

ST-1063/17-39

34

127

ZADRUGA MILIĆ d.o.o. u stečaju

SOPNIČKA 50 – 10 360 SESVETE

OIB: 26774637212

STEČAJNA UPRAVITELJICA

ANA VIČEVIĆ GRAČANIN, odvjetnica iz Čavli

ŠUŠNJEVAC 3 – 51 219 ČAVLE

TRGOVAČKI SUD 8
U ZAGREBU
PRIMLJENO

16-07-2019

poštom – neposredno
u primj. ☒ priloga
u pristojba

Čavle, 01. srpnja 2019. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

AMRUŠEVA II

10000 ZAGREB

Posl.br. St-10638/17

IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE

za ispitno i izvještajno ročište

zakazano za 24. rujna 2019. godine

UVOD:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 03. travnja 2019. godine. Posl. br. St-1063/17 otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Zadruga Milić, Sesvete.

Za stečajnog upravitelja imenovana je Ana Vičević Gračanin, odvjetnica iz Čavli, Šušnjevac 3, OIB: 75471893129.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka s pozivom vjerovnicima da prijave svoje tražbine u roku od 60 dana, kao i da obavijeste stečajnu upraviteljicu o svojim pravima, sukladno odredbama Stečajnog zakona, objavljeno je na e-oglasnoj ploči dana 03. travnja 2019. godine.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je RH MF, Porezna uprava, Područni ured Zagreb i, prema potvrdi Financijske agencije od 08. prosinca 2015. godine, dužnik ZADRUGA – MILIĆ je na taj dan bila u neprekidnoj blokadi računa 1481 dan a nepodmirene novčane obaveze evidentirane u Očevidniku redoslijeda plaćanja iznosila su 4.244.668,58 kn.

Vjerovnik je prema tome učinio vjerojatnom svoju tražbinu prema dužniku.

Potvrda od FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 23. travnja 2018. godine evidentira na taj dan 2348 dana neprekidne blokade na računima i novčanim sredstvima ovršenika, odnosno ukupno 180 dana blokade u prethodnih 6 mjeseci, zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje.

Nepodmirene novčane obveze na dan izdavanja potvrde iznosila su **4.538.429,26 kn.**

Dužnik je nedvojbeno nesposoban za plaćanje svojih dospjelih novčanih obveza, čime je ispunjen prvi stečajni razlog.

I. STANJE UPISA U SUDSKOM REGISTRU:

Uvidom u izvadak iz sudskog registra utvrđeno je kako je zadruga ZADRUGA – MILIĆ osnovana Ugovorom o osnivanju zadruge od 19.05.2005.godine.

Predmet poslovanja čine slijedeće djelatnosti:

- uzgoj usjeva, vrtnog i ukrasnog bilja
- uzgoj stoke, peradi i ostalih životinja
- proizvodnja hrane i pića
- cestovni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu
- prekrcaj tereta i skladištenje

- građenje, projektiranje i nadzor
- iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja
- kupnja i prodaja robe
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma kao i pružanje ostalih turističkih usluga
- poslovanje nekretninama
- knjigovodstveno-računovodstvene usluge

Sjedište zadruge nalazilo se na adresi **Sopnička 50, Sesvete.**

Osnivači i članovi društva:

Marko Milić, Majkovec, Livadarska ulica 10, OIB: 96241310749

- upravitelj zadruge
- zastupa pojedinačno i samostalno od 22. veljače 2013. godine

II. IZVJEŠĆE O FINACIJSKO-GOSPODARSKOM STANJU DUŽNIKA

STANJE RAČUNA DUŽNIKA:

Poduzete radnje za pribavljanje informacija o stanju dužnika

O ekonomskom stanju društva, imovini društva i postojanju stečajnih razloga stečajna upraviteljica prikupila je podatke iz Izvješća razriješenog privremenog stečajnog upravitelja Janka Vidičeka.

S obzirom na to da stanje imovine dužnika nije moguće utvrditi na osnovu stanja u poslovnim knjigama iz razloga što dužnik nije vodio poslovne knjige, radi utvrđenja ekonomskog stanja društva, imovine društva i postojanja stečajnih razloga stečajna upraviteljica prikupila je podatke iz slijedećih uvjerenja – potvrde Državne geodetske uprave, Stanice za tehnički pregled „AUTOMEHANIKA“ d.d. iz Zagreba, Kovinska 4, Središnjeg klirinško depozitarnog društva d.d. i Prokazni popis imovine (izjava) direktora dužnika Marka Milića, na kojima je utvrđeno sljedeće imovinsko stanje dužnika:

Iz Uvjerenja Državne geodetske uprave proizlazi da je dužnik upisan u katastarski operat Odjela za katastar nekretnina Dugo Selo kao zakupac u k.o. Andrilovac p.l. br. 807 i k.o. Ostrna p.l.br. 946. Vlasnik ovih nekretnina je Republika Hrvatska dok **dužnik drugih nekretnina u svome vlasništvu nema.**

Iz Uvjerenja Stanice za pregled vozila „AUTOMEHANIKA“ d.d. proizlazi kako je dužnik u svome vlasništvu imao vozilo T, marka NEW HOLLAND 4RM, godina proizvodnje 1998, broj šasije 082957B, reg. oznake ZG5869EA, datuma odjave 09. srpnja 2012. godine. Na vozilu nema tereta. Vozilo je dužnik prodao 12. ožujka 2013. godine dok **ostalih pokretnina odnosno vozila u svome vlasništvu nema.**

Iz potvrde Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. stoji da dužnik **nije upisan kao vlasnik/nositelj računa odnosno kao vlasnik vrijednosnih papira u sustavu SKDD-a.**

Iz Javnobilježnički ovjerenog Prokaznog popisa imovine direktora Zadruga Milić proizlazi da Zadruga Milić **nema u vlasništvu nikakve imovine.**

Gore navedene dokaze i Uvjerenja odnosno potvrde privremeni stečajni upravitelj Janko Vidiček priložio je uz svoje izvješće od dana 24. srpnja 2018. godine, a koje izvješće stečajna upraviteljica prihvaća kao potpuno i pravilno utvrđeno, uzimajući u obzir da isti u tom trenu nije izvršio uvid u povijene vlasničke listove.

POSLOVNE KNJIGE I DOKUMENTACIJA

Iako nije bilo u mogućnosti da se preuzmu poslovne knjige od odgovorne osobe društva nesporno je da poslovne knjige društva nisu uredno vođene odnosno nisu uopće vođene posljednjih 5 godina.

IMOVINA DUŽNIKA KOJA BI ČINILA STEČAJNU MASU

Iz prokaznog popisa imovine te uvjerenja nadležnih tijela proizlazi kako dužnik nema imovine koja bi bila dostatna za pokriće troškova postupka.

Međutim, uvidom u povijesne vlasničke listove i zbirke isprava (Z) utvrđeno je slijedeće:

1) Nekretnine upisane u Z.k.ul. 1574 K.o. Helena

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 7. prosinca 2015. godine i Aneksa ugovoru od istog dana uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za

korist Milić Berislava, Sesvete, Sopnička 50, OIB: 39409810374 na nekretninama upisanim u Z.k.ul. 1574 K.o. Helena:

r.br.	z.k.u.l	k.o.	k.č.	opis	M2
1	1574	Helena	667/14	Livada, jelševje	4.028
2			667/19	Livada, jelševje	5.370
3			667/42	Livada, jelševje	5.582
4			701/2	Livada, krč	1.252
5			701/3	Livada, krč	417
6			701/10	Livada, krč	748
7			702/2	Livada, krč	2.402
8			697	oranica	232
<u>Ukupno:</u>					<u>18.482</u>

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	HRVATSKA BANKA OBNOVU RAZVITAK, ZAGREB	ZA I Ugovor o založnom pravu od 31.10.2006.	3.487.000,00 kn	Z-2300/06 od 3.11.2006.
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu SKGP-IV-30/08 24.04.2008.	br 968.000,00 kn od	Z-1018/08 od 5.05.2008.
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 2.06.2008.	o 300.000,00 kn br od	Z-1553/08 od 10.06.2008.
4	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 2.06.2008.	o 300.000,00 kn br od	Z-1554/08 od 10.06.2008.

Ovrha:

Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete.

Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

2) **Nekretnine upisane u Z.k.ul. 636 K.o. Helena**

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 7. prosinca 2015. godine i Aneksa ugovoru od istog dana uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za korist Milić Berislava, Sesvete, Sopnička 50, OIB: 39409810374 na nekretnini upisanoj u Z.k.ul. 636 K.o. Helena **u ¾ dijela:**

r.br.	Z.k.ul.	K.o.	K.č.	opis	M2
1	636	Helena	667/17	Livada, jelšavje	10.581
				Ukupno:	10.581

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu br SKGP-IV-30/08 od 24.04.2008.	968.000,00 kn	Z-1018/08 od 5.05.2008.
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1553/08 od 10.06.2008.
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1554/08 od 10.06.2008.

Ovrha:

Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete.

Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

3) Nekretnine upisane u Z.k.ul. 2716 K.o. Helena

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 7. prosinca 2015. godine i Aneksa ugovoru od istog dana uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za korist Milić Berislava, Sesvete, Sopnička 50, OIB: 39409810374 na nekretninama upisanim u Z.k.ul. 2716 K.o. Helena:

r.br.	Z.k.ul.	K.o.	K.č.	opis	M2
1	2716	Helena	785/8	oranica, ober vrta	1.277
2			795/1	oranica, jaruga	1.075
3			795/2	oranica, jaruga	1.975
				Ukupno:	3.427

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu br SKGP-IV-30/08 od 24.04.2008.	968.000,00 kn	Z-1018/08 od 5.05.2008.
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1553/08 od 10.06.2008.
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1554/08 od 10.06.2008.

Ovrha:

Rješenje o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete.

Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

4) Nekretnine upisane u Z.k.ul. 2678 K.o. Helena

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 7. prosinca 2015. godine i Aneksa ugovoru od istog dana uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za korist Milić Berislava, Sesvete, Sopnička 50, OIB: 39409810374 na nekretninama upisanim u Z.k.ul. 2678 K.o. Helena u 1/1 dijela:

r.br.	Z.k.ul.	K.o.	K.č.	opis	M2
1	2678	Helena	649/39	Šuma, tranje	4.956
2			785/1	oranica, ober vrta	2.705
				Ukupno:	7.661

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu br SKGP-IV-30/08 od 24.04.2008.	968.000,00 kn	Z-1018/08 od 5.05.2008.
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1553/08 od 10.06.2008.
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom br 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn	Z-1554/08 od 10.06.2008.
4	RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava	Rješenje o osiguranju Posl.br. Ovr-919/03 od 23. prosinca 2003.	1.623,44 kn	Z-45/04 od 16.01.2004.

Ovrha:

Rješenje o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete.

Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

5) **Nekretnine upisane u Z.k.ul. 228 K.o. Helena**

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 8. prosinca 2011. godine uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za korist ECO SOLUTIO d.o.o., Sesvete, Sopnička 50, OIB: 41587862217 na nekretninama upisanim u Z.k.ul. 228 K.o. Helena u 1/1 dijela:

r.br.	Z.k.ul.	K.o.	K.č.	opis	M2
1	228	Helena	698	dvije gospodarske zgrade, dvorište i oranica Livadarska 10	21.876
2			704/2	Livada, krč	755
3			705/1	Livada, sjenokoša	1.640
4			705/2	oranica, sjenokoša	626
				Ukupno:	24.897

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	HRVATSKA BANKA OBNOVU RAZVITAK, ZAGREB	ZA I Ugovor o založnom pravu od 31.10.2006.	3.487.000,00 kn	Z-2300/06 od 3.11.2006.
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu SKGP-IV-30/08 od 24.04.2008.	br 968.000,00 kn od	Z-1018/08 od 5.05.2008.
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn br od	Z-1553/08 od 10.06.2008.
4	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 od 2.06.2008.	o 300.000,00 kn br od	Z-1554/08 od 10.06.2008.

Ovrha:

- Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom selu Posl.br. Ovr-10818/15 od 11. prosinca 2015. godine ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak protiv ovršenika ECO Solutio d.o.o. Sesvete i to utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem vjerovnika. Promijenjen upisnik na Ovr-205/2019.
- Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO Solutio d.o.o. Sesvete. Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

6) **Nekretnine upisane u Z.k.ul. 3147 K.o. Helena**

- na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 13. srpnja 2012. godine uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama Zadruga Milić za korist ECO Solutio d.o.o., Sesvete, Sopnička 50, OIB: 41587862217 na nekretninama upisanim u Z.k.ul. 3147 K.o. Helena u 1/1 dijela:

r.br.	z.k.ul.	k.o.	k.č.	opis	M2
1	3147	Helena	667/44	Livada, jelševje	482
2			667/46	Livada, jelševje	2.158
3			700/1	Livada, krč	5.582
4			700/3	Livada, krč	4.316
5			704/1	Livada, krč	1.511
6			705/5	Livada, sjenokoša	1.645
7			705/8	Oranica, sjenokoša	622
<u>Ukupno m2</u>					<u>16.316</u>

Tereti/založna prava:

r.br.	U korist	temeljem	iznos	Upis u z.k.ul.
1	HRVATSKA BANKA OBNOVU	ZA I	Ugovor o založnom pravu od 31.10.2006. kn	3.487.000,00 3.11.2006.

	RAZVITAK, ZAGREB					
2	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor o kreditu SKGP-IV-30/08 24.04.2008.	br od	968.000,00 kn	Z-1018/08 od 5.05.2008.	
3	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 2.06.2008.	o br od	300.000,00 kn	Z-1553/08 od 10.06.2008.	
4	KARLOVAČKA BANKA d.d.	Ugovor nenamjenskom kreditu-kunskom 5040434 2.06.2008.	o br od	300.000,00 kn	Z-1554/08 od 10.06.2008.	

Ovrha:

Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u zagrebu Posl.br. Ovr-10671/16 od 26. lipnja 2016. godine ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. protiv ovršenika Berislava Milića i ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete.

Promijenjen upisnik na Posl.br. Ovr-10671/2016 u kojem je vještačenja vrijednost nekretnina te je vještak donio svoj nalaz dana 6. lipnja 2017. godine.

a) Lokacijska informacija

U odnosu na sve navedene nekretnine stečajna upraviteljica je zatražila od Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sveti Iva Zelina zatražila lokacijsku informaciju.

Iz dobivene lokacijske informacije Klasa: 350-05/19-10/000009, Ur.br.: 238/1-18-07/6-19-0003 od daba 28. lipnja 2019. godine razvidno je kako se:

- nekretnine oznaka k.č. 785/8, k.č. 795/1, 795/2 i k.č. 785/1 sve K.o. Helena nalaze **unutar granica građevinskog područja naselja Majkovec**

- nekretnine oznaka k.č. 667/14, k.č. 667/19, k.č. 667/42, k.č. 701/2, k.č. 701/3, k.č. 701/10, k.č. 702/2, k.č. 697, k.č. 667/17, k.č. 649/39, k.č. 698, k.č. 704/2, k.č. 705/1, k.č. 705/2, k.č. 667/44, k.č. 667/46, k.č. 700/1, k.č. 700/3, k.č. 704/1, k.č. 705/5 i k.č. 705/8 sve K.o. Helena nalaze izvan granica građevinskog područja.

b) Procjena nekretnina

Sukladno Procijeni koju je u svibnju 2017. godine izradio ovlaštteni sudski vještak građevinske struke Ing. Davorin Štengl vrijednost nekretnine jest ukupno **4.892.843,72 kn.**

Procjena je sastavni dio ovog izvješća.

c) Parnički postupci u svrhu vraćanja imovine u stečajnu masu

Namjerno oštećenje vjerovnika (actio pauliana dolosa)

U odnosu na Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 7. prosinca 2015. godine i Aneksa ugovoru od istog dana kojima se uknjižuje pravo vlasništva na nekretninama Zadruga-Milić za korist Milić Berislava, Sesvete, Sopnička 50, OIB: 39409810374, a koji je sin z.z. Marka Milića te ako uzmemo u obzir da je blokada računa započela dana 17. studenog 2011. godine, dakle prije zaključenja spornog Ugovora, ispunjene su slijedeće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji:

- 1) Radnja je poduzete u posljednjih 10 godina prije otvaranja stečaja
- 2) Z.z. je znao ili morao znati za nesposobnost za plaćanje jer je blokada računa već bila aktivna već pune 4 godine
- 3) Znanje druge strane za namjeru dužnika – Berislav Milić je sin z.z. Marka Milića

Mada bi se na konkretni slučaj moglo primijeniti i **Izravno oštećenje vjerovnika (actio pauliana dolosa)**

I to iz slijedećih razloga:

- 1) Sud je dana 11. studenog 2015. godine objavio oglas kojim poziva osobe ovlaštene za zastupanje dužnika da podnesu sudu javnobilježnički ovjerenu izjavu na propisanom obrascu o stanju imovine i obvezama društva, a Ugovor je zaključen dana 7. prosinca 2015. godine i z.z. Marko Milić je podnio Izjavu u kojoj ovjerava da nema imovine
- 2) Druga strana je znala ili morala znati za nesposobnost za plaćanje – druga strana je sin z.z. Berislav Milić
- 3) Druga strana je znala ili morala znati za prijedlog za otvaranje stečajnog postupka - druga strana je sin z.z. Berislav Milić

Namjerno oštećenje vjerovnika (actio pauliana dolosa)

U odnosu na Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 8. prosinca 2011. godine kojim se uknjižuje pravo vlasništva na nekretninama Zadruga-Milić za korist ECO SOLUTIO d.o.o., Sesvete, Sopnička 50, OIB: 41587862217, a za koje društvo je isti osnivač i z.z. Marko Milić kao i za Zadrugu-Milić, te ako uzmemo u obzir da je blokada računa započela dana 17. studenog 2011. godine, dakle prije zaključenja spornog Ugovora, ispunjene su slijedeće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji:

- 1) Radnja je poduzete u posljednjih 10 godina prije otvaranja stečaja

- 2) Z.z. je znao ili morao znati za nesposobnost za plaćanje jer je blokada računa već bila aktivna
- 3) Znanje druge strane za namjeru dužnika – z.z. oba društva je isti

POTRAŽIVANJA OD KUPACA

S obzirom da je direktor dužnika u svom prokaznom popisu imovine naveo kako ne postoje potraživanja prema kupcima te istovremeno nije dostavio nikakvu drugu dokumentaciju, privremena stečajna upraviteljica ne može potvrditi da li postoje potraživanja od kupaca.

AKTIVNI SUDSKI PREDMETI

S obzirom da direktor dužnika nije dostavio nikakvu dokumentaciju, privremena stečajna upraviteljica ne može potvrditi da li postoje aktivni sudski postupci.

OBVEZE DUŽNIKA

Iz prijedloga za provedbu stečajnog postupka FINE-Financijske agencije nedvojbeno proizlazi da stečajni dužnik ima nepodmirenih a dospjelih obveza dok iz potvrde FINE od dana 23. travnja 2018. godine proizlazi kako nepodmirene novčane obveze na taj dan iznose **4.538.429,26 kn.**

ZAPOSLENICI

Stečajna upraviteljica raspolaže podatkom da društvo nema zaposlenih osoba.

UZROCI LOŠEG GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA

Iako privremena stečajna upraviteljica nema izvješće o gospodarsko-financijskom stanju Dužnika, a niti drugu dokumentaciju osim šturog popisa imovine, dužnik je nedvojbeno nesposoban za plaćanje svojih dospjelih novčanih obveza radi čega se sa potpunom sigurnošću može tvrditi da postoje razlozi za otvaranje stečaja nad zadrugom.

Razlog nesposobnosti za plaćanje proizlazi iz činjenice da je zadruga u dugotrajnoj blokadi.

III. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE I POTRAŽIVANJA

Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Posl.broj St-1063/17 o otvaranju stečajnog postupka s pozivom vjerovnicima da prijave svoje tražbine u roku od 60 dana, kao i da obavijeste stečajnu

upraviteljicu o svojim pravima, sukladno odredbama Stečajnog zakona, objavljeno je na e-oglasnoj ploči dana 03. travnja 2019. godine.

U danom roku svoje tražbine je prijavilo 9 stečajnih vjerovnika.

Ukupna prijavljena potraživanja stečajnih vjerovnika iznose **3.699,04 kn** za 1. viši isplatni red.

Ukupna prijavljena potraživanja stečajnih vjerovnika iznose **3.894.625,41 kn** za 2. viši isplatni red.

Prijavljena potraživanja stečajnih vjerovnika čija je glavnica jednaka ili manja od iznosa iskazanih u poslovnim knjigama dužnika, a priložili su dokaze i tražbina nije zastarjela, priznate su u cijelosti.

U nastavku slijedi tabelica prijavljenih potraživanja 1. i 2. višeg isplatnog reda.

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA 1. VIŠEG ISPLATNOG REDA

R.br.	Podaci o vjerovniku	Osnova tražbine	Ukupno prijavljena tražbina	Priznaje se	Osporava se
1.	RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PU Zagreb	- ID obrazac za 12/12, 01/13, 10/13 - Doprinosi za MO i ZO	3.699,04 kn	3.699,04 kn	-

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA 2. VIŠEG ISPLATNOG REDA

R.br.	Podaci o vjerovniku	Osnova tražbine	Ukupno prijavljena tražbina	Priznaje se	Osporava se
1.	REPUBLIKA HRVATSKA Trg Sv. Marka 2, Zagreb	- Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu P-2966/16 - obračun kamata	24.561,39 kn	24.561,39 kn	-
2.	HEP ELEKTRA d.o.o. Ulica grada Vukovara 37, Zagreb	- račun - ispis otvorenih stavki - obračun kamata	143,20 kn	143,20 kn	-
3.	KARLOVAČKA BANKA d.d.,	-solemnizirani ugovor o kreditu broj SKGP-IV-30/2008	1.764.058,67 kn	1.764.058,67 kn	-

	I.G.Kovačića 1, Karlovac	- obračun kamata			
4.	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, Porezna uprava, Područni ured Zagreb zastupana po ŽDO Zagreb, Savska cesta 41, Zagreb, OIB: 18683136487	- prijava poreza na dodanu vrijednost - knjigovodstveni izlist - obrazac ID - porezna rješenja	65.196,71 kn	65.196,71 kn	
5.	HRT javna ustanova, Prisavlje 3, Zagreb	- Rješenje o ovrsi Ovr- 21323/15, Ovr- 19439/18, Ovr- 31500/17, Ovr- 62290/17, Ovr- 26981/18, Ovr- 17299/16, Ovr- 27914/14, Ovr- 12127/14, Ovr- 17731/13, Ovr- 13636/13, Ovr- 17833/15 - knjigovodstveno stanje obveznika - obračun kamate - računi	21.572,45 kn	21.572,45 kn	-
6.	HBOR, Strossmayerov trg 9, Zagreb	- Ugovor o kreditu broj GOVE-40/2006 - dodatak I, II, III, IV, V, VI I VII Ugovoru - zadužnica	1.958.627,78 kn	1.958.627,78 kn	-
7.	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	- Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta - kartica kupca - obračun kamata	41.100.10 kn	41.100.10 kn	-
8.	CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, V. Jagića 33	- Rješenje o ovrsi Ovr- 5021/12 - obračun kamata	5.258,89 kn	5.258,89 kn	-

		- otvorene stavke - specifikacija potraživanja			
9.	PPK d.d., Selce 33, Karlovac	- izvadak iz poslovnih knjiga - obračun kamata - sudska nagodba P- 872/08	14.106,22 kn	14.106,22 kn	-

UKUPNO:			3.894.625,41 kn	3.894.625,41 kn	-
---------	--	--	-----------------	-----------------	---

3.1. OSPORAVANI IZNOSI PRIJAVLJENIH TRAŽBINA

Stečajna upraviteljica nije osporila niti jednu prijavljenu tražbinu vjerovnika.

3.2. IZGLEDI ZA NASTAVAK POSLOVANJA

Djelatnost stečajnog dužnika Zadruga Milić u stečaju je prestala. Društvo nema zaposlenih djelatnika niti poslovnog prostora te stoga mogućnosti za nastavak poslovanja nema.

3.3. PLANIRANE DALJNJE AKTIVNOSTI

Stečajna upraviteljica je zatražila od Grada Sveti Ivan Zelina informaciju o početnoj cijeni tržišne vrijednosti nekretnina koje predstavljaju građevinsko zemljište naselja Majkovec kao i početnu cijenu tržišne vrijednosti nekretnina koje se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja Majkovec.

IV. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA ZA PERIOD OD 6 MJESECI

- materijalni troškovi (500,00/mj).....	3.000,00
- Troškovi knjigovodstva (600,00 kn + pdv/mj).....	4.500,00
- trošak izrade pečata.....	180,00

- vođenje računa u banci (50,00 kn/mj).....300,00
- troškovi kancelarijskog materijala (200,00 kn/mj).....1.200,00
- odvjetnički troškovi.....50.000,00 + pdv = 62.500,00 kn
- nepredvidivi troškovi.....2.000,00

Ukupno: 73.680,00 kn

Nagrada stečajnoj upraviteljici ako uzmemo da bi stečajna masa mogla biti unovčena za iznos procijenjene vrijednosti od **4.892.843,72** kn, na bazi izračuna za iznos od **4.892.843,72** kn ona bi iznosila:

Vrijednost unovčene stečajne mase	Nagrada u %	Iznos u kn
Do 100.000,00 kn	16	16.000,00
Od 100.000,00 do 300.000,00	12	24.000,00
Od 300.000,00 do 500.000,00	10	20.000,00
Od 500.000,00 do 1.000.000,00	8	40.000,00
Od 1.000.000,00 do <u>4.892.843,72</u>	7	272.500,00
<u>Bruto nagrada</u>		<u>372.500,00 kn</u>

V. USPOREDNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI IMOVINE I PRIJAVLJENIH TRAŽBINA I TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Procijenjena vrijednost imovine	Rashodi	Iznos u kn
<u>4.892.843,72 kn</u>	Prijavljene tražbine	<u>3.894.625,41 kn</u>
	Troškovi stečajnog postupka	<u>73.680,00 kn</u>
	Nagrada stečajnom upravitelju	<u>372.500,00 kn</u>
<u>4.892.843,72 kn</u>	<u>UKUPNO</u>	<u>4.349.805,41</u>

VI. PRIJEDLOG ODLUKA

Sukladno svemu iznesenom stečajna upraviteljica predlaže da vjerovnici na ročištu zakazanom za dan 24. rujna 2019. godine donesu slijedeće odluke:

- 1.) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.*
- 2.) Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene.*
- 3.) Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.*
- 4.) Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da pokrene postupke radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u odnosu na zaključene kupoprodajne ugovore uz uvjet da vjerovnici solidarno predujme troškove potrebne za vođenje stečajnog postupka u iznosu od 75.000,00 kn.*
- 5.) U koliko predujam za vođenje parničnih postupaka ne bude uplaćen u cijelosti, navedeni postupci se neće pokretati, a Trgovački sud u Zagrebu će donijeti odluku kojom se stečajni postupak obustavlja radi nedostatnosti stečajne mase niti za vođenje stečajnog postupka.*

Stečajna upraviteljica:

Ana Vičević Gračanin

Ing. Davorin Stengl

stalni sudski vještak sa procvetu nekretnina i gradevinarstva
10000 Zagreb, Vlaška 113, tel.-fax 01 - 4 635 735, 098 2029

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
5 PRIMLJEI
neposr. 06 -06- 20
potom
u prim. HR
pristojba kn

Karlovačka banka d.d.
odjel pravnih poslova
Zagreb, 16.06.2017.
broj prijave na znanje 738

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

PREDMET: 20 Ovr-1273/17-14 (ranije Ovr-10671/16), Majkovec, k.o. Helena

Ovrhovoditelj: Karlovačka banka d.d. Karlovac, I. G. Kovačića 1

Ovršenik: I. Berislav Milić iz Sesveta, Sopnička 50 i
II. ECO SOLUTIO d.o.o. Sv. I. Zelina, Livadarska

Datum: Svibanj 2017.

Zaključkom suda gornji broj, imenovan sam vještakom radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine upisane u:

- zk.ul. 636 k.o. Helena i to na 3/4 dijela kč.br. 667/17 - livada Jalševje sa 1 ral, 1342 hvata ili 10581 m²,
- zk.ul. 1574 k.o. Helena i to kč.br. 667/14 - livada Jalševje površine 1120 hvati, odnosno 4028 m², kč.br. 667/19 - livada Jalševje površine 1493 hvati, odnosno 5370 m², kč.br. 667/42 - livada Jalševje površine 1121 hvat, odnosno 4032 m², kč.br. 697 - oranica površine 65 hvati ili 232 m², kč.br. 701/2 - livada krč, površine 348 hvati ili 1252 m², kč.br. 701/3 - livada krč površine 116 hvati ili 417 m², kč.br. 701/10 - livada krč površine 208 m² ili 748 m², kč.br. 702/2 - livada krč površine 668 hvati ili 2403 m²,
- zk.ul. 2678 k.o. Helena i to kč.br. 649/39 - šuma Trnje sa 1378 hvati, odnosno 4956 m², kč.br. 785/1 - oranica ober vrta površine 752 čhv, odnosno 2705 m², što je ukupno 1 ral 53 hvati ili 7661 m²,
- zk.ul. 2716 k.o. Helena i to na kč.br. 785/8 - oranica ober vrta sa 355 hvati ili 1277 m², kč.br. 795/1 - oranica Jaruga sa 299 hvati ili 1075 m², kč.br. 795/2 - oranica Jaruga sa 299 hvati ili 1075 m²

- zk.ul. 228 k.o. Helena i to kč.br. 698 – dvije gospodarske zgrade, dvorište i oranica Livadarska 10 sa 21876 m², kč.br. 704/2 – livada krč sa 210 hvati ili 755 m², kč.br. 705/1 – livada sjenokoša sa 456 hvati ili 1640 m², kč.br. 705/2 – oranica sjenokoša sa 174 hvati ili 626 m²,
- zk.ul. 2766 k.o. Helena i to kč.br. 704/5 – livada krč sa 209 hvati ili 752 m²,
- zk.ul. 3147 k.o. Helena i to na kč.br. 667/44 – livada Jalševje površine 134 hvati ili 482 m², kč.br. 667/46 – livada Jalševje površine 600 hvati ili 2158 m², kč.br. 700/1 – livada krč površine 1552 hvati ili 5582 m², kč.br. 700/3 – livada krč površine 1200 hvati ili 4316 m², kč.br. 704/1 – livada krč površine 420 hvati ili 1511 m², kč.br. 705/5 – livada sjenokoša površine 457 hvati ili 1645 m², kč.br. 705/8 – oranica sjenokoša površine 173 hvati ili 622 m².

Očevid suda i pregled nekretnina obavljen je 17.03.2016. godine, prilikom kojeg je izvršen pregled nekretnina i zatečeno stanje je fotografirano.

1. OPĆI PODACI - LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmetne nekretnine – farma za uzgoj krava i zemljišta nalaze se u naselju Majkovec, koje je administrativno u sastavu grada Svetog Ivana Zelina. Farma za uzgoj krava (gospodarska zgrada i staja za uzgoj krava) nalaze su u sjeveroistočnom dijelu naselja Majkovec, Livadarska ulica 10. Naselje Majkovec udaljeno je cca. 3 km od industrijske zone i izlaza Sveta Helena s autoceste Zagreb – Goričan i cca 20 km od Grada Zagreba. Kolni i pješački pristup farmi omogućen je sa asfaltirane javno-prometne površine, Livadarske ulice. Za parkiranje vozila osigurano je 12 parkirnih mjesta sa istočne strane gospodarske zgrade. Pristup ostalim zemljištima u vlasništvu ovršenika omogućen je s javnih-prometnih površina – ceste i javnih zemljanih putova ili preko vlastitih zemljišta – parcela.

Predmetne nekretnine – farma za uzgoj krava koju čine dvije gospodarske zgrade i zemljišta upisana su u katastarske i zemljišne knjige i to:

- parcela oznake kč.br. 667/17 upisana u pos.list.br. 3176 k.o. Helena odgovara parceli oznake zkč.br. 667/17 površine zemljišta 10581 m² upisane u br.ZK.ul. 636 k.o. Helena, na Slavinić Vjekoslav, Majkovec 18 u 1/4 dijela i Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 3/4 dijela,
- parcele oznake kč.br. 667/14, 667/19, 667/42, 697, 701/2, 701/3, 701/10 i 702/2 upisane u pos.list.br. 3175, k.o. Helena odgovaraju parcelama oznake zkč.br. 667/14

površine 4028 m², 667/19 površine 5370 m², 667/42 površine 4032 m², 697 površine 232 m², 701/2 površine 1252 m², 701/3 površine 417 m², 701/10 površine 748 m² i 702/2 površine 2403, sveukupne površine zemljišta 18482 m² upisanim u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela,

- parcele oznake k.č.br. 649/39 i 785/1 upisane u pos.list.br. 3174 k.o. Helena, odgovaraju parcelama oznake 649/39 površine 4956 m² i 785/1 površine 2705 m², sveukupne površine zemljišta 7661 m², upisanim u br.ZK.ul. 2678 k.o. Helena na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela,
- parcele oznake k.č.br. 785/8, 795/1 i 795/2 upisane u pos.list.br. 3177 k.o. Helena, odgovaraju parcelama oznake 785/8 površine 1277 m², 795/1 površine 1075 m² i 795/2 površine 1075 m², sveukupne površine zemljišta 3427 m², upisanim u br.ZK.ul. 2716 k.o. Helena na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela,
- parcele oznake k.č.br. 698, 704/2, 705/1 i 705/2 upisane u pos.list.br. 2839 k.o. Helena, odgovaraju parcelama oznake 698 s gospodarskom zgradom površine 499 m², gospodarskom zgradom površine 1166 m², dvorištem površine 2940 m² i oranicom površine 17271 m², ukupne površine 21876 m², 704/2 površine 755 m², 705/1 površine 1640 m² i 705/2 površine 626 m², sveukupne površine zemljišta 24897 m², upisanim u br.ZK.ul. 228 k.o. Helena na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela,
- parcela oznake k.č.br. 704/5 upisana u pos.list.br. 2806 k.o. Helena odgovara parceli oznake k.č.br. 704/5 površine zemljišta 752 m² upisane u br.ZK.ul. 2766 k.o. Helena, ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela,
- parcele oznake k.č.br. 667/44, 667/46, 700/1, 700/3, 704/1, 705/5 i 705/8 upisane u pos.list.br. 2915 k.o. Helena, odgovaraju parcelama oznake 667/44 površine 482 m², 667/46 površine 2158, 700/1 površine 5582 m², 700/3 površine 4316 m², 704/1 površine 1511 m², 705/5 površine 1645 m² i 705/8 površine 622 m², sveukupne površine zemljišta 16316 m², upisanim u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela.



Predmetne nekretnine – zemljišta prema PPUG-u Svetog Ivana Zeline (podaci s interneta – Zelinske novine 15/15) nalaze se u dijelom u građevinskom području, a dijelom u poljoprivrednom području i to:

- zemljište – parcela oznake zk.č.br. 667/17 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 10581 m² (u vlasništvu ovršenika 7936 m²) nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 667/14 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 4028 m² nalazi se u poljoprivrednom području-ostale površine, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 667/19 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 5370 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 667/42 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 4032 m² nalazi se u poljoprivrednom području-ostale površine, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 697 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 232 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 701/2 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1252 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva

tla u površini od 1147 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 105 m²,

- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 701/3 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 417 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 375 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 42 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 701/10 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 748 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 713 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 35 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 702/2 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 2403 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 721 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 1682 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 649/39 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 4956 m² nalazi se u poljoprivrednom području-ostale površine, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 785/1 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 2705 m² nalazi se u građevinskom području-razvoj i uređenje površina naselja, građevinsko područje naselja-izgrađeno,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 785/8 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1277 m² nalazi se u građevinskom području-razvoj i uređenje površina naselja, građevinsko područje naselja-izgrađeno,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 795/1 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1075 m² nalazi se u građevinskom području-razvoj i uređenje površina naselja, građevinsko područje naselja-neizgrađeno,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 795/2 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1075 m² nalazi se u građevinskom području-razvoj i uređenje površina naselja, građevinsko područje naselja-neizgrađeno,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 698 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 21876 m² s gospodarskom zgradom površine 499 m², gospodarskom zgradom površine 1166 m², dvorištem površine 2940 m² i oranicom površine 17271 m² (u naravi građevinsko zemljište) nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale

površine, ostala obradiva tla, kao i u području elektroenergetike-proizvodni uređaji, postojeći/planirani, elektrana na obnovljive izvore,

- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 704/2 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 755 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 711 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 44 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 705/1 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1640 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 705/2 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 626 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 704/5 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 752 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 683 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 69 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 667/44 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 482 m² nalazi se u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 667/46 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 2156 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 711 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 2158 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 700/1 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 5582 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 3584 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 1998 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 700/3 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 4316 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla u površini od 3850 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 466 m²,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 704/1 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1511 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva

tla u površini od 1421 m² i u poljoprivrednom području, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište u površini od 90 m²,

- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 705/5 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 1645 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla,
- zemljište - parcela oznake zk.č.br. 705/8 k.o. Helena ukupne površine zemljišta 622 m² nalazi se u poljoprivrednom području oznake P3-ostale površine, ostala obradiva tla.

Prema PPUG-u Svetog Ivana Zeline – Građevinska područja naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja su područja na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja. U njima se smještaju, osim stanovanja, sve funkcije sukladne osnovnoj namjeni naselja, rangi ili njegovu značenju, kao što su: javna i društvena namjena, djelatnosti koje ne ometaju stanovanje, športsko – rekreacijska namjena, javne zelene površine, infrastruktura itd.

U Prostornom planu određene su za poljoprivredu: Površine s vrijednim obradivim tлом (P2) na nekoliko manjih lokacija. Vrijedno obradivo tlo (P2) ne može se koristiti u nepoljoprivredne svrhe, osim kada je utvrđen interes za izgradnju objekata koji se prema posebnim propisima grade izvan građevinskog područja te pri gradnji gospodarskih građevina namijenjenih isključivo za poljoprivrednu djelatnost i preradu poljoprivrednih proizvoda,

Površine s ostalim obradivim tлом (P3) na velikim površinama Grada, naročito u nizinama. Na poljoprivrednim površinama može se odobriti rekonstrukcija i izgradnja gospodarskih građevina koji služe poljoprivrednoj proizvodnji. Unutar poljoprivrednih površina zadržavaju se svi prostori postojećih vinograda kao specifične slike krajobraza. Treba težiti sadnji novih. Poljoprivredne površine unutar planiranih građevinskih područja koristit će se dok se zemljište ne privede planiranoj namjeni.

Ostalo poljoprivredno i šumsko tlo je prostor na kojem se mogu, osim poljoprivredne proizvodnje, odvijati sve ostale aktivnosti sukladne planskoj namjeni prostora. Zemljišta koja nisu namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji mogu se pošumiti.

Na građevinskom području ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom neposredno ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, ili ugrožavale vrijednost čovjekova

okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice. Na građevinskim područjima Grada Svetog Ivana Zeline, urbaniziranih naselja i sela mogu se graditi i uređivati građevine i prostori namijenjeni stanovanju, gospodarstvu, obrazovanju, kulturi, odgoju, vjerskim djelatnostima, zdravstvu, socijalnoj skrbi i sličnim djelatnostima, športu, rekreaciji, odmoru, komunalnoj i prometnoj i drugoj infrastrukturi, grobljima, parkovnom i zaštitnom zelenilu, vodnim površinama i ostalim namjenama spojenim sa stanovanjem. Na jednoj građevnoj čestici se može graditi jedna ili više građevina koje čine građevinsku, funkcionalnu ili tehničko - tehnološku cjelinu. Na istoj građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine te otvoreni bazen, tenisko igralište i sl., objekti kao npr. površine za promet i parkiranje, potporni zidovi, terase i sl. u skladu sa odredbama Zakona i ovoga Plana. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi poslovne i proizvodne građevine u skladu s odredbama ovoga Plana, pod uvjetom da ne ometaju stanovanje. Maksimalna katnost i visina stambene, stambeno-poslovne, manje poslovne i poslovne građevine iznosi: P+1+Pk, odnosno P+2 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 9 m, P+Pk odnosno P+1 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 6 m. Za poslovne i proizvodne građevine maksimalna visina iznosi 9 m.

Na neizgrađenom i neuređenom građevinskom zemljištu minimalna veličina novoformirane građevne čestice za stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu izgradnju određuje se: za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalna površina građevne čestice 400 m² osim za

višestambene građevine, minimalna širina građevne čestice 14 m na mjestu građevnog pravca i za izgradnju polu ugrađenih građevina minimalna površina građevne čestice je 300 m², minimalna širina čestice na mjestu građevnog pravca je 12,0 m. Izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 40% izuzev ako se radi o rekonstrukciji povijesnih ili drugih zaštićenih dijelova naselja gdje izgrađenost može biti veća, ali ne veća od zatečene ili interpolaciji u povijesnom dijelu naselja Sv. Ivan Zelina u Zagrebačkoj ulici, Ulici Braće Radića i Ulici Vladimira Nazora sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Za stambenu građevinu poljoprivrednog proizvođača uz koju će se graditi i gospodarska građevina za potrebe poljoprivredne proizvodnje, dubina čestica ne može biti manja od 40,0 m. Kod postojećih izgrađenih čestica, dubina čestice može biti manja. Pomoćne građevine mogu se graditi prema sljedećim uvjetima: mogu biti prizemnice s potkrovljem bez nadozida, visina vijenca ne smije biti viša od 4 m od kote konačno zaravnalog terena i visina sljemena ne smije biti viša od 7 m od kote konačno zaravnalog terena.

Poljoprivredno-gospodarske građevine mogu se graditi prema sljedećim uvjetima: mogu imati najviše podrum, prizemlje ili suteran i potkrovlje, visina do vijenca krova može biti najviše 5,0 m, a do sljemena krova 8,0 metara, s time da najveća visina krovnog nadozida može biti 2,0 m, moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, odnosno 15,0 m od stambene zgrade na susjednoj građevnoj čestici ako su sa izvorom zagađenja, ako su građene od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m, ako se grade od vatrootpornih materijala, najmanja udaljenost od susjedne čestice može biti 1,0 m, ako se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne čestice, ne smiju se prema toj čestici graditi otvori, ako je nagib krova prema susjednoj čestici, a udaljenost od iste manja od 3,0 metra, krov mora imati snjegobrane i oluke.

Na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obavljanja poljoprivredne, stočarsko-peradarske i ribogojilišne djelatnosti mogu se graditi: gospodarski sklopovi (obiteljska poljoprivredna gospodarstva), gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, građevine za uzgoj i tov životinja (farme), ribnjaci za uzgoj riba, spremišta u vinogradima (klijeti) i spremišta voća u voćnjacima, ostave za alat, oruđe, kultivatore, spremišta drva u šumama i sl., građevine namijenjene proizvodnji energije iz otpada koji nastaje u obavljanju primarne poljoprivredne, odnosno šumarske djelatnosti, na području ostalog poljoprivrednog tla mogu se graditi akumulacije za navodnjavanje i sakupljanje suvišne vode, uz izuzetak područja sa osjetljivim dijelovima posebno zaštićenih područja. Poljoprivredne površine u okviru ovog plana kategorizirane su prema namjeni na: vrijedne obradive površine namijenjene primarno poljoprivrednoj proizvodnji, ostale obradive površine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji. Osnovne poljoprivredne, stočarske djelatnosti, po reljefnim značajkama, za nizinska su područja: ratarstvo, voćarstvo, povrtlarstvo, stočarstvo, proizvodnja industrijskog i krmnog bilja, ribogojstvo i dr., za brežuljkasta područja: pčelarstvo, ribogojstvo i dr. voćarstvo, vinogradarstvo, ratarstvo i stočarstvo, za gorska područja: šumarstvo, stočarstvo, pčelarstvo, uzgoj divljači, slatkovodno ribarstvo, voćarstvo, gljivarstvo i uzgoj planinskih vrsta ljekovitog i začinskog bilja i dr.

Šumske površine koriste se u okviru osnovne namjene (gospodarske, zaštitne i posebne namjene), te za lovstvo i rekreaciju. U šumama se mogu graditi građevine vezane za gospodarenje šumama, prihranjivanje divljači, staze i odmorišta za planinare, šetače, bicikliste, lovački domove i sl. – isključivo prema odredbama Zakona o šumama.

Na poljoprivrednim gospodarstvima može se planirati izgradnja gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti i to: gospodarski sklopovi (obiteljska poljoprivredna gospodarstva), građevine za uzgoj i tov životinja, gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, ribnjaci za uzgoj riba, spremišta u vinogradima (klijeti) i spremišta voća u voćnjacima, ostave za alat, oruđe, kultivatore, spremišta drva u šumama i sl., građevine namijenjene proizvodnji energije iz otpada koji nastaje u obavljanju primarne poljoprivredne, odnosno šumarske djelatnosti. Dopustivu izgradnju građevina izvan građevinskog područja, u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, moguće je dozvoliti na posjedu primjerene veličine za biljnu proizvodnju, a za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznad minimalnog broja uvjetnih tla. Veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja objekata izvan građevinskog područja u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, ovisno o vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti, treba biti: u nizinskim područjima (do 150 m n.m.), građevine za intenzivnu ratarsku

proizvodnju na posjedu minimalne veličine 8 ha, građevine za uzgoj voća i (ili) povrća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine za uzgoj vinove loze i proizvodnju vina na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine za uzgoj sadnica za voće, vinovu lozu i ukrasno bilje na posjedu minimalne veličine 1 ha, u gorskim i brežuljkastim područjima (iznad 150 m n.m.), građevine za intenzivnu ratarsku djelatnost na posjedu minimalne veličine od 3 ha, građevine za uzgoj voća i (ili) povrća na posjedu minimalne veličine od 1 ha, građevine za uzgoj vinove loze i proizvodnju vina na posjedu minimalne veličine od 1 ha, građevine za uzgoj sadnica za voće, vinovu lozu i ukrasno bilje na posjedu minimalne veličine 1 ha.

Gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje za djelatnosti iz članka 161. su: za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju (staje, svinjci, kuničnjaci, peradarnici i sl.), građevine za skladištenje poljoprivrednih proizvoda uključujući vinske podrumne, građevine za sklanjanje i održavanje vozila i oruđa za poljoprivrednu proizvodnju, građevine za povremeni smještaj sezonskih djelatnika, staklenici i plastenici. Gospodarski sklopovi obiteljska poljoprivredna gospodarstva, mogu sadržavati: gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti: za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju (staje, svinjce, kuničnjake, peradarnike i sl.), jače, vinske podrumne, silo se i sl., građevine za sklanjanje i održavanje vozila i oruđa za poljoprivrednu proizvodnju, stambene građevine za stanovanje, stalni ili povremeni boravak vlasnika i djelatnika na gospodarstvu i njihovih obitelji (stambene građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje), staklenike i plastenike. Građevinska bruto površina stambene građevine može iznositi najviše 30 % građevinske (bruto) površine izgrađenih gospodarskih građevina. Stambene građevine u funkciji su poljoprivredne proizvodnje, pa se ne mogu graditi na čestici na kojoj nisu ranije izgrađene (ili se istovremeno ne grade) građevine i sadržaji poljoprivredno-gospodarske proizvodnje. Maksimalna katnost pojedinačnih poljoprivredno-gospodarskih građevina iznosi Po+P ili S+Pk, a visina građevine iznosi maksimalno 5 m. Visina poljoprivredno-gospodarske građevine može biti najviše 5 m, a ukupna visina max. 8 m. U skladu s gore navedenim uvjetima stambena građevina za stalni ili povremeni boravak vlasnika može imati maksimalnu katnost P+Pk ili P+1 uz mogućnost gradnje suterena (S) odnosno podruma (Po), a visina građevine iznosi maksimalno 6 m. Na poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja građevina za uzgoj životinja (farme) od najmanje 15 uvjetnih grla. Iznimno na poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja koje sa izgrađenom građevnom česticom unutar građevinskog područja naselja čini funkcionalnu i vlasničku cjelinu, odnosno funkcionalnu cjelinu u slučaju kada ih dijeli prometna površina (put u privatnom vlasništvu ili javni put, ulica, cesta) moguće je planirati izgradnju jednostavnijih građevina za smještaj malih životinja (perad, zečevi i sl.) u broju manjem od 15 uvjetnih grla, uz uvjet da građevinska bruto površina građevine ne prelazi 40.

U svrhu racionalnog raspolaganja energijom, Planom se predviđa korištenje obnovljivih izvora energije kao što su vodotoci, vjetar, neakumulirana sunčeva energija, biogorivo, biomasa, bioplin te geotermalna energija, plin iz deponija te plin iz postrojenja za preradu otpadnih voda, ovisno o raspoloživim energetske i gospodarskim kapacitetima. Postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije za komercijalne potrebe, za koje nije potrebna studija utjecaja na okoliš, mogu se graditi izvan građevinskog područja naselja na lokacijama označenim simbolom - „elektrane na obnovljive izvore“, ali uz uvjet poštivanja svih ograničenja u svrhu poštivanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti i zaštite okoliša.

Na zemljištu oznake zk.č.br. 698 k.o. Helena u naravi je izgrađena gospodarska zgrada i staja za uzgoj krava i zajedno s zemljištem oznake zk.č.br. 704/2, 705/1, 705/5 i dijelom zemljišta oznake zk.č.br. 705/2 i 705/8 koje je ograđeno čini jednu funkcionalnu cjelinu.

Ostala zemljišta oznake zk.č.br. 667/17, 667/14, 667/19, 667/42, 697, 701/2, 701/3, 701/10, 702/2, 649/39, 785/1, 785/8, 795, 795/2, 705/2, 704/5, 667/44, 667/46, 700/1, 700/3, 704/1 u naravi čine livade-sjenokoše i šume.

2. TEHNIČKI OPIS GOSPODARSKE ZGRADE I STAJE ZA UZGOJ KRAVA

Na zemljištu oznake zk.č.br. 698 k.o. Helena u naravi je izgrađena gospodarska zgrada tlocrtnih dimenzija 54,35x9,30 m i staja za uzgoj krava tlocrtnih dimenzija 61,15x19,05 m. Za gospodarsku zgradu i staju za uzgoj krava izdano je od Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Ivan Zelina, *Rješenje o izvedenom stanju*, Klasa: UP/I-361-06/11-02/09, Ur.broj: 238/1-18-07/3-12-19, od 30.01.2012. god.

Gospodarska zgrada

Gospodarska zgrada tlocrtnih dimenzija 54,35x9,30 m i bruto građevinske površine BGP od 649,20 m² prema *Rješenju o izvedenom stanju* izgrađena je 2010. god. kao samostalni građevinski objekt na dvije etaže katnosti prizemlje i kat nad jednim (južnim dijelom) građevine. U gospodarskoj zgradi ukupne neto korisne površine od 360,92 m² izvedeni su slijedeći prostori u etaži prizemlja: natkrivena terasa, ostava/pušnica, stubište, spremište ispod stepenica, hodnik, kupaonica/WC, soba, kuhinja/dn. boravak, soba za ručavanje i odmor radnika, hala za mehanizaciju i WC i u etaži kata: stubište, hodnik, četiri ureda, kupaonica/WC, stepenice/spremište, kuhinja/dn. boravak, tri sobe i kupaonica/WC. Visina prostora u etaži prizemlja iznosi od 270-565 cm.

Konstrukcija zgrade koja je temeljena na betonskim trakastim temeljima izvedena je od armiranobetonske i čelične konstrukcije s ispunom vanjskih zidova od opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je kao armiranobetonska stropna ploča. Krovna konstrukcija je čelična, dvostrešna i završno pokrivena valovitim salonit pločama. Građevinska limarija, kao i odvodnja horizontale i vertikalne oborinske vode izvedena je od aluminijskog lima. Vanjski zidovi od opeke završno su obrađeni termo žbukom. Vanjski prozori i vrata izvedeni su od PVC profila s izo staklom. Vrata na hali za mehanizaciju su rolo podizna vrata. Unutarnji pregradni zidovi izvedeni su od opeke, završno su žbukani i bojani. Zidovi u kupaonicama i djelomično zidovi u kuhinji završno su obloženi keramičkim pločicama. Zidovi u hali za mehanizaciju nisu završno obrađeni. Podovi u sobama završno su obloženi laminatom, podovi u hodniku, stubištu, kuhinji, kupaonicama/WC-ima i sobi za ručavanje i odmor radnika završno su obloženi keramičkim pločicama. Podovi u uredima na katu su završno izvedeni u cementnoj glazuri. Pod u hali za mehanizaciju je betonski bez završne obrade. Unutarnja stolarija je

drvena, puna, obostrano furnirana i završno lakirana bezbojnim lakom, dok na prostorima kata, unutarnja stolarija nije ugrađena (montirana).

Grijanje prostora u gospodarskoj zgradi je centralno aluminijskim radijatorima preko plinskog etažnog kombi bojlera, preko kojeg se vrši i regulacija tople vode. Centralno grijanje nije izvedeno u prostorima ureda na katu. Sanitarna oprema je kompletna i sastoji se od WC školjki, tuš kade, ugradbene kade i umivaonika s miješalicama za toplu i hladnu vodu. U kupaonici WC-u na katu u sklopu ureda sanitarna oprema nije montirana. U gospodarskoj zgradi izvedene su instalacije vode i odvodnje, električne instalacije i plinske instalacije.

Gospodarska zgrada je u funkciji i prosječno je održavana. Konstruktivna oštećenja nisu vidljiva, već su vidljiva oštećenja zidova i stropova u pogledu pojave gljivica i plijesni na zidovima i stropovima, kao i na spojevima zidova i stropova na katu, u prostoru stubišta i ureda.

Staja za uzgoj krava

Staja za uzgoj krava tlocrtnih dimenzija 61,15x19,05 m i bruto građevinske površine BGP od 896,20 m² prema *Rješenju o izvedenom stanju* izgrađena je 2010. god. kao samostalni prizemni građevinski objekt. U staji za uzgoj krava ukupne neto korisne površine od 808,48 m² izvedeni su slijedeći prostori: ured veterinara, WC, prostor laktaone, izmuzište i staja za uzgoj krava s blatnim hodnicima i hodnicima za hranidbu. Visina prostora u staji iznosi od 415-680 cm.

Konstrukcija zgrade koja je temeljena na armiranobetonskim trakastim temeljima izvedena je od armiranobetonske konstrukcije (stupovi i grede) s ispunom vanjskih zidova od opeke na prostorima ureda veterinara, laktaone i izmuzišta, te ispunom od drvenih letava iznad armiranobetonskog parapetnog zida u prostoru staja za uzgoj krava s blatnim hodnicima i hodnicima za hranidbu. Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna i završno pokrivena valovitim salonit pločama. Građevinska limarija, kao i odvodnja horizontale i vertikalne oborinske vode izvedena je od aluminijskog lima. Vanjski zidovi od opeke završno su obrađeni termo žbukom. Vanjski prozori i vrata izvedeni su od PVC profila s izo staklom. Vrata na staji su klizna bravarske izvedbe s drvenom letvanom ispunom. Unutarnji pregradni zidovi izvedeni su od opeke, završno su žbukani i bojani. Dio zidova u WC-u uz ured veterinara, laktaoni i izmuzištu završno je obložen keramičkim pločicama. Podovi u uredu veterinara, WC-u, laktaoni i izmuzištu

završno su obloženi keramičkim pločicama. Pod u staji za uzgoj krava s blatnim hodnicima i hodnikom za hranidbu je betonski bez završne obrade.

U staji za uzgoj krava izvedene su instalacije vode i odvodnje i električne instalacije.

Staja za uzgoj krava nije u funkciji (sada se dio staje koristi za proizvodnju drvenih peleta), prosječno je održavana i stanje je primjereno namjeni. Konstruktivna oštećenja nisu vidljiva, već su vidljiva oštećenja stropova (pojava mrlji) radi procurivanja u prostoru ureda veterinara, laktaoni i izmuzištu.

Sa sjeverne strane staje za uzgoj krava izvedena je betonska laguna (betonska ploča dim. 27,95x18,50 m sa nadzemnim zidovima izvedenim od betonskih bloketa ukupne visine 1,0 m i širine 25 cm.

Farma za uzgoj krava koju čini gospodarska zgrada i staja za uzgoj krava ograđena je sa istočne strane žičanom ogradom dužine cca 175 m, visine 100 cm postavljenom između željeznih stupova, sa sjeverne strane drvenom ogradom sa žičanom ispunom dužine cca 47,0 m i visine 100 cm i sa zapadne strane drvenom (letvanom) ogradom dužine cca 80,0 m i visine 100 cm. S južne strane izvedena je zidana dvorišna ograda, završno žbukana dužine cca 14 m i visine 170 cm s kolnim kliznim bravarskim vratima dim. cca 600x150 cm. Kolni i pješački pristup farmi omogućen je sa asfaltirane javno-prometne površine, Livadarske ulice. Za parkiranje vozila osigurano je 12 parkirnih mjesta sa istočne strane gospodarske zgrade na zemljano-šljunčanoj površini. Kolne i pješačke manipulativne površine u kompleksu farme za uzgoj krava završno su izvedene u asfaltu.

U kompleksu farme za uzgoj krava izveden je priključak na vodovodnu mrežu, plinsku mrežu i električnu NN mrežu (36 kW). Za potrebe odvodnje fekalne kanalizacije izvedene su dvije sabirne jame volumena $V=13,5 \text{ m}^3$. Uz vodovodnu mrežu postoji i podzemni bunar dim. $\varnothing 1 \text{ m}$ i visine 8 m.

3. ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA GOSPODARSKE ZGRADE, STAJE ZA UZGOJ KRAVA I ZEMLJIŠTA

Prostor	Obračun neto površina (NP)	NP m ²	Koef.	Obračun neto korisne vrijednosti površina (NKVP)	NKVP m ²
Prizemlje - vis. 270-565 cm					
Natkrivena terasa	$5,77*3,25+3,47*2,80+1,60*3,40$	33,91	0,25	$(5,77*3,25+3,47*2,80+1,60*3,40)*0,25$	8,48

157

Ostava/pušnica	1,67*1,50+1,67*1,10	4,34	0,50	(1,67*1,50+1,67*1,10)*0,50	2,17
Stubište	2,10*5,40	11,34	1,00	(2,10*5,40)*1,00	11,34
Spremište ispod stepenica	2,10*1,70	3,57	1,00	(2,10*1,70)*1,00	3,57
Hodnik	3,05*1,40	4,27	1,00	(3,05*1,40)*1,00	4,27
Kupaonica/WC	1,60*3,00	4,80	1,00	(1,60*3,00)*1,00	4,80
Soba	4,06*3,00	12,18	1,00	(4,06*3,00)*1,00	12,18
Kuhinja/dn. boravak	2,73*1,60+5,78*3,85	26,62	1,00	(2,73*1,60+5,78*3,85)*1,00	26,62
Soba za ručavanje i odmor radnika	5,78*8,65	50,00	1,00	(5,78*8,65)*0,90	45,00
Hala za mehanizaciju	34,67*8,65+1,00*3,75	303,65	0,15-0,35-0,50	(1,00*1,00)*0,15+(2,75*1,00)*0,35+(34,67*8,65)*0,50	151,06
WC	0,90*0,90	0,81	1,00	(0,90*0,90)*1,00	0,81
Ukupno prizemlje		455,48			270,30
1. Kat - vis. 185-260 cm					
Stubište	2,10*2,30	4,83	0,90	(2,10*2,30)*0,90	4,35
Hodnik	4,06*1,40	5,68	0,90	(4,06*1,40)*0,90	5,12
Ured 1	2,83*3,50	9,91	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*1,05)*0,90	7,87
Ured 2	2,83*3,50	9,91	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*1,05)*0,90	7,87
Ured 3	3,03*3,50	10,61	0,75-0,90	(3,03*2,45)*0,75+(2,83*1,05)*0,90	8,24
Ured 4	2,83*3,50	9,91	0,75-0,90	(3,03*2,45)*0,75+(2,83*1,05)*0,90	8,24
Kupaonica/WC	1,60*1,40	2,24	0,90	(1,60*1,40)*0,90	2,02
Stepenice/spremište	1,00*8,65	8,65	0,90	(1,00*8,65)*0,90	7,79
Kuhinja/dn. boravak	2,83*5,45+1,80*1,10	17,40	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*3,00+1,80*1,10)*0,90	14,62
Soba 1	2,83*3,50	9,91	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*1,05)*0,90	7,87
Soba 2	2,83*3,10	8,77	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*0,65)*0,90	6,86
Soba 3	2,83*3,10	8,77	0,75-0,90	(2,83*2,45)*0,75+(2,83*0,65)*0,90	6,86
Kupaonica/WC	1,80*1,80	3,24	0,90	(1,80*1,80)*0,90	2,92
Ukupno 1. kat		109,82			90,62
SVEUKUPNO		565,30			360,92
Etaža	Obračun bruto površina (BP) - komunalni doprinos	BP m2	Koef.	Obračun bruto površina (BP) - vodni doprinos	BP m2
Prizemlje	1,87*3,20+2,30*6,00+12,16*9,30+36,22*9,30	469,72	0,25-1,00	(5,77*3,25+3,47*2,80+1,60*3,40)*0,25-6,00+(1,87*3,20+2,30*6,00+12,16*9,30+36,22*9,30)*1,00	472,20
1. Kat	2,30*4,28+12,16*5,87	81,22	1,00	(2,30*6,00+12,16*9,30)*1,00	126,89
SVEUKUPNO		550,94			599,08
Etaža	Obračun obujma (m3) - komunalni doprinos	OBUJAM m3		Obračun obujma (m3) - vodni doprinos	OBUJAM m3
Prizemlje	(5,77*3,25+3,47*2,80+1,60*3,40-6,00)+(1,87*3,20+2,30*5,80+12,16*9,30)*2,90+(36,22*9,30)*5,50+(((4,65*0,25)/2)*2)*36,22	2293,42		(5,77*3,25+3,47*2,80+1,60*3,40)+(1,87*3,20+2,30*5,80+12,16*9,30)*2,80+(36,22*9,30)*5,50+(((4,65*0,25)/2)*2)*36,22	2299,42
1. Kat	(2,20*5,80)*2,30+(((4,65*0,65)/2)*2)*2,30+(1,15*0,49)*2,30+(((1,15*0,16)/2)*2)*2,30+(12,16*9,30)*2,20+(((4,15*0,65)/2)*2)*12,16	319,40		(2,20*5,80)*2,30+(((4,65*0,65)/2)*2)*2,30+(1,15*0,49)*2,30+(((1,15*0,16)/2)*2)*2,30+(12,16*9,30)*2,20+(((4,15*0,65)/2)*2)*12,16	319,40
SVEUKUPNO		2612,82			2618,82

za uzgoj krava					
Prostor	Obračun neto površina (NP)	NP m ²	Koef.	Obračun neto korisne vrijednosti površina (NKVP)	NKVP m ²
Prizemlje - vis. 415-680 cm					
Ured veterinara	2,56*1,62+4,18*2,04	12,67	1,00	(2,56*1,62+4,18*2,04)*1,00	12,67
WC	1,50*1,50	2,25	1,00	(1,50*1,50)*1,00	2,25
Laktaona	4,18*5,42	22,66	1,00	(4,18*5,42)*1,00	22,66
Izmuzište	5,10*9,20	46,92	1,00	(5,10*9,20)*1,00	46,92
Staja za uzgoj krava	51,08*9,58+60,90*9,23 -25*(0,25*0,25)- 25*(0,25*0,125)	1049,11	0,50-0,75	((51,08*1,90*2)+(9,82*1,90))*0,50 +(51,08*14,75+9,82*7,45)*0,75 -25*(0,25*0,25)-25*(0,25*0,125)	723,98
Ukupno prizemlje		1133,61			808,48
Etaža	Obračun bruto površina (BP) - komunalni doprinos	BP m ²		Obračun bruto površina (BP) - vodni doprinos	BP m ²
Prizemlje	61,15*19,05	1164,91	1,00	(61,15*19,05)*1,00	1164,91
SVEUKUPNO		1164,91			1164,91
Etaža	Obračun obujma (m3) - komunalni doprinos	OBJAM m ³		Obračun obujma (m3) - vodni doprinos	OBJAM m ³
Prizemlje	(61,15*19,05)*4,15 +(((9,525*2,90)/2)*2)*61,15	6523,48		(61,15*19,05)*4,15 +(((9,525*2,90)/2)*2)*61,15	6523,48
SVEUKUPNO		6523,48			6523,48

z.k.č.br.	Kat. općina	br.zk.ul.	k.č.br.	pos. List	Ozn. zemlj. - z.k.		m ²
7/17	Helena	636	667/17	3176	Livada, Jalševje	U vlasništvu ovršenika 3/4 zemljišta = 7936 m ²	POLJOPRIVREDNO 7 936,00
7/14	Helena	1574	667/14	3175	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 4 026,00
7/19	Helena	1574	667/19	3175	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 5 370,00
7/42	Helena	1574	667/42	3175	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 4 032,00
7	Helena	1574	697	3175	Oranica		POLJOPRIVREDNO 232,00
11/2	Helena	1574	701/2	3175	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 1 252,00
11/3	Helena	1574	701/3	3175	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 417,00
11/10	Helena	1574	701/10	3175	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 748,00
12/2	Helena	1574	702/2	3175	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 2 403,00
19/39	Helena	2678	649/39	3174	Šuma Trnje		POLJOPRIVREDNO 4 956,00
6/1	Helena	2678	785/1	3174	Oranica ober vrta		GRADEVINSKO 2 705,00
6/8	Helena	2716	785/8	3177	Oranica ober vrta		GRADEVINSKO 1 277,00
6/1	Helena	2716	795/1	3177	Oranica, Jaruga		GRADEVINSKO 1 075,00
6/2	Helena	2716	795/2	3177	Oranica, Jaruga		GRADEVINSKO 1 075,00
8	Helena	228	698	2839	Dvije gospodarske zgrade, dvorište i oranica Livaderska 10		GRADEVINSKO 21 876,00
4/2	Helena	228	704/2	2839	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 755,00
6/1	Helena	228	705/1	2839	Livada, Sjenokoša		POLJOPRIVREDNO 1 640,00
6/2	Helena	228	705/2	2839	Oranica, Sjenokoša		POLJOPRIVREDNO 626,00
4/5	Helena	2766	704/5	2806	Livada, Krč		POLJOPRIVREDNO 752
7/44	Helena	3147	667/44	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 482
7/46	Helena	3147	667/46	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 2158
10/1	Helena	3147	700/1	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 5582
10/3	Helena	3147	700/3	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 4316
11/1	Helena	3147	704/1	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 1511
15/5	Helena	3147	705/5	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 1645
15/8	Helena	3147	705/8	2915	Livada, Jalševje		POLJOPRIVREDNO 622
						UKUPNO GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	28 008,00
						UKUPNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	51 463,00
						SVEUKUPNO GRADEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	79 471,00

Zemljište z.k.č.br. 698 k.o. Helena u naravi je građevinsko zemljište, na kojem su izgrađene dvije gospodarske zgrade, dok je prema urbanizmu (prostornim planovima) zgrade Sv. Ivan Zelina u poljoprivrednom području oznake P 3 i u procjeni je obračunato kao građevinsko zemljište

4. NAČIN PROCJENE NEKRETNINE

Osnovna načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina su:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- stanje katastarske čestice
- isključenje neuobičajenih okolnosti

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene zemljišne čestice na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje, kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala i urbanistički razvoj lokacije.

Stanje katastarske čestice utvrđeno je prema:

- mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
- vrsti korištenja i mjeri korištenja
- pravima i teretima koji utječu na vrijednost
- zoni za obračun komunalnog doprinosa
- vremenu čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja
- kakvoći i svojstvima katastarske čestice
- položajnim obilježjima

Neuobičajene okolnosti smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina u promatranome cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

5. PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnina su:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za procjenu poredbenom metodom odabiru su ponude sličnih nekretnina prema podacima dostupnim ovlaštenim vještacima putem informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja "eNekretnine" sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15. Odstupanja srednje vrijednosti prihvatljive su u granicama zakona do $\pm 30\%$. Obradom podataka i međuvremenskim izjednačenjem (postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena izračunavaju se prema podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske ("*Tablica 13.1.3. Indeksi cijena stambenih nekretnina*").

Interkvalitativnim izjednačenjem preračunava se razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji zgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Ad.2) Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti

izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihodu.

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje po obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

ODABRANA METODA – ODABRANA JE POREDBENA METODA ZA ZEMLJIŠTE I TROŠKOVNIČKA METODA ZA GRAĐEVINSKE I POMOĆNE OBJEKTE

6. PROCJENA I IZRAČUN CIJENE POREDBENOM METODOM

Za procjenu zemljišta poredbenom metodom odabrane su ponude sličnih nekretnina prema podacima dostupnim ovlaštenim vještacima s informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja "eNekretnine". Odabrano je 5 transakcija građevinskog i poljoprivrednog zemljišta sa istim ekonomskim i urbanističkim obilježjima:

ZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – KOREKCIJA CIJENE ZEMLJIŠTA

Korekcija cijene provodi se sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina u postupcima međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, vrsti građevinskog korištenja, odnosno namjeni i parametrima građevinske iskoristivosti, kao korekcija cijene radi kategorije zemljišta.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Podaci za realizirane transakcije usporedivih odabranih nekretnina - eNekretnine

Urbanizam - podaci iz prostorno-planske dokumentacije za usporedive nekretnine

k.č.br. 674/1 k.o. Helena			k.č.br. 674/1 k.o. Helena		
1	Naziv atributa	Vrijednost atributa		Razvoj i uređenje površina naselja	
	ID ZKC		549923	Građevinsko područje naselja - neizgrađeno	
	Datum pregleda	17.5.2017		u površini od 1532 m2	
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište		Najveći Ki = 1,2	
	ID PN (PU)		3369870	Najveća izgrađenost 40%	
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		Min. površina čestice 400 m2 za slobodno	
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.532,00	stojeće građevine i 300 m2 za poluugrađenu građevinu	
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		63.000,00	Najveća visina tri nadzemne etaže (P+1+Pk, P+2)	
	Datum ugovora	29.04.2016			
	Status podatka	Preuzeto od PU			
k.č.br. 912/11 k.o. Helena			k.č.br. 912/11 k.o. Helena		
2	Naziv atributa	Vrijednost atributa		Razvoj i uređenje površina naselja	
	ID ZKC		499997	Građevinsko područje naselja - neizgrađeno	
	Datum pregleda	17.5.2017		u površini od 5913 m2	
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište		Najveći Ki = 1,2	
	ID PN (PU)		3119402	Najveća izgrađenost 40%	
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		Min. površina čestice 400 m2 za slobodno	
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		5.913,00	stojeće građevine i 300 m2 za poluugrađenu građevinu	
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		306.768,40	Najveća visina tri nadzemne etaže (P+1+Pk, P+2)	
	Datum ugovora	09.12.2014			
	Status podatka	Preuzeto od PU			
k.č.br. 806/2, 806/4 i 806/6 k.o. Paukovec			k.č.br. 806/2, 806/4 i 806/6 k.o. Paukovec		
3	Naziv atributa	Vrijednost atributa		Razvoj i uređenje površina naselja	
	ID ZKC		707944	Građevinsko područje naselja - izgrađeno	
	Datum pregleda	17.5.2017		u površini od 755 m2 i poljoprivredno zemljište	
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište		u površini od 392 m2 oznake P3 - ostala obradiva tla	
	ID PN (PU)		3576746	Najveći Ki = 1,2	
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		Najveća izgrađenost 40%	
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.147,00	Min. površina čestice 400 m2 za slobodno	
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		96.770,96	stojeće građevine i 300 m2 za poluugrađenu građevinu	
	Datum ugovora	08.05.2017		Najveća visina tri nadzemne etaže (P+1+Pk, P+2)	
	Status podatka	Preuzeto od PU			
k.č.br. 675/5 k.o. Helena			k.č.br. 675/5 k.o. Helena		
4	Naziv atributa	Vrijednost atributa		Razvoj i uređenje površina naselja	
	ID ZKC		496242	Građevinsko područje naselja - neizgrađeno	
	Datum pregleda	17.5.2017		u površini od 1025 m2	
	Vrsta nekretnine	RN - Različite nekretnine		i ostale površine - poljoprivredno zemljište	
	ID PN (PU)		3307032	u površini od 378 m2 oznake P3 - ostala obradiva tla	
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		Najveći Ki = 1,2	
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.403,00	Najveća izgrađenost 40%	
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		90.000,00	Min. površina čestice 400 m2 za slobodno	
	Datum ugovora	18.12.2015		stojeće građevine i 300 m2 za poluugrađenu građevinu	
	Status podatka	Preuzeto od PU		Najveća visina tri nadzemne etaže (P+1+Pk, P+2)	
dio k.č.br. 401/28 k.o. Blaževdol			dio k.č.br. 401/28 k.o. Blaževdol		
5	Naziv atributa	Vrijednost atributa		Razvoj i uređenje površina naselja	
	ID ZKC		449851	Građevinsko područje naselja - neizgrađeno	
	Datum pregleda	17.5.2017		u površini od 1840 m2	
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište		Najveći Ki = 1,2	
	ID PN (PU)		2866063	Najveća izgrađenost 40%	
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		Min. površina čestice 400 m2 za slobodno	
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.840,00	stojeće građevine i 300 m2 za poluugrađenu građevinu	
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		139.559,65	Najveća visina tri nadzemne etaže (P+1+Pk, P+2)	
	Datum ugovora	11.09.2013			
	Status podatka	Preuzeto od PU			

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Podaci za realizirane transakcije usporedivih odabranih nekretnina - eNekretnine

Urbanizam - podaci iz prostorno-planske dokumentacije za usporedive nekretnine

dio k.č.br. 667/20 k.o. Helena

dio k.č.br. 667/20 k.o. Helena

1 Naziv atributa	Vrijednost atributa	Ostale površine
ID ZKC	494326	Ostala obradiva tla oznake P3 u površini od 6420 m2
Datum pregleda	17.5.2017	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3296275	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	6.420,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	30.000,00	
Datum ugovora	27.11.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

k.č.br. 672/1 k.o. Helena

k.č.br. 672/1 k.o. Helena

2 Naziv atributa	Vrijednost atributa	Ostale površine
ID ZKC	494351	Ostala obradiva tla oznake P3 u površini od 4855 m2
Datum pregleda	17.5.2017	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3296369	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	4.855,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	19.000,00	
Datum ugovora	10.12.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

k.č.br. 672/2 k.o. Helena

k.č.br. 672/2 k.o. Helena

3 Naziv atributa	Vrijednost atributa	Ostale površine
ID ZKC	494298	Ostala obradiva tla oznake P3 u površini od 5071 m2
Datum pregleda	17.5.2017	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3296152	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	5.071,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	20.000,00	
Datum ugovora	08.12.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

dio k.č.br. 678/1 k.o. Helena

dio k.č.br. 678/1 k.o. Helena

4 Naziv atributa	Vrijednost atributa	Ostale površine
ID ZKC	494329	Ostala obradiva tla oznake P3 u površini od 1115 m2
Datum pregleda	17.5.2017	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3296280	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.115,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	5.000,00	
Datum ugovora	10.12.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

dio k.č.br. 921/13 k.o. Helena

dio k.č.br. 921/13 k.o. Helena

5 Naziv atributa	Vrijednost atributa	Ostale površine
ID ZKC	533437	Ostala obradiva tla oznake P3 u površini od 8542 m2
Datum pregleda	17.5.2017	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3295978	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	8.542,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	34.200,00	
Datum ugovora	02.12.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremenskim izjednačenjem se preračunavaju razlike u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, a izračunavaju se prema podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske ("Tablica 13.1.3. Indeksi cijena stambenih nekretnina").

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

VREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE											
eNekretnine ID (PU)	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora	Površina nekretnine u prometu	Index DZS RH u vrijeme ugovora	Zadnji index DZS RH	Index vremenskog izjednačavanja	Današnja vrijednost	Današnja vrijednost	Δ 1 %	Δ 2 %	
ID ZKC	ID PN (PU)	kn	m2				kn	kn/m2	%	%	
543623	3365870	29.04.2016	63.000,00 kn	1532,00	88,79	89,36	1.00641964	63.404,44 kn	41,39 kn/m2	52,77%	0,00%
499997	3119402	09.12.2014	306.768,40 kn	5913,00	90,79	89,36	0.98424937	301.936,60 kn	51,06 kn/m2	-23,82%	0,00%
707944	3576746	08.05.2017	96.770,96 kn	1147,00	89,36	89,36	1.00000000	96.770,96 kn	84,37 kn/m2	25,06%	18,59%
496242	3307032	18.12.2015	90.000,00 kn	1403,00	87,64	89,36	1,01962574	91.766,32 kn	65,41 kn/m2	3,33%	-5,02%
449851	2866063	11.09.2013	139.559,65 kn	1840,00	91,70	89,36	0.97448201	135.998,37 kn	73,91 kn/m2	14,46%	7,07%
Odstupanje veće od +/- 30% ne uzima se u obračun								Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - izračun 1	63,23 kn/m2	neprihvatljivo	
								Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - izračun 2	68,69 kn/m2	prihvatljivo	
								Površina z.k.č.br. 785/1 k.o. Helena - Građevinsko zemljište - m2	2.705,00 m2		
								Vrijednost zemljišta - kn	185.800,57 kn		
								Površina z.k.č.br. 785/8 k.o. Helena - Građevinsko zemljište - m2	1.277,00 m2		
								Vrijednost zemljišta - kn	87.714,35 kn		
								Površina z.k.č.br. 795/1 k.o. Helena - Građevinsko zemljište - m2	1.075,00 m2		
								Vrijednost zemljišta - kn	73.839,41 kn		
								Površina z.k.č.br. 795/2 k.o. Helena - Građevinsko zemljište - m2	1.075,00 m2		
								Vrijednost zemljišta - kn	73.839,41 kn		
								Površina z.k.č.br. 698 k.o. Helena - Građevinsko zemljište - m2	21.876,00 m2		
								Vrijednost zemljišta - kn	1.502.614,88 kn		
								UKUPNA VRIJEDNOST	1.923.808,63 kn		
Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja		17.03.2017.	za 1 € =	7,422592 kn		UKUPNA VRIJEDNOST	259.182,86 €				

Zemljište z.k.č.br. 698 k.o. Helena je u naravi građevinsko zemljište, na kojem su izgrađene dvije gospodarske zgrade, dok je prema urbanizmu (prostornim planovima)

Grada Sv. Ivan Zelna u poljoprivrednom području oznake P 3i u procjeni je obračunato kao građevinsko zemljište

Kontrola - statistička obrada podataka		Nekretnina 3	Nekretnina 4	Nekretnina 5
Srednja vrijednost usporedivih nekretnina	68,69 kn/m2			
Odstupanje od srednje vrijednosti - kn/m2		15,68 kn/m2	-3,28 kn/m2	5,22 kn/m2
Odstupanje od srednje vrijednosti - %		22,83%	-4,78%	7,61%
Kvadrat odstupanja		245,89 kn/m2	10,76 kn/m2	27,29 kn/m2
Standardno odstupanje Sx - kn/m2	11,92 kn/m2			
Standardno odstupanje - %	17,35%			
Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma	23,83 kn/m2	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

VREMENSKO IZJEDNAČENJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

VREMENSKO IZJEDNACENJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE										
eNekretnine ID (PU)		Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora	Površina nekretnine u prometu	Index DZS RH u vrijeme ugovora	Zadnji index DZS RH	Index vremenskog izjednačavanja	Današnja vrijednost	Današnja vrijednost	Δ1 %
ID ZKC	ID PN (PU)		kn	m2				kn	kn/m2	%
494326	3296275	27.11.2015	30.000,00 kn	6420,00	87,64	89,36	1,01962574	30.588,77 kn	4,76 kn/m2	10,04%
494351	3296369	10.12.2015	19.000,00 kn	4855,00	87,64	89,36	1,01962574	19.372,89 kn	3,99 kn/m2	-7,42%
494298	3296152	08.12.2015	20.000,00 kn	5071,00	87,64	89,36	1,01962574	20.392,51 kn	4,02 kn/m2	-6,58%
494329	3296280	10.12.2015	5.000,00 kn	1115,00	87,64	89,36	1,01962574	5.098,13 kn	4,57 kn/m2	6,26%
533437	3296978	02.12.2015	34.200,00 kn	8542,00	87,64	89,36	1,01962574	34.871,20 kn	4,08 kn/m2	-4,99%
Odstupanje veće od +/- 30% ne uzima se u obračun								Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - izračun 1	4,29 kn/m2	prihvatljivo
Površina z.k.č.br. 667/17 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište (u vlasništvu ovršenika 3/4 od 10581 m2 zemljišta) - m2								7.936,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								34.015,18 kn		
Površina z.k.č.br. 667/14 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								4.028,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								17.264,76 kn		
Površina z.k.č.br. 667/19 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								5.370,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								23.016,83 kn		
Površina z.k.č.br. 667/42 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								4.032,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								17.281,91 kn		
Površina z.k.č.br. 697 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								232,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								994,40 kn		
Površina z.k.č.br. 701/2 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								1.252,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								5.366,31 kn		
Površina z.k.č.br. 701/3 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								417,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								1.787,34 kn		
Površina z.k.č.br. 701/10 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								748,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								3.206,07 kn		
Površina z.k.č.br. 702/2 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								2.403,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								10.299,71 kn		
Površina z.k.č.br. 649/39 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								4.956,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								21.242,34 kn		
Površina z.k.č.br. 704/2 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								755,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								3.236,07 kn		
Površina z.k.č.br. 705/1 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								1.640,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								7.029,35 kn		
Površina z.k.č.br. 705/2 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								626,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								2.683,15 kn		
Površina z.k.č.br. 704/5 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								752,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								3.223,21 kn		
Površina z.k.č.br. 667/44 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								482,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								2.065,94 kn		
Površina z.k.č.br. 667/46 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								2.158,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								9.249,59 kn/m2		
Površina z.k.č.br. 700/1 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								5.582,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								23.925,50 kn		
Površina z.k.č.br. 700/3 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								4.316,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								18.499,18 kn/m2		
Površina z.k.č.br. 704/1 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								1.511,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								6.476,43 kn		
Površina z.k.č.br. 705/5 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								1.645,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								7.050,78 kn		
Površina z.k.č.br. 705/8 k.o. Helena - Poljoprivredno zemljište - m2								622,00 m2		
Vrijednost zemljišta - kn								2.666,01 kn		
UKUPNA VRIJEDNOST								220.580,06 kn		
U tečaj HNB-a na dan vrednovanja			17.03.2017.	za 1 € =	7,422592 kn	UKUPNA VRIJEDNOST		29.717,39 €		

Kontrola - statistička obrada podataka		Nekretnina 1	Nekretnina 2	Nekretnina 3	Nekretnina 4	Nekretnina 5
Srednja vrijednost usporedivih nekretnina	4,29 kn/m2					
Odstupanje od srednje vrijednosti - kn/m2		0,46 kn/m2	-0,30 kn/m2	-0,26 kn/m2	0,29 kn/m2	-0,20 kn/m2
Odstupanje od srednje vrijednosti - %		11,16%	-6,90%	-6,18%	6,88%	-4,76%
Kvadrat odstupanja		0,23 kn/m2	0,09 kn/m2	0,07 kn/m2	0,08 kn/m2	0,04 kn/m2
Standardno odstupanje Sx - kn/m2	0,34 kn/m2					
Standardno odstupanje - %	7,98%					
Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma	0,68 kn/m2	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA OVISNO O NAMJENI I PARAMETRIMA GRAĐEVINSKE ISKORISTIVOSTI

Preračunavanje vrijednosti građevinskog zemljišta ovisno o namjeni i parametrima građevinske iskoristivosti zemljišta utvrđuje se na temelju prostornog plana (urbanističko-planske dokumentacije). Mjera građevinskog korištenja je obilježje koje bitno utječe na vrijednost nekretnine. Nakon utvrđenja moguće gradnje na procjenjivanoj lokaciji i poredbenim lokacijama utvrđeni su korekcionni koeficijenti za svako usporedivo zemljište – parcelu u odnosu na procjenjivano zemljište – parcelu i podaci s obračunom daju se tabelarno za svako zemljište – parcelu.

Preračunavanje vrijednosti građevinskog zemljišta ovisno o namjeni i parametrima građevinske iskoristivosti zemljišta nije rađeno jer su odabrane usporedive nekretnine prema urbanističko prostorno planskoj dokumentaciji u istom građevinskom području, iste namjene i istih parametara građevinske iskoristivosti.

KOREKCIJA CIJENE ZEMLJIŠTA RADI KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Općenito o kategorijama zemljišta – vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina su:

- Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

- Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

- Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

U predmetno područje – zemljišta doneseni su svi urbanističko prostorno planski uvjeti za gradnju. Predmetno zemljište na kojem je izgrađena farma za uzgoj krava s gospodarskom zgradom i stajom za uzgoj krava je u poljoprivrednom području, a u pravu u građevinskom području za s legalno izgrađenim građevinama prema rješenju o

izvedenom stanju i svrstava se u I kategoriju – na kojem su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

STRANICA 120 - BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR USPOREDNIH VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetne procjenjivane nekretnine – građevinska zemljišta nalaze se u samom naselju Majkovec i to tri nekretnine, jedno usporedivo zemljište jugozapadno, u naselju Paukovec i jedno usporedivo zemljište sjeverozapadno, u naselju Blaževdol, a sve u sastavu grada Svetog Ivana Zeline. Usporedive nekretnine odabrane su na jednakovrijednim lokacijama sve u istoj zoni i istim kriterijima i namjenama prema prostorno-planskoj dokumentaciji.

Predmetne procjenjivane nekretnine – poljoprivredna zemljišta nalaze se u samom naselju Majkovec i to pet nekretnina. Usporedive nekretnine odabrane su na jednakovrijednim lokacijama sve u istoj zoni i istim kriterijima i namjenama prema prostorno-planskoj dokumentaciji.

Prilikom analize lokacija – neizgrađenog građevinskog zemljišta i podataka o izvršenim transakcijama proveden je postupak međuvremenskog izjednačavanja (postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova DZS RH) prilikom kojeg je utvrđeno da jedna parcela odstupa u jediničnoj cijeni više od $\pm 30\%$ od prosječne cijene te je ista izostavljena iz daljnje analize i izračuna, dok ostale tri nekretnine su prihvatljive za usporedbu nakon korekcije unutar Zakonom i Pravilnikom o procjeni nekretnina predviđenih $\pm 40\%$ i zadovoljavaju kriterije cijene unutar odstupanja od $\pm 30\%$ od rednje vrijednosti, kao i granice dvostrukog standardnog odstupanja - pravilo 2-sigma. Kriterij utjecaja buke nije uzet u obračun jer je utjecaj na buke na predmetnoj lokaciji neznan.

Preračunavanje vrijednosti korištenja građevinskog zemljišta ovisno o namjeni i parametrima građevinske iskoristivosti zemljišta nije rađeno jer su odabrane

usporedive nekretnine prema urbanističko prostorno planskoj dokumentaciji u istom građevinskom području, iste namjene i istih parametara građevinske iskoristivosti. Korekcija cijene vrijednosti zemljišta radi različite kategorije zemljišta nije analizirano i obrađivano jer predmetna zemljišta pripadaju I. kategoriji zemljišta.

PROCJENA GRAĐEVINSKIH OBJEKATA TROŠKOVNIČKOM METODOM

Za procjenu vrijednost građevinskih objekata odabrana je troškovnička metoda procjene zgrada i pomoćnih objekata iz razloga što nekretnina prema svojim obilježjima nije usporediva s transakcijama na nekretnine.

Odabirom ove metode osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina je cijena građevinskih radova koja se primjenom koeficijenata prilagodbe preračunava na tržišnu vrijednost.

Kompletno građenje gospodarske zgrade i staje za uzgoj krava izvedeno je prije 7 godina, a vjerojatni vijek trajanja gospodarske zgrade obzirom na način gradnje i korištene građevinske materijale prilikom gradnje i uređenja ocijenjena je 100 godina, a staje za uzgoj krava ocijenjena je 80 godina

Sadašnja građevinska vrijednost obuhvaća troškove građenja s obračunatim umanjenjem; troškove komunalnog doprinosa u 4. području grada Svetog Ivana Zelina, naselje Majkovec, troškove izrade projektne dokumentacije, konzaltinga, vodnog i ostalih doprinosa koji se plaćaju prilikom ishoda građevinske dozvole.

1. Troškovi komunalnog doprinosa obračunati su za 4. područje 5 kn/m³ ili za 9136,31 m³ ukupno 45.617,41 kn (bez PDVa), a troškovi vodnog doprinosa od 1,80 kn/m³ ili za 9142,31 m³ ukupno 62.137,68 kn (bez PDVa).

R. br.	Objekt	Obujam KD		Ukupno komunalni doprinos	Obujam VD		Ukupno vodni doprinos	Ukupno komunalni i vodni doprinos
		m ³	kn/m ³		m ³	kn/m ³	kn	
1	Gospodarska zgrada	2 612,82	5 00 kn	13 064,12 kn	2 618,82	1 80 kn	4 713,88 kn	17 778,00 kn
2	Staja za uzgoj krava	6 523,48	5 00 kn	32 617,41 kn	6 523,48	1 80 kn	11 742,27 kn	44 359,68 kn
	Sveukupno	9.136,31		45.681,53 kn	9.142,31		16.456,15 kn	62.137,68 kn

2. Izvedba komunalnih priključaka procijenjena je za predmetne zgrade – voda, odvodnja (septičke jame), plin, 70.000,00 kn (bez PDVa) i struja za 36 kW 70.000,00 kn (bez PDVa). Ukupni troškovi komunalnih priključaka procijenjeni su 150.000,00 kn (bez PDVa).
3. Uzgredni troškovi - troškovi stručnih poslova - projektiranja, konzaltinga i nadzora, ishoda dozvola, geodetskih, pravnih, ekonomskih i ostalih poslova procijenjeni su

u visini 8% nove građevinske vrijednosti (NGV).

4. Građenje stambene zgrade procijenjeno je na osnovu sadašnje cijene građenja objekata prema Biltenu IGH – III-2017. za objekt tip I Zagreb uz korekciju cijena za radove uređenja prema stvarnom stanju sa slijedećim procijenjenim vrijednostima (iskazano po grupama radova):

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)

Gospodarska zgrada				
Neto površina Priz	270,30	m2		
OPIS	kn/m2	IZVEDENO	kn/m2	UKUPNO kn
Zemljani radovi	52,86 kn	100%	52,86 kn	14.287,88 kn
Konstrukcija faza I	2.848,06 kn	70%	1.993,64 kn	538.874,80 kn
Konstrukcija faza II	892,45 kn	70%	624,72 kn	168.858,39 kn
Završni radovi	593,30 kn	50%	296,65 kn	80.183,51 kn
Elektroinstalacije	307,68 kn	100%	307,68 kn	83.164,88 kn
Voda i kanalizacija	430,90 kn	50%	215,45 kn	58.235,42 kn
Centralno grijanje	468,99 kn	50%	234,50 kn	63.383,22 kn
UKUPNO	5.594,24 kn		3.725,49 kn	1.006.988,10 kn
PDV 25%	1.398,56 kn		931,37 kn	251.747,03 kn
UKUPNO S PDV	6.992,80 kn		4.656,87 kn	1.258.735,13 kn
Neto površina 1. Kat	90,62	m2		
OPIS	kn/m2	IZVEDENO	kn/m2	UKUPNO kn
Zemljani radovi	52,86 kn	100%	52,86 kn	4.790,25 kn
Konstrukcija faza I	2.848,06 kn	90%	2.563,25 kn	232.285,79 kn
Konstrukcija faza II	892,45 kn	70%	624,72 kn	56.612,58 kn
Završni radovi	593,30 kn	70%	415,31 kn	37.635,99 kn
Elektroinstalacije	307,68 kn	100%	307,68 kn	27.882,41 kn
Voda i kanalizacija	430,90 kn	100%	430,90 kn	39.048,78 kn
Centralno grijanje	468,99 kn	100%	468,99 kn	42.500,55 kn
UKUPNO	5.594,24 kn		4.863,71 kn	440.756,36 kn
PDV 25%	1.398,56 kn		1.215,93 kn	110.189,09 kn
UKUPNO S PDV	6.992,80 kn		6.079,64 kn	550.945,45 kn
Ukupno gospodarska zgrada				
Ukupno neto površina	360,92	m2		
UKUPNO			4.011,28 kn	1.447.744,46 kn
PDV 25%			1.002,82 kn	361.936,12 kn
UKUPNO S PDV			5.014,10 kn	1.809.680,58 kn
UKUPNO S PDV po m2				5.014,10 kn
Staja za uzgoj krava				
Neto površina Priz	808,48	m2		
OPIS	kn/m2	IZVEDENO	kn/m2	UKUPNO kn
Zemljani radovi	52,86 kn	100%	52,86 kn	42.736,20 kn
Konstrukcija faza I	2.848,06 kn	40%	1.139,22 kn	921.038,68 kn
Konstrukcija faza II	892,45 kn	40%	356,98 kn	288.610,83 kn
Završni radovi	593,30 kn	40%	237,32 kn	191.868,24 kn
Elektroinstalacije	307,68 kn	100%	307,68 kn	248.752,82 kn
Voda i kanalizacija	430,90 kn	100%	430,90 kn	348.373,60 kn
Centralno grijanje	468,99 kn	0%	- kn	- kn
UKUPNO	5.594,24 kn		2.524,96 kn	2.041.380,37 kn
PDV 25%	1.398,56 kn		631,24 kn	510.345,09 kn
UKUPNO S PDV	6.992,80 kn		3.156,21 kn	2.551.725,46 kn
Ukupno staja za uzgoj krava				

Ukupno neto površina	808,48	m2		
UKUPNO			2.524,96 kn	2.041.380,37 kn
PDV 25%			631,24 kn	510.345,09 kn
UKUPNO S PDV			3.156,21 kn	2.551.725,46 kn
UKUPNO S PDV po m2				3.156,21 kn

POMOĆNI DVORIŠNI OBJEKTI I VANJSKO UREĐENJE

br.	Prostor	Količina	JM	JC	Cijena
Pomoćni dvorišni objekti i vanjsko uređenje					
	Izvedba betonske lagune (betonske ploče) dim. 27,95x18,50 m sa nadzemnim zidovima izvedenim od betonskih bloketa ukupne dužine 63,30 m, visine 1,0 m i širine 25 cm. U cijenu uključena dobava materijala, ručni iskop temelja betonske ploče prosječne dubine 30 cm, izrada oplata, armatura, ugradnja betona i zidanje nadzemnih zidova.	517,08	m2	270,00	139.610,25
	Izvedba betonskog podzemnog bunara dim. Ø1m i visine 8 m. U cijenu uključeno kopanje, dobava materijala, ugradnja betonskih cijevi, te ostale potrebne opreme, atestna dokumentacija, te svi dodatni i pomoćni radovi.	8,00	m1	700,00	5.600,00
	Izvedba vanjske ograde prostora za uzgoj malih životinja od betonskih bloketa ukupne dužine cca 64,0 m, visine 120 cm i širine 25 cm. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	19,20	m3	750,00	14.400,00
	Izvedba vanjske zidane ulazne ograde u prostor farme završno ožbukane i bojane, ukupne dužine cca 14,0 m, visine 170 cm i širine 25 cm. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	5,95	m3	800,00	4.760,00
	Dobava i ugradnja asfalta na pripremljenu podlogu u dvorištu, na parceli k.č.br. 698 i 704/2 k.o. Helena površine cca 930 m2. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	1.360,00	m2	180,00	244.800,00
	Izvedba šljunčano-zemljanog parkirališta sa istočne strane gospodarske zgrade površine cca 125 m2. U cijenu uključena dobava materijala, razastiranje, nabijanje, te svi dodatni i pomoćni radovi.	125,00	m2	80,00	10.000,00
	Izvedba bravarske ulične ograde s kolnim vratima dim. cca 600x150 cm. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	1,00	komplet	6.000,00	6.000,00
	Izvedba dvorišne žičane ograde sa istočne strane gospodarske zgrade i staje za uzgoj krava na k.č.br. 705/5 i 705/8 k.o. Helena ukupne dužine cca 175,0 m i visine 100 cm postavljene između željeznih stupova. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	175,00	m1	120,00	21.000,00
	Izvedba dvorišne drvene (letvane) ograde sa zapadne strane gospodarske zgrade i staje za uzgoj krava na k.č.br. 698 i 704/2 k.o. Helena ukupne dužine cca 80,0 m i visine 100 cm postavljene između željeznih stupova. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	80,00	m1	80,00	6.400,00
	Izvedba dvorišne drvene ograde sa žičanom ispunom sa sjeverne strane staje za uzgoj krava na k.č.br. 704/2, 698, 705/1 i 705/5 k.o. Helena ukupne dužine cca 47,0 m i visine 100 cm. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	47,00	m2	50,00	2.350,00

1	Izvedba dvorišne bravarske ograde uz gospodarsku zgradu i ograde prostora za uzgoj malih životinja ukupne dužine cca 16,0 m i visine 120 cm. U cijenu uključena dobava materijala, te svi dodatni i pomoćni radovi.	16,00	m1	250,00	4.000,00
				UKUPNO	8.641,80
				PDV	2.160,45
				SVEUKUPNO	10.802,25

**REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI
STRUKTURA CIJENE – NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)**

Vrsta troška	Bez PDVa (kn)	PPN/PDV	Ukupno (kn)
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zk.č.br. 698 k.o. Helena)	1.502.614,88	75.130,74	1.577.745,62
KOMUNALNI DOPRINOS	45.681,53	0,00	45.681,53
VODNI DOPRINOS	16.456,15	0,00	16.456,15
PRIKLJUČAK - voda, kanalizacija (septička jama), plin	70.000,00	17.500,00	87.500,00
HEP - priključak i energetika	80.000,00	20.000,00	100.000,00
GRAĐENJE - gospodarska zgrada – 362,92 m2	1.447.744,46	361.936,12	1.809.680,58
GRAĐENJE - staja za uzgoj krava – 808,48 m2	2.041.380,37	510.345,09	2.551.725,46
GRAĐENJE - vanjski objekti i uređenja	458.920,25	114.730,06	573.650,31
UZGREDNI TROŠKOVI uz građenje 8% (projektiranje, nadzor, konzalting, ishodenje dozvola, geodetski, pravni, ekonomski i sl. poslovi) na st. 6	315.843,61	78.960,90	394.804,51
SVEUKUPNO KUNA	5.978.641,25	1.178.602,92	7.157.244,16

ova građevinska vrijednost (NGV) farme za uzgoj krava s gospodarskom zgradom neto korisne površine 360,92 m2, stajom za uzgoj krava ukupne neto korisne površine 99,08 m2, dvorištem i oranicom u Livadarskoj ulici 10, u naselju Majkovec, izgrađene na zk.č.br. 698 k.o. Helena procijenjena je 5.978.641,25 kn (bez PDVa), odnosno s ovom građevinska vrijednost procijenjena je 7.157.244,16 kn.

NAMJENJE - Ostatak održivog vijeka korištenja

Ocjenu ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku* *ostatak korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade. Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja - barem još za kraće vrijeme - koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;

FK se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za

koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja;

- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;
- Srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguća su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

FK matrica (faktor korištenja zgrade)

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

* - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

KLASIFIKACIJA

Oznaka	A	B	C	Odabir
Gospodarska zgrada	3	2	2	2
Staja za uzgoj krava	2	2	2	2
Izvorišni pomoćni objekti	3	2	2	2

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljnoj i dugoročno dana/osigurana na dalji rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Gospodarska zgrada

OVK (održivi vijek korištenja) ocijenjen je 100 godina

A	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	4.011,28	kn/m2
B	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	1.447.744,46	kn
C	Neto površina	iz nalaza	360,92	m2
D	Godina procjene		2017	god
E	Godina izgradnje		2010	god
F	Starost zgrade G	(D - E)	7	god
G	OVK (održivi vijek korištenja)		100	god
H	Pretpostavljeni vijek korištenja	(F - G)	93	god
I	Faktor korištenja zgrade Fk		2,00	
J	Relativna starost zgrade G/OVK	(F / G)	7,00%	
K	Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	iz tablice OOVK	75	%
L	Zamjenska starost	(G - K)	25,0	god
M	Linearni otpis vrijednosti	(L / G)	0,25	
N	Sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa po m2	(1 - M) x A	3.008,46	kn/m2
O	Ukupna sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa	(N x A)	1.085.808,35	kn

Staja za uzgoj krava

OVK (održivi vijek korištenja) ocijenjen je 80 godina

	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	2.524,96	kn/m2
	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	2.041.380,37	kn
	Neto površina	iz nalaza	808,48	m2
	Godina procjene		2017	god
	Godina izgradnje		2010	god

F	Starost zgrade G	(D - E)	7	god
G	OVK (održivi vijek korištenja)		80	god
H	Pretpostavljeni vijek korištenja	(F - G)	73	god
I	Faktor korištenja zgrade Fk		2,00	
J	Relativna starost zgrade G/OVK	(F / G)	8,75%	
K	Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	iz tablice OOVK	75	%
L	Zamjenska starost	(G - K)	20,0	god
M	Linearni otpis vrijednosti	(L / G)	0,25	
N	Sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa po m2	(1 - M) x A	1.893,72	kn/m2
O	Ukupna sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa	(N x A)	1.531.035,28	kn

Pomoćni dvorišni objekti i vanjsko uređenje

OVK (održivi vijek korištenja) ocijenjen je 50 godina

A	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	458.920,25	kn
B	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	458.920,25	kn
C	Neto površina	iz nalaza		m2
D	Godina procjene		2017	god
E	Godina izgradnje		2010	god
F	Starost zgrade G	(D - E)	7	god
G	OVK (održivi vijek korištenja)		50	god
H	Pretpostavljeni vijek korištenja	(F - G)	43	god
I	Faktor korištenja zgrade Fk		2,00	
J	Relativna starost zgrade G/OVK	(F / G)	14,00%	
K	Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	iz tablice OOVK	71	%
L	Zamjenska starost	(G - K)	14,5	god
M	Linearni otpis vrijednosti	(L / G)	0,29	
N	Sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa	(1 - M) x A	325.833,38	kn
O	Ukupna sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa	(N x A)	325.833,38	kn

KOREKCIJA CIJENE RADI UTJECAJA BUKE

Korekcija cijene radi utjecaja buke za predmetne nekretnine obračunava se prema utjecaju buke na lokaciji u Livadarskoj ulici 10, u naselju Majkovec, u k.o. Helena se ne obračunava jer podaci o utjecaju buke na predmetnoj lokaciji nisu dostupni, a sve prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina sa slijedećim kriterijima:

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE
(za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
	dan	noć			
neznačaj	≤ 45	< 35	0	≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 - 50	35 - 40	≤ 5%	50 - 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 - 55	40 - 45	5 - 10%		
srednje/opterećujuće	55 - 65	45 - 55	10 - 25%	60 - 70	10 - 25%
jako/štetno po zdravlje	65 - 75	55 - 65	25 - 45%		
naročito/naročito opasno	> 75	> 65	> 45%	> 70	> 30%

STRUKTURA CIJENE – SADAŠNJA VRIJEDNOST (SV) S PDVom

Vrsta troška	Bez PDVa (kn)	PPN/PDV	Ukupno (kn)
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zk.č.br. 698 k.o. Helena)	1.502.614,88	75.130,74	1.577.745,62
KOMUNALNI DOPRINOS	45.681,53	0,00	45.681,53
VODNI DOPRINOS	16.456,15	0,00	16.456,15
PRIKLJUČAK - voda, kanalizacija/septička jama	70.000,00	17.500,00	87.500,00
HEP - priključak i energetika	80.000,00	20.000,00	100.000,00
GRAĐENJE - gospodarska zgrada – 362,92 m ²	1.085.808,35	271.452,09	1.357.260,43
GRAĐENJE - staja za uzgoj krava – 808,48 m ²	1.531.035,28	382.758,82	1.913.794,10
GRAĐENJE - vanjski objekti i uređenja	325.833,38	81.458,34	407.291,72
UZGREDNI TROŠKOVI uz građenje 8% (projektiranje, nadzor, konzalting, ishodenje dozvola, geodetski, pravni, ekonomski i sl. poslovi) na st. 6	235.414,16	58.853,54	294.267,70
Ukupno	4.892.843,72	907.153,53	5.799.997,25
Korekcija radi utjecaja buke 0%	0,00	0,00	0,00
SVEUKUPNO	4.892.843,72	907.153,53	5.799.997,25

Sadašnja vrijednost farme za uzgoj krava s gospodarskom zgradom neto korisne površine 360,92 m², stajom za uzgoj krava ukupne neto korisne površine 599,08 m², dvorištem i oranicom u Livadarskoj ulici 10, u naselju Majkovec, izgrađene na zk.č.br. 698 k.o. Helena procijenjena je 4.892.843,72 kn (bez PDVa), odnosno s PDVom građevinska vrijednost procijenjena je 5.799.997,25 kn.

7. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/17 površine zemljišta 10581 m² upisane u br.ZK.ul. 636 k.o. Helena, na Slavinić Vjekoslav, Majkovec 18 u 1/4 dijela i Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 3/4 dijela ili 7936 m², procijenjena je 35.715,94 kn, zaokruženo:

$$T = 35.800 \text{ kn ili } 4.810 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/14 površine zemljišta 4028 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 18.128,00 kn, zaokruženo:

$$T = 18.100 \text{ kn ili } 2.440 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/19 površine zemljišta 5370 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 24.167,67 kn, zaokruženo:

$$T = 24.200 \text{ kn ili } 3.260 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/42 površine zemljišta 4032 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 18.146,00 kn, zaokruženo:

$$T = 18.100 \text{ kn ili } 2.440 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 697 površine zemljišta 232 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 1.044,12 kn, zaokruženo:

T = 1.000 kn ili 140 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 701/2 površine zemljišta 1252 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 5.634,62 kn, zaokruženo:

T = 5.600 kn ili 760 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 701/3 površine zemljišta 417 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 1.876,71 kn, zaokruženo:

T = 1.900 kn ili 250 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 701/10 površine zemljišta 748 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 3.366,37 kn, zaokruženo:

T = 3.400 kn ili 450 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 702/2 površine zemljišta 2403 m² upisane u br.ZK.ul. 1574 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 10.814,69 kn, zaokruženo:

T = 10.800 kn ili 1.460 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 649/39 površine zemljišta 4956 m² upisane u br.ZK.ul. 2678 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 22.304,46 kn, zaokruženo:

T = 22.300 kn ili 3.000 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 785/1 površine zemljišta 2705 m² upisane u br.ZK.ul. 2678 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 195.090,60 kn, zaokruženo:

T = 195.100 kn ili 26.280 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 785/8 površine zemljišta 1277 m² upisane u br.ZK.ul. 2716 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 92.100,07 kn, zaokruženo:

T = 92.100 kn ili 12.410 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 795/1 površine zemljišta 1075 m² upisane u br.ZK.ul. 2716 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 77.531,38 kn, zaokruženo:

T = 77.500 kn ili 10.460 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 795/2 površine zemljišta 1075 m² upisane u br.ZK.ul. 2716 k.o. Helena, na Milić Berislav, Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 77.531,38 kn, zaokruženo:

T = 77.500 kn ili 10.460 €

Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 698 s gospodarskom zgradom, stajom za uzgoj krava, dvorištem i oranicom površine zemljišta 21876 m²

upisane u br.ZK.ul. 228 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 5.799.997,25 kn, zaokruženo:

T = 5.800.000 kn ili 781.400 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 704/2 površine zemljišta 755 m² upisane u br.ZK.ul. 228 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 3.397,88 kn, zaokruženo:

T = 3.400 kn ili 460 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 705/1 površine zemljišta 1640 m² upisane u br.ZK.ul. 228 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 7.380,81 kn, zaokruženo:

T = 7.400 kn ili 990 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 705/2 površine zemljišta 626 m² upisane u br.ZK.ul. 228 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 2.817,31 kn, zaokruženo:

T = 2.800 kn ili 380 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 704/5 površine zemljišta 752 m² upisane u br.ZK.ul. 2766 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 3.384,37 kn, zaokruženo:

T = 3.400 kn ili 460 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/44 površine zemljišta 482 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 2.169,24 kn, zaokruženo:

T = 2.200 kn ili 290 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 667/46 površine zemljišta 2158 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 9.712,07 kn, zaokruženo:

T = 9.700 kn ili 1.310 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 700/1 površine zemljišta 5582 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 25.121,77 kn, zaokruženo:

T = 25.100 kn ili 3.390 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 700/3 površine zemljišta 4316 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 19.424,14 kn, zaokruženo:

T = 19.400 kn ili 2.620 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 704/1 površine zemljišta 1511 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 6.800,25 kn, zaokruženo:

T = 6.800 kn ili 920 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 705/5 površine zemljišta 1645 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 7.403,32 kn, zaokruženo:

T = 7.400 kn ili 1.000 €

- Tržišna vrijednost (T) zemljišta oznake zk.č.br. 705/8 površine zemljišta 622 m² upisane u br.ZK.ul. 3147 k.o. Helena, na ECO SOLUTIO d.o.o. Sesvete, Sopnička 50 u 1/1 dijela, procijenjena je 2.799,31 kn, zaokruženo:
T = 2.800 kn ili 380 €

Ukupna tržišna vrijednost (T) zemljišta i građevinskih objekata upisanih u br.ZK.ul. 636, 1574, 2678, 2716, 228, 2766 i 3147 k.o. Helena, u vlasništvu ovršenika, procijenjena je ukupno 6.473.859,76 kn, zaokruženo:
T = 6.473.900 kn ili 872.180 €

(prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja 17.03.2017. 1 EUR = 7,422592 kn).

REKAPITULACIJA TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI S PPN/PDVom

OST GRAĐEVINSKIH OBJEKATA I GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - ZEMLJIŠNA KNJIGA

zk.č.br.	Kat. općina	br.zk.ul.	k.č.br.	pos. list	Ozn. zemlj. - z.k.	m ²	Ukupno s PPN/PDV	Ukupno
667/17	Helena	636	667/17	3176	Livada, Jalševje U vlasništvu ovršenika 3/4 zemljišta = 7936 m ²	POLJOPRIVREDNO 7.936,00	35.715,94 kn	4.811,79 €
667/14	Helena	1574	667/14	3175	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 4.028,00	18.128,00 kn	2.442,27 €
667/19	Helena	1574	667/19	3175	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 5.370,00	24.167,67 kn	3.255,96 €
667/42	Helena	1574	667/42	3175	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 4.032,00	18.146,00 kn	2.444,70 €
697	Helena	1574	697	3175	Oranica	POLJOPRIVREDNO 232,00	1.044,12 kn	140,67 €
701/2	Helena	1574	701/2	3175	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 1.252,00	5.634,62 kn	759,12 €
701/3	Helena	1574	701/3	3175	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 417,00	1.876,71 kn	252,84 €
701/10	Helena	1574	701/10	3175	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 748,00	3.366,37 kn	453,53 €
702/2	Helena	1574	702/2	3175	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 2.403,00	10.814,69 kn	1.457,00 €
649/9	Helena	2678	649/9	3174	Šuma Timje	POLJOPRIVREDNO 4.956,00	22.304,46 kn	3.004,94 €
65/1	Helena	2678	785/1	3174	Oranica ober vrta	GRAĐEVINSKO 2.705,06	195.090,60 kn	26.283,35 €
65/8	Helena	2716	785/8	3177	Oranica ober vrta	GRAĐEVINSKO 1.277,00	92.100,07 kn	12.408,07 €
65/1	Helena	2716	795/1	3177	Oranica, Jaruga	GRAĐEVINSKO 1.075,00	77.531,38 kn	10.445,32 €
65/2	Helena	2716	795/2	3177	Oranica, Jaruga	GRAĐEVINSKO 1.075,00	77.531,38 kn	10.445,32 €
68	Helena	228	698	2839	Dvije gospodarske zgrade, dvonšte i oranica Livadarska 10	GRAĐEVINSKO 21.876,00	5.799.997,25 kn	781.397,83 €
704/2	Helena	228	704/2	2839	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 755,00	3.397,88 kn	457,77 €
705/1	Helena	228	705/1	2839	Livada, Sjenokoša	POLJOPRIVREDNO 1.640,00	7.380,81 kn	994,37 €
705/2	Helena	228	705/2	2839	Oranica, Sjenokoša	POLJOPRIVREDNO 626,00	2.817,31 kn	379,56 €
704/5	Helena	2766	704/5	2806	Livada, Krč	POLJOPRIVREDNO 752	3.384,37 kn	455,96 €
704/4	Helena	3147	667/44	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 482	2.169,24 kn	292,25 €
704/6	Helena	3147	667/46	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 2158	9.712,07 kn	1.308,45 €
700/1	Helena	3147	700/1	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 5582	25.121,77 kn	3.384,50 €
700/3	Helena	3147	700/3	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 4316	19.424,14 kn	2.616,90 €
704/1	Helena	3147	704/1	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 1511	6.800,25 kn	916,16 €
705/5	Helena	3147	705/5	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 1645	7.403,32 kn	997,40 €
705/8	Helena	3147	705/8	2915	Livada, Jalševje	POLJOPRIVREDNO 622	2.799,31 kn	377,13 €
SVEUKUPNO						79.471,00	6.473.859,76	872.183,16 €

Tečaj HNB-a na dan vrednovanja 17.03.2017 za 1 € = 7,422592

Nalaz je izrađen u 4 (četiri) primjerka, od kojih 1 (jedan) ostaje u arhivi vještaka. Strojarska i druga oprema u staji za uzgoj krava (izmuzište i laktaona) nisu predmet ovog nalaza i procjene.

Upisani i neupisani tereti, kao i zabilježbe nisu predmet ovog nalaza i procjene.

Sastavni dio nalaza su prilozi – fotografije s opisom, kopije katastarskog plana s interneta, posjedovni listovi, izvadci iz zemljišne knjige, rješenje o izvedenom stanju, skice iz arhitektonskog projekta izrađenog po ALVIR d.o.o. iz Zagreba i izvod prodanih nekretnina (zemljišta) iz baze podataka "eNekretnine" Informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

U Zagrebu, svibanj 2017.

