o. Desinić na ime predlagatelja Antolić Davora, kao neosnovan.

2. U z.k. ul. 1909 k.o. Desinić nalaže se uspostava zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa određenog rješenjem poslovni broj Z-1735/2020 od 26. svibnja 2020. uz upis zabilježbe odbijenog prijedloga.

### Obrazloženje

Predlagatelj je ovome sudu podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u z.k. ul. 1909 k.o. Desinić, čkbr. 1506/13 zgrada benzinske pumpe i dvorište sa 504 čhv, a sve temeljem kupoprodajnog ugovora od 23. prosinca 2019. sklopljenog između Šurbek Rajka, OIB: 61278064075, Desinić, Jelenjak 7 kao prodavatelja i predlagatelja kao kupca.

Rješenjem ovog suda, Posebnog zemljišno knjižnog odjela u Pregradi, poslovni broj Z-1735/2020-2 od 26. svibnja 2020. dopušten je upis prava vlasništva na temelju naprijed navedenog kupoprodajnog ugovora u korist predlagatelja.

Protiv navedenog rješenja zemljišno knjižnog odjela, poslovni broj Z-1735/2020 nezadovoljna stranka Agro Liber d.o.o. u stečaju podnijela je dana 10. lipnja 2020. prigovor u kojem između ostalog navodi da je pogrešno primijenjeno materijalno pravo, budući je sud dozvolio upis prava vlasništva na kupca, ovdje predlagatelja, iako je predmetni ugovor potpisao prodavatelj Rajko Šurbek iz Jelenja 7, Desinić, a u zemljišnim knjigama je kao



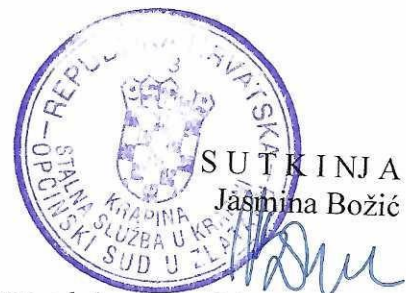
Uvidom u spis ovog suda posl. broj P-108/15, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 30. prosinca 2005., ovjerenog od strane javnog bilježnika i pravomoćnu Presudu ovog suda poslovni broj P-108/15 od 16. travnja 2015. utvrđeno je da je Rajko Šurbek kao vlasnik obrta Trgovine, autoprijevoza i niskogradnje "Šurbek" Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 30. prosinca 2005., čkb. 1506/13, upisanu u zk. ul. 1909 k.o. Desinić prodao trgovačkom društvu Šurbek Petrol d.o.o., kao kupcu (list 31-33 u spisu P-108/15). Međutim, kako Šurbek Petrol d.o.o. kao pravni prednik Agro Liber d.o.o., nije vlasništvo sporne nekretnine upisao u zemljišne knjige, stoga se Agro Liber d.o.o. smatra predmnijevanim vlasnikom čk. br. 1506/13 upisane u zk. ul. 1909 k.o. Desinić.

Iz priloženih isprava Agro Liber d.o.o. opravdao je osnovanost svog prigovora, budući je iz navedenih isprava utvrđeno da Rajko Šurbek iz Desinića, Jelenjak 7 nije pravni slijednik ugašenog obrta Trgovine, autoprijevoza i niskogradnje "Šurbek", a niti je isti vlasnik predmetne nekretnine, budući je istu Izjavom od 30. prosinca 2005. i Kupoprodajnim ugovorom od 30. prosinca 2005. prenio na tvrtku Šurbek Petrol d.o.o., a koja je pravni prednik Agro Liber d.o.o. u stečaju. S obzirom da je predmetni kupoprodajni ugovor od 23. prosinca 2019. sklopljen između osobe kao prodavatelja koja nije ovlaštena za sklapanje tog ugovora, budući isti nije pravni slijednik obrta koji je brisan iz obrtničkog registra, već je to tvrtka Šurbek Petrol d.o.o., odnosno sada Agro liber d.o.o. u stečaju, stoga isti ne proizvodi pravne učinke pa je valjalo odbiti prijedlog za upis i naložiti uspostavu zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa uz upis zabilježbe odbijenog prijedloga sukladno čl. 145. st. 1. toč. c Zakona o zemljišnim knjigama.

Posebno se napominje da Sporazum o raskidu ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine od 29. svibnja 2009. za predmetnu nekretninu također ne proizvodi pravne učinke jer isti nije sklopljen između istih ugovornih osoba kao i Ugovor o kupoprodaji od 30. prosinca 2005. odnosno sklopljen je između Šurbek Rajka kao pravnog slijednika obrta koji je brisan iz obrtničkog registra i Šurbek Petrol d.o.o., kao pravnog prednika Agro liber d.o.o. u stečaju, a navedeno je također utvrđeno pravomoćnom presudom poslovni broj P-108/15 od 16. travnja 2015.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci.

U Krapini 13. siječnja 2021.



#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka pismenog otpravka iste. Žalba se predaje putem ovog suda, pismeno, u dovoljnom broju primjerka, a o istoj odlučuje nadležan županijski sud

#### DOSTAVITI:

1. Antolić Davor, Šimunci 21/1, Desinić
2. Šurbek Rajko, Desinić, Jelenjak 7
3. Stečajna upraviteljica Mirjana Dujmović, Zagreb, Ulica Božidara Magovca 48
4. Zk odjel Pregrada





Republika Hrvatska  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Poslovni broj 4 Gž Zk-267/2020-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Velikoj Gorici, sud drugog stupnja, po sucu Nikoli Ramušćaku, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Agro liber d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivana Lackovića Croate 12, OIB: 52618573026, protiv protustranke Rajka Šurbeka, Desnić, Trg sv. Jurja 11, OIB: 61278064075, vlasnik obrta Trgovine, autoprijevoza i niskogradnje „Šurbek“, zastupanog po punomoćnici Nataliji Đuran Tršinski, odvjetnici u Zaboku, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi predlagatelja protiv rješenja Općinskog suda u Zlataru Stalna služba u Krapini poslovni broj Z-13062/19-9 od 4. ožujka 2020., 15. prosinca 2020.,

#### riješio je

I. Odbija se žalba predlagatelja Agro liber d.o.o. u stečaju te se potvrđuje rješenje Općinskog suda u Zlataru Stalna služba u Krapini poslovni broj Z-13062/19-9 od 4. ožujka 2020.

II. Nalaže se sudu prvog stupnja, zemljišnoknjižnom odjelu, brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga upisane pod brojem Z-13062/2019, zabilježbe odbijenog prigovora upisane pod brojem Z-1065/2020 i zabilježbe žalbe upisane pod brojem Z-3194/2020, u zk. ul. 1909 k.o. Desinić.

#### Obrazloženje

Pobijanim rješenjem suda prvog stupnja odbijen je kao neosnovan prigovor predlagatelja na rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta poslovni broj Z-13062/2019-2 od 9. siječnja 2020. te je isto u cijelosti održano na snazi.

Protiv tog rješenja žali se predlagatelj iz razloga pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te pogrešne primjene materijalnog prava.

Žalba je neosnovana.

Donoseći pobijano rješenje sud prvog stupnja nije počinio bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19 - dalje ZPP), na koje sud drugog stupnja pazi po službenoj dužnosti sukladno čl. 365. st. 2. ZPP-a u vezi s čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19 - dalje: ZZK).

Predmet ove zemljišnoknjižne stvari je uknjižba prava vlasništva na nekretnini označenoj kao kč. br. 1506/13, upisanoj u zk. ul. 1909 k. o. Desinić, na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 24. listopada 2006. ovjerenog kod javnog bilježnika Irme Pavelić pod brojem OV-4511/2006 24. listopada 2006.

Pravilno je prvostupanjski sud ocijenio okolnosti koje su od odlučujućeg značaja za odluku o predmetnom prigovoru, odnosno pravilno je ocijenio da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva budući da spisu prileži Sporazum o raskidu ugovora o kupoprodaji od 29. svibnja 2009. koji dovodi u sumnju pravnu valjanost isprave na temelju koje predlagatelj zahtjeva upis (Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 24. listopada 2006.), slijedom čega je i pravilno primijenio materijalno pravo kada je prigovor odbio kao neosnovan i potvrdio rješenje poslovni broj Z-13062/2019-2 od 9. siječnja 2020.

Naime, iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 24. listopada 2006. ovjerenog kod javnog bilježnika Irme Pavelić pod brojem OV-4511/2006 24. listopada 2006. proizlazi da su Šurbek Petrol d.o.o. (sada Agro liber d.o.o. (predlagatelj) – listovi 3-8 spisa) kao kupac i Rajko Šurbek (protustranka) kao prodavatelj sklopili ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine označene kao kč. br. 1506/13, upisane u zk. ul. 1909 k. o. Desinić.

Nadalje, iz Sporazuma o raskidu ugovora o kupoprodaji od 29. svibnja 2009. sklopljenog između protustranke i Šurbek Perol d.o.o. (sada Agro liber d.o.o. – ovdje predlagatelj) proizlazi da je Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 24. listopada 2006. ovjeren kod javnog bilježnika Irme Pavelić pod brojem OV-4511/2006 24. listopada 2006., a na temelju kojeg je predložena uknjižba prava vlasništva, raskinut i to zbog neispunjenja ugovorne obveze, odnosno neisplate kupoprodajne cijene.

Stoga, pravilno zaključuje sud prvog stupnja da navedeni Sporazum o raskidu ugovora o kupoprodaji dovodi u sumnju pravnu valjanost isprave na temelju koje predlagatelj zahtjeva upis, odnosno da utemeljenost prijedloga ne proizlazi iz isprava koje prileže spisu (čl. 117. st. 1. al. c) ZZK-a), zbog čega je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva neosnovan.

U odnosu na žalbene navode kojima predlagatelj ukazuje da Sporazum o raskidu ugovora o kupoprodaji od 29. svibnja 2009. ne proizvodi pravne učinke jer je isti ovjeren tek 15. listopada 2010., a u kojem trenutku je predmetna nekretnina već bila u temeljnom kapitalu predlagatelja temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela u trgovačkom društvu Šurbek Petrol d.o.o. (prednik predlagatelja) i Odluke o izmjeni Izjave o osnivanju trgovačkog društva Šurbek Petrol d.o.o. – prvenstveno valja reći da naknadna ovjera potpisa na Sporazumu ne znači da isti prije te ovjere nije proizvodio pravne učinke (izvan zemljišnoknjižnog postupka). Osim toga, takvi navodi predlagatelja nisu odlučni za donošenje odluke u ovom zemljišnoknjižnom postupku, koji je strogo formalan i nekontradiktoran postupak u kojem se ne utvrđuju sporne činjenice između stanaka, već se odluke donose na temelju isprava koje prileže spisu i zakonskih odredaba. Predlagatelj takve navode može s eventualnim uspjehom isticati u drugom odgovarajućem postupku koji je ovlašten pokrenuti.

Slijedom svega navedenog, valjalo je temeljem čl. 149. st. 3. ZZK-a, odbiti žalbu predlagatelja te odlučiti kao u izreci.

U Velikoj Gorici 15. prosinca 2020.

Sudac

Nikola Ramušćak

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠĆAK

Vrijeme potpisivanja:  
23-12-2020  
09:28:38

DN  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=#130D48523136353830303537353138  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠĆAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

Broj zapisa: **eb2f4-f292c**

Kontrolni broj: **0c542-bb75a-1fb8f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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