

W 10

10 ST-372/2018-43

1036

**MARTINA GRGEC - STEČAJNI UPRAVITELJ**

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb - Tel: (01) 46-47-823 Fax: (01) 46-47-823 - Mob: (091) 46-55-550  
mail: [stecaj.grgec@gmail.com](mailto:stecaj.grgec@gmail.com)

Zagreb, 03.04.2019. god.

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

Primijeno iz ruke - *elom* *03-04-2019*

Na posl.br. 10 St-372/2018

Broj primjeraka ..... *1* ..... priloga *elaborat*

Predano preporučeno dana ..... R ..... **TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

Pristojba plaćena ..... **BRAĆE RADIĆ 2**  
**42000 VARAŽDIN**

Pristojba nedostaje .....

PRIMIO

**Stečajni dužnik: AGRO-STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške,**  
**Vinogradska ulica 6, OIB: 91202913660, MBS: 070139777**

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

-kojim dostavlja procjenu vrijednosti nekretnina

U privitku se dostavlja elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Prilog: cit. procjena

AGRO-STOČARSTVO d.o.o. u stečaju  
STEČAJNI UPRAVITELJ  
Martina Grgec

**MARTIN**

Digitally signed by  
MARTINA GRGEC

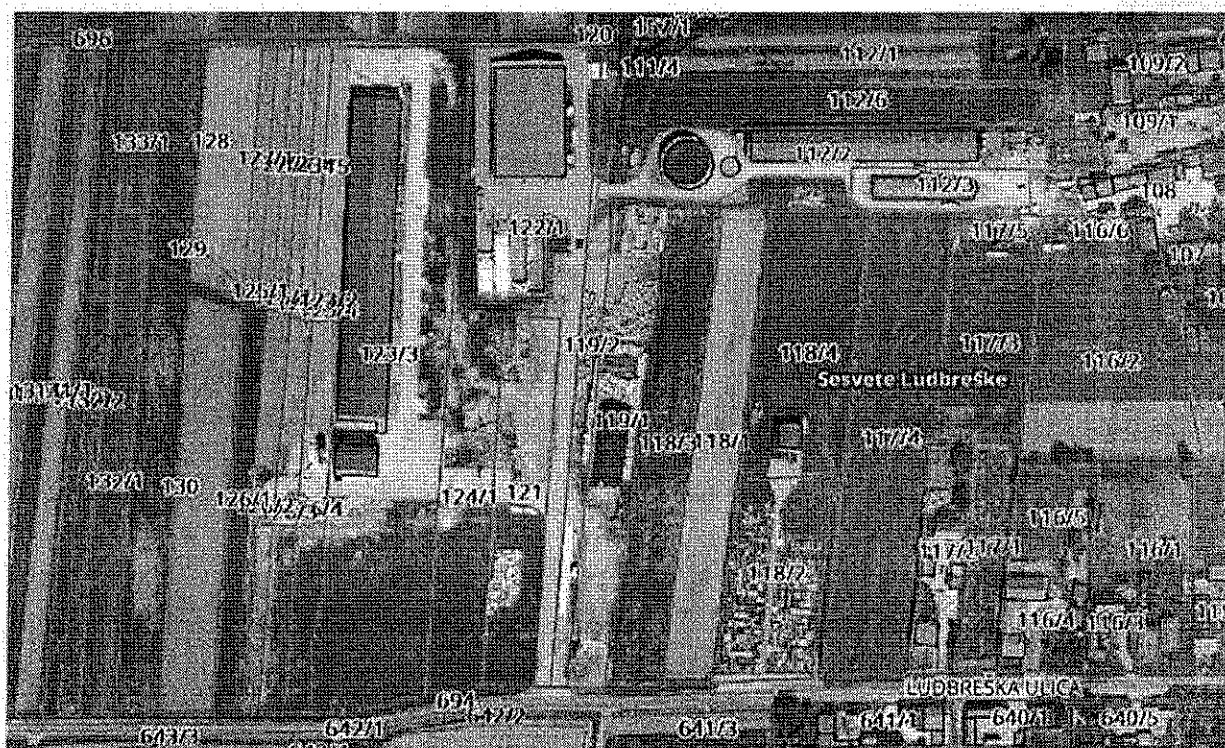
**A GRGEC**

Date: 2019.04.03  
12:45:14 +02'00'

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**br. 19-001**

**Procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu**  
**Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju**

**k.o. Sesevete Ludbreške i k.o. Sigetec Ludbreški**



**Naručitelj:** AGRO – STOČARSTVO d.o.o. u stečaju  
Vinogradska ulica 6, Sesevete Ludbreške, 42 223 Sveti Đurđ, OIB: 91202913660

-1038-

## SADRŽAJ:

1. PRESLIKE OVLAŠTENJA	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH ISPRAVA	6
3. ZADATAK	6
4. IDENTIFIKACIJA	7
5. LOKACIJA	9
6. OPIS NEKRETNINE I GEOMETRIJSKI PODACI ZGRADA	11
7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	14
8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	16
9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – k.č.br. 112/2	21
10. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – k.č.br. 122/1	26
11. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – k.č.br. 123/3	30
12. ZAKLJUČAK	34
13. FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	35
14. PRILOZI	41

## 1. PRESLIKE OVLAŠTENJA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-182/18-4  
Varaždin, 18. lipnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. - Uredba) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), povodom zahtjeva pravne osobe RESCON d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Josipa Kozarca 1/a, zamjenik predsjednice Županijskog suda u Varaždinu, Igor Pavlic donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi RESCON d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Josipa Kozarca 1/a, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

### Obrazloženje

Pravna osoba RESCON d.o.o., podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima - uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim sudom, uz rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom pri Županijskom sudu u Varaždinu za mr.sc. Renata Slavičeka, dipl. ing. građevinarstva, - stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i za procjenu nekretnina, koji je ujedno zaposlenik kod podnositelja zahtjeva.

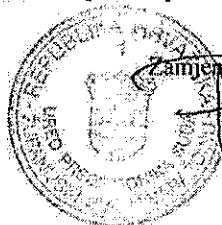
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je zamjenik predsjednice suda odlučio udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, zamjenik predsjednice suda odlučio je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Zamjenik predsjednice suda

Igor Pavlic

-1040-



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-298/17-4  
Varaždin, 27. srpnja 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), zamjenik predsjednice Županijskog suda u Varaždinu Igor Pavlic, donosi

**RJEŠENJE**

**mr. sc. Renato Slaviček**, dipl. ing. građevinarstva iz Mihovljana, I. Gundulića 39, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-323/13-4 od 22. srpnja 2013. godine, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i za procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

**Obrazloženje**

mr. sc. Renato Slaviček, dipl. ing. građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane općinskog suda, dokaze o stručnom usavršavanju, policu osiguranja i popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Zamjenik predsjednice suda:

Igor Pavlic

**Dostaviti:**

1. Renato Slaviček, Mihovljan, I. Gundulića 39, 40 000 Čakovec
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u splits

-104/-



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
UREN PREDSJEDNIČKE SUDA

Broj: 4 Su-54/13-4  
Varaždin, 23. veljače 2015. g.

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

### RJEŠENJE

Dr.sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije iz Ludbrega, M. Kerstnera 14, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-95/13-4 od 22. veljače 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem broj 4 Su-95/13-12 od 8. srpnja 2015. godine, ponovao se imenuje stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Dr.sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije iz Ludbrega, M. Kerstnera 14, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, uz koji je priložen potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima - uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva broj: 4 Su-95/13-4 od 22. veljače 2013. godine, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta broj 4 Su-95/13-12 od 8. srpnja 2015. godine, te popis izvršenih vještačenja.

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

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

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

### Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednica suda:

Snježana Hrupelk-Sabijan



### Dostaviti:

1. Josip Haramija, Ludbreg, M. Kerstnera 14
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Posrednoj upravi Varaždin
5. na spuz

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH ISPRAVA

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 – pročišćeni tekst, 29/18 - ispravak)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14 i 69/17)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom (NN 141/13)
- Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu (NN br. 72/16)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- PPUO Sveti Đurđ (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 16/04, 25/04, 27/07, 41/07, 20/11 i 81/13)

### Popis korištenih isprava:

- Podaci o cijenama zemljišta iz arhive vještaka i nadležnih službi
- Aplikacije eNekretnine
- Izvadci iz zemljišne knjige zk. ul. br.: 1556, 1250, 1256, 861, 1430, 1611, 1619, 1613, 18, 1583 i 585 k.o. Sesvete Ludbreške i zk. ul. br. 168 k.o. Sigetec Ludbreški, Općinski sud u Varaždinu, ZK odjel Ludbreg
- Posjedovni listovi br. 746, 948, 1015 i 1016 k.o. Sveti Đurđ i br. 558 k.o. Sigetec Ludbreški, PUK Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Ludbreg

Sukladno članku 9. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina vještaci izjavljuju da su u potpunosti neovisni i nepristrani prilikom izrade ovog procjemenog elaborata.

## 3. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške, vještacima je dat zadatak da izrade elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju i to k.č.br. 112/2, 122/1, 123/3, 125/2, 126/2, 127/2, 152/3, 127/3, 121, 123/2, 124/1, 127/5, 125/4, 126/4, 127/4, 119/1, 119/2 i 120 k.o. Sesvete Ludbreške te k.č.br. 292/1 k.o. Sigetec Ludbreški.

Dan vrednovanja: 6. veljače 2019.

Dan kakvoće: 6. veljače 2019.

Nekretnine nalazeće na k.č. 112/2, 122/1 i 123/3 u naravi su poljoprivredna zemljišta s izgrađenim strukturama (gospodarske zgrade – farme) izvan građevinskog područja, u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti. Sve ostale nekretnine su poljoprivredna zemljišta. Na predmetnom području na snazi je PPUO Sveti Đurđ.

#### 4. IDENTIFIKACIJA

##### 4.1. k.č. 112/2:

Z. K. izvadak: Općinski sud u Varaždinu, Z. K. odjel Ludbreg  
Katastarska općina: Sesvete Ludbreške  
Čestica: 112/2  
Uložak broj: 1556  
Identifikacija čestica: broj katastarske čestice 112/2 – broj ZK čestice 112/2 - površine 5.160,00 m2  
Opis nekretnine: Gospodarska zgrada od 1.188 m2, gospodarska zgrada od 332 m2, gospodarska zgrada od 56 m2 i gospodarsko dvorište od 3.584 m2  
Vlasnik: Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške, 42 223 Sveti Đurđ – u 1/1 dijela  
Teret: prema ZK izvatku  
Legalitet: za zgradu je priložena Uporabna dozvola – nije upisana u ZK izvadak  
Ostale napomene: nema

##### 4.2. k.č. 122/1:

Z. K. izvadak: Općinski sud u Varaždinu, Z. K. odjel Ludbreg  
Katastarska općina: Sesvete Ludbreške  
Čestica: 122/1  
Uložak broj: 1256  
Identifikacija čestica: broj katastarske čestice 122/1 – broj ZK čestice 122/1 - površine 7.308,00 m2  
Opis nekretnine: Gospodarska zgrada od 1.340 m2 i gospodarsko dvorište od 5.968 m2. Na parceli je izveden trenč (rovni) silos za silažnu hranu tlocrtnne veličine 30,70 x 32,32 m. Isti nije ucrtan u katastarski operat.  
Vlasnik: Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške, 42 223 Sveti Đurđ – u 1/1 dijela  
Teret: prema ZK izvatku  
Legalitet: za zgradu je priložena Uporabna dozvola  
Ostale napomene: nema

##### 4.3. k.č. 123/3:

Z. K. izvadak: Općinski sud u Varaždinu, Z. K. odjel Ludbreg  
Katastarska općina: Sesvete Ludbreške  
Čestica: 123/3  
Uložak broj: 1250  
Identifikacija čestica: broj katastarske čestice 123/3 – broj ZK čestice 123/3 - površine 13.693,00 m2  
Opis nekretnine: Gospodarska zgrada od 2.727 m2, pomoćna zgrada od 223 m2, silos od 5 m2 i gospodarsko dvorište od 10.738 m2  
Vlasnik: Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju, Sesvete Ludbreške, 42 223 Sveti Đurđ – u 1/1 dijela  
Teret: prema ZK izvatku  
Legalitet: za zgradu je priložena Uporabna dozvola  
Ostale napomene: nema



7044-

#### 4.4. Poljoprivredna zemljišta

##### k.o. Sesvete Ludbreške

k.č.br.	zk.ul.br.	vlasnik	posjedovni list br	površina (čhv)	površina (m2)
125/2	861	1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1015 ; 1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške; 1/2 dijela Turek Mara, Sesvete Ludbreške	25	90
126/2	861	1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1015 ; 1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške; 1/2 dijela Turek Mara, Sesvete Ludbreške	503	1809
127/2	861	1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1015 ; 1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške; 1/2 dijela Turek Mara, Sesvete Ludbreške	175	629
152/3	1430	1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 948 1/2 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške; 1/2 dijela Šmici Anka, Struga 107/a	1056	3798
127/3	1611	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	176	633
121	1619	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	971	3494
123/2	1619	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	11	40
124/1	1619	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	965	3470
127/5	1619	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	175	629
125/4	1613	4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1016; 4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške, 6/12 dijela Turek Imbro, Sesvete Ludbreške 5, 1/12 dijela Turek Josip, Sesvete Ludbreške 5; 1/12 dijela Baljak Đurđica, Ulica Hrvatskog narodnog preporoda 36, Sisak	25	90
126/4	1613	4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1016; 4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške, 6/12 dijela Turek Imbro, Sesvete Ludbreške 5, 1/12 dijela Turek Josip, Sesvete Ludbreške 5; 1/12 dijela Baljak Đurđica, Ulica Hrvatskog narodnog preporoda 36, Sisak	503	1809
127/4	1613	4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 1016; 4/12 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške, 6/12 dijela Turek Imbro, Sesvete Ludbreške 5, 1/12 dijela Turek Josip, Sesvete Ludbreške 5; 1/12 dijela Baljak Đurđica, Ulica Hrvatskog narodnog preporoda 36, Sisak	175	629
119/1	18	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	1079	3879
119/2	1583	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	637	2292
120	1585	AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 746; AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške	15	53

##### k.o. Sigetec Ludbreški

292/1	168	5/6 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju	pos. list br. 558; 5/6 dijela AGRO - STOČARSTVO d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške; 1/6 dijela Crnković Terezija, Ludbreg	770	2769
-------	-----	---	---	-----	------

-1045-

## 5. LOKACIJA

### Opis lokacije:

Predmetne nekretnine nalaze se u Općini Sveti Đurđ, u k.o. Sesvete Ludbreške i k.o. Sigetec Ludbreški. Zemljišta su ravna, bez nagiba. Sve nekretnine nalaze se jedna uz druge tako da čine gospodarsku cjelinu.

Okolne nekretnine su poljoprivredne namjene (vrijedno obradivo tlo) dok se istočno nalazi građevinsko područje naselja Sesvete Ludbreške.

Pristup nekretninama moguć je vozilom s javne asfaltirane prometnice.

Predmetno područje nalazi se u **zoni plavljenja** - području gdje je prisutna opasnost od poplava, bilo da se radi o poplavama uvjetovanim visokim vodama ili da se radi o mogućim plavljenjima uzrokovanim rušenjem/prolomom hidroakumulacijskih brana (ekstremne zone plavljenja i/ili rušenja na području HE Čakovec i HE Dubrava). Prostorno-planskom dokumentacijom je dozvoljena gradnja te se daju određena ograničenja glede gradnje: Nove građevine za stanovanje, kao i građevine u kojima se odvijaju radni procesi uz prisustvo ljudi, moraju se graditi od čvrstog materijala na način da dio građevine ostane nepoplavljen i za najveće vode čija kota max. nivoa iznosi 147,50 m.n.v. uz vrijeme pojave vala za manje od 15 minuta.

### Javna komunalna infrastruktura:

Na predmetnom području od javne komunalne infrastrukture izvedena je električna energija i plin. Voda se koristi iz hidrofora. Odvod otpadnih voda – septičke jame.

### Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivane nekretnine nemaju neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene djelatnosti koja se obavlja, niti pak su kontaminirane (imistije i sl.)



*Slika 1: Šira lokacija – Sesvete Ludbreške*



*Slika 2: Uža lokacija – Sesvete Ludbreške*

-1047-

## 6. OPIS NEKRETNINA I GEOMETRIJSKI PODACI ZGRADA

### 6.1. NEKRETNINE NA k.č.br. 112/2

#### 6.1.1. Gospodarska zgrada od 1.188 m<sup>2</sup>

Godina gradnje:	2005. godine
Katnost:	prizemlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke debljine 29 cm
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnatna konst. + pokrov:	drvena + lim
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	žbukano
Vanjska stolarija:	PVC, metalna
Pregradni zidovi:	zidovi od opeke debljine 12 i 20 cm
Obrada zidova:	žbuka
Obrada podova:	prostor za smještaj krmača – zaglađena betonska ploča radni i sanitarni prostori – estrih + keramičke pločice
Unutarnja stolarija:	metalna, drvena
Grijanje:	plinsko - konvektorsko
Instalacije:	struja
Stanje:	prosječno
Ostalo:	-

#### 6.1.2. Gospodarska zgrada od 332 m<sup>2</sup> – laguna promjera 20 m, visine 6 m

Godina gradnje:	2005. godine
Katnost:	prizemlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	betonska

#### 6.1.3. Gospodarska zgrada od 56 m<sup>2</sup> – ukopana laguna promjera 8 m, dubine 3 m

Godina gradnje:	2005. godine
Katnost:	prizemlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	betonska

### Rekapitulacija geometrijskih podataka nekretnina na k.č.br. 112/2:

Rbr.	Namjena	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
6.1.1.	Gospodarska zgrada od 1.188 m <sup>2</sup>	1.188,00	4.813,00
6.1.2.	Gospodarska zgrada – laguna od 332 m <sup>2</sup>	332,00	-
6.1.3.	Gospodarska zgrada – ukopana laguna od 56 m <sup>2</sup>	56,00	-
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.576,00</b>	<b>4.813,00</b>

-1048-

## 6.2. NEKRETNINE NA k.č.br. 122/1

### 6.2.1. Gospodarska zgrada od 1.340 m2

Godina gradnje: 2009. godine  
Katnost: prizemlje  
Temelji: betonski  
Nosiva konstrukcija: čelik  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovn konst. + pokrov: lamelirani drveni nosači + izolacijski krovni (sendvič) paneli  
Limarija: pocinčani bojani lim  
Pročelje: drvena obloga  
Vanjska stolarija: metalna, polikarbonat  
Pregradni zidovi: siporeks blokovi  
Obrada zidova: žbukano, ker. pločice  
Obrada podova: prostor za smještaj krava – armiranobetonska ploča  
radni i sanitarni prostori - estrih + keramičke pločice  
Unutarnja stolarija: PVC, drvena  
Grijanje: plinsko  
Instalacije: struja  
Stanje: prosječno  
Ostalo: -

### 6.2.2. Trenč (rovni) silos od 992 m2

Godina gradnje: 2009. godine  
Katnost: prizemlje  
Temelji: betonski  
Nosiva konstrukcija: betonska

### Rekapitulacija geometrijskih podataka nekretnina na k.č.br. 122/1:

Rbr.	Namjena	BGP m2	BV m3
6.2.1.	Gospodarska zgrada od 1.340 m2	1.340,00	7.619,00
6.2.2.	Trenč (rovni) silos od 992 m2	992,00	-
	<b>UKUPNO:</b>	<b>2.332,00</b>	<b>7.619,00</b>

-1049-

### 6.3. NEKRETNINE NA k.č.br. 123/3

#### 6.3.1. Gospodarska zgrada od 2.727 m2

Godina gradnje: 2010. godine  
 Katnost: prizemlje  
 Temelji: betonski  
 Nosiva konstrukcija: montažna ab konstrukcija  
 Međukatna konstrukcija: -  
 Krovna konst. + pokrov: montažni ab „A“ nosači + termoizolirani limeni (sendvič) paneli  
 Limarija: pocinčani bojani lim  
 Pročelje: termoizolirani ab sendvič paneli 8+8+8 cm, glatki bojani beton  
 Vanjska stolarija: PVC  
 Pregradni zidovi: zidovi od opeke debljine 7 i 12 cm  
 Obrada zidova: žbuka, ker. pločice  
 Obrada podova: prostor za smještaj svinja – ab podne rešetke  
 radni i sanitarni prostori - estrih + keramičke pločice  
 Unutarnja stolarija: metalna, drvena  
 Grijanje: plinsko - konvektorsko  
 Instalacije: struja  
 Stanje: prosječno  
 Ostalo: -

#### 6.3.2. Pomoćna zgrada 223 m2

Godina gradnje: 2010. godine  
 Katnost: prizemlje + kat  
 Temelji: betonski  
 Nosiva konstrukcija: montažna ab konstrukcija  
 Međukatna konstrukcija: polumontažna – tip „Omnia“  
 Krovna konst. + pokrov: montažni ab „A“ nosači + termoizolirani limeni (sendvič) paneli  
 Limarija: pocinčani bojani lim  
 Pročelje: termoizolirani ab sendvič paneli 8+8+8 cm, glatki bojani beton  
 Vanjska stolarija: PVC  
 Pregradni zidovi: zidovi od opeke debljine 7 i 12 cm  
 Obrada zidova: žbuka, ker. pločice  
 Obrada podova: priprema hrane – zaglađeni beton  
 radni i sanitarni prostori - estrih + parket ili keramičke pločice  
 Unutarnja stolarija: drvena  
 Grijanje: plinsko  
 Instalacije: struja  
 Stanje: prosječno  
 Ostalo: -

#### Rekapitulacija geometrijskih podataka nekretnina na k.č.br. 123/3:

Rbr.	Namjena	BGP m2	BV m3
6.3.1.	Gospodarska zgrada od 2.727 m2	2.727,00	15.543,00
6.3.2.	Pomoćna zgrada od 223 m2	299,00	1.612,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>3.026,00</b>	<b>17.155,00</b>

## 7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za utvrđivanje vrijednosti zgrada korištena je troškovna metoda koje je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda.

Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje na temelju analognih cijena za predmetno i susjedno područje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene dobivene pomoću aplikacije e-Nekretnine.

Nekretnine koje imaju bolju infrastrukturu (pristup-cesta) imaju veću vrijednost nego poljoprivredna zemljišta sa većom udaljenosti do infrastrukture. Oblik parcele također ima utjecaj na tržišnu vrijednost jer pravilni kvadratni i pravokutni oblik ima veću vrijednost, a uske parcele (sa većim omjerom stranica parcele) imaju manju vrijednost. Parcele nepravilnog oblika nisu pogodne za mehaniziranu obradu zemljišta, a što umanjuje vrijednost zemljišta. Čestice veće površine su također povoljnije za obradu nego male parcele na kojima se suvremena mehanizacija ne može primijeniti.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje za pojedinu katastarsku česticu:

- na osnovu pravila struke o procjeni tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta,
- na osnovu uvida na licu mjesta o stanju i vrijednosti nekretnina,
- na osnovu poredbene metode procjene vrijednosti nekretnina,
- na osnovu podataka o katastarskim česticama, o posjednicima zemljišta, površinama, katastarskim kulturama, ovisno o vrsti, kvaliteti i položaju nekretnine.

Tržišna cijena (TC) poljoprivrednog zemljišta je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta.

Faktori pogodnosti (Fp) su:

- faktor lokacije, prometne povezanosti (Fl), ovisi o makro i mikro lokaciji, prostoru glede blizine naselja i postojeće infrastrukture i slično,
- faktor razvojne mogućnosti (Fr), ovisi o mogućnosti, pogodnosti organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično),
- faktor veličine i oblika površine (Fvp), ovisi o veličini i geometrijskom obliku poljoprivrednog zemljišta,
- faktor ponude i potražnje (Fpp), ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini.

Faktor uređenosti (Fu) ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta.

Kod utvrđivanja kakvoće nekretnina, a koja utječe na vrijednost procjenjivane nekretnine, u obzir je uzeto slijedeće:

- lokacija, prometna povezanost, blizina infrastrukture
- komunalna opremljenost,
- prostorna namjena zemljišta prema dokumentima prostornog uređenja,
- stanje, položaj i oblik zemljišta, površina i veličina zemljišta,
- način korištenja i uređenosti zemljišta,

- kvaliteta tla i razvojne mogućnosti na tom zemljištu,
- tržišne prilike i kretanje cijena u slobodnom prometu za slično zemljište na bliskim lokacijama te eventualno posebni elementi za uvećanje ili umanjenje njihovih vrijednosti,
- stanje trajnih nasada i opreme povezane s nekretninom.

#### **Interkvalitativno izjednačavanje**

*Interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja 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.

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

#### **Međuvremensko izjednačavanje**

*Međuvremensko izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Procjena vrijednosti poredbenih nekretnina izračunata je metodom međuvremenskog izjednačavanja metodom primjene i obrade statističkih indeksa koje je objavio Državni zavod za statistiku RH za pojedino razdoblje na temelju podataka tržišnih cijena za procijenjeno područje. Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće pomoću aplikacije e-Nekretnine pretražena je baza kupoprodajnih cijena. Pretraživanje je rezultiralo s 8 nekretnina na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom.

Uvidom u sustav e-Nekretnine te uvidom u dostupne podatke utvrđuju se usporedne cijene poredbenih nekretnina:

Tablica 1. Usporedne cijene nekretnina poljoprivrednog zemljišta sa interkvalitativnim i međuvremenskim izjednačavanjem.



1072-

Datum prodaje/ponude	2017.	2015.	2017.	2015.	2016.	2018.	2016.	2016.
Lokacija nekretnine	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške
ID	720163	438600	552803	513461	602832	989261	544494	515806
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	4.000,00	3.000,00	9.852,00	52.182,99	7.500,00	8.000,00	5.000,00	4.000,00
Površina (m <sup>2</sup> )	1.363,00	1.003,47	2.726,00	9.171,00	3.260,38	3.829,26	1.155,00	1.830,00
Cijena (kn/ m <sup>2</sup> )	2,93	2,99	3,61	5,69	2,30	2,09	4,33	2,19
Prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	3,27							
Interkvalitativno izjednačavanje:								
tražena cijena / korekcija potražnje	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
veličina i oblik zemljišta	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
lokacija	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
infrastruktura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opremljenost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupna korekcija	0,10	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Ukupna korigirana cijena (kn/m <sup>2</sup> )	3,23	3,38	4,08	6,43	2,60	2,36	4,89	2,47
Prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	3,68							
Međuvremensko izjednačavanje:								
Bazni indeks na dan prodaje (A):	99,73	100	99,73	100	99,18	100,51	99,18	99,18
Bazni indeks na dan vrednovanja (B):	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51
Koeficijent korekcije (B/A):	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m <sup>2</sup> )	3,25	3,40	4,12	6,46	2,63	2,36	4,96	2,50
Prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	3,71							

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na području k.o. Sesvete Ludbreške u procijenjenom razdoblju iznosi 3,71 kn/m<sup>2</sup>.

## 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poljoprivredna zemljišta nalaze se uz ili u blizini svinjogojske farme u djelomičnom vlasništvu Agro-stočarstvo d.o.o u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške. Zemljišta su aluvijalnog porijekla dobre strukture. Tržišna cijena ovisi o lokaciji i kvaliteti zemljišta.

Faktori pogodnosti (Fp) kreću se od 1,0 - 1,2 kod zemljišta dobre strukture i teksture, ali se nalaze na udaljenijoj lokaciji od svinjogojske farme.

Faktori pogodnosti (Fp) iznose 3,00 – 4,00 za zemljišta koja se nalaze uz samu farmu te je pristupni put do nekretnina asfaltiran, nekretnine imaju dobru infrastrukturu, u naravi predstavljaju gospodarsko dvorište i pojas oko farmi. Koeficijent uređenosti (Fu) kreće se od 1,00 do 1,20. Zemljišta su ravna, bez nagiba.

Poljoprivredna zemljišta - oranice pogodna za poljoprivrednu proizvodnju imaju veću cijenu od zemljišta koje je obraslo raslinjem ili je degradirano utjecajem okoline.

Nekretnine se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja, a u blizini naselja Sesvete Ludbreške i Sigetec Ludbreški te u blizini svinjogojske farme Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju.

k.č.br.	zk.ul.br. k.o. Sesvete Ludbreške	Sastav/ opis	površina a (čhv)	površina (m2)	Jedinič na cijena (kn/m2 )	Faktor pogodn osti (Fp)	Faktor uređen osti (Fu)	Tržišna vrijedno st zemljišta (kn/m2)	Tržišna vrijednost zemljišta (kn) T1	opis usjeva na nekretnini (trava, oranične kulture ili slično)	suvlasni čki dio nekretni ne	ukupna tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine (kn)
125/2	861	sjenoko ša u Virgu	25	90	3,71	3,00	1,00	11,13	1.001,70	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1/2	500,85
126/2	861	oronica u Virgu	503	1809	3,71	3,20	1,20	14,25	25.771,74	oronica jugozapadno od nove svinjogojske farme, sa dijelom asfaltiranim zemljištem	1/2	12.885,87
127/2	861	oronica u Virgu	175	629	3,71	3,00	1,00	11,13	7.000,77	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1/2	3.500,39
152/3	1430	oronica u Virgu	1056	3798	3,71	1,20	1,00	4,45	16.908,70	oronica sjeverno od nove svinjogojske farme	1/2	8.454,35

127/3	1611	oronica u Virgu	176	633	3,71	3,00	1,00	11,13	7.045,29	oronica zapadno od nove svinjogojske farme.	1	7.045,29
121	1619	oronica u Sesveta ma Ludbreš kim	971	3494	3,71	4,00	1,20	17,81	62.221,15	Oronica južno od govedarske farme sa dijelom asfaltiranim putem	1	62.221,15
123/2	1619	livada u Virgu	11	40	3,71	3,00	1,00	11,13	445,20	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1	445,20
124/1	1619	oronica u Sesveta ma Ludbreš kim	965	3470	3,71	4,00	1,20	17,81	61.793,76	Oronica južno od govedarske farme sa dijelom asfaltiranim putem i betoniranom desbarijerom	1	61.793,76
127/5	1619	oronica u Virgu	175	629	3,71	3,00	1,00	11,13	7.000,77	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1	7.000,77

125/4	1613	sjenoko ša u Virgu	25	90	3,71	3,00	1,00	11,13	1.001,70	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1/3	333,90
126/4	1613	oronica u Virgu	503	1809	3,71	4,00	1,20	17,81	32.214,67	oronica jugozapadno od nove svinjogojske farme sa dijelom asfatiranom površinom usipnim košem i silosima metalnim 5 kom	1/3	10.738,22
127/4	1613	oronica u Virgu	175	629	3,71	3,00	1,00	11,13	7.000,77	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1/3	2.333,59
119/1	18	livada Virk	1079	3879	3,71	4,00	1,00	14,84	57.564,36	Oronica istočno od pristupnog puta prema groblju	1	57.564,36
119/2	1583	oronica Virk	637	2292	3,71	4,00	1,20	17,81	40.815,94	Oronica sa izgrađenom mosnom vagom i kontejnerom istočno od	1	40.815,94

120	1585	oronica Virgu	15	53	3,71	4,00	1,20	17,81	943,82	oronica sjeverno od govedarske farme	1	943,82
292/1	168 k.o. Sigetec Ludbrešk i	sjenoko ša pri Lugu u Gredenj u	770	2769	3,71	1,00	1,00	3,71	10.272,99	Oronica podalje od naselja	5/6	8.560,83

Tablica 2. Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnina - poljoprivrednog zemljišta.

## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – k.č.br. 112/2

### 9.1. Zemljište

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu – gospodarstvo i procjenu poljoprivrednih površina dr. sc. Josipa Haramije, dipl. ing. agr., iz prvog dijela ovog elaborata, vrijednost usporedivog zemljišta iznosi 17,78 kn/m<sup>2</sup> (2,37 €/m<sup>2</sup>).

**Vrijednost zemljišta:**

$$5.160,00 \text{ m}^2 \times 2,37 \text{ €/m}^2 = 12.229,20 \text{ €}$$

### 9.2. Doprinosi i priključci

#### 9.2.1. Komunalni doprinos (K1):

Jedinična cijena komunalnog doprinosa u Općini Sveti Đurđ za građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznosi 15,00 kn/m<sup>3</sup> (2,00 €/m<sup>3</sup>), a za otvorene objekte (spremnici i sl.) iznosi 10,00 kn/m<sup>2</sup> (1,33 €/m<sup>2</sup>).

$$K1.1 = 4.813,00 \text{ m}^3 \times 2,00 \text{ €/m}^3 = 9.626,00 \text{ €}$$

$$K1.2 = 332,00 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ €/m}^2 = 441,56 \text{ €}$$

$$K1.3 = 56,00 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ €/m}^2 = 74,48 \text{ €}$$

$$K1 (\Sigma) = 9.626,00 + 441,56 + 74,48 = 10.142,04 \text{ €}$$

#### 9.2.2. Vodni doprinos (K2):

Jedinična cijena vodnog doprinosa u zoni B za proizvodne građevine iznosi 1,80 kn/m<sup>3</sup> (0,24 €/m<sup>3</sup>) - (obračun samo do 6,00 m visine), a za otvorene građevine 2,96 kn/m<sup>2</sup> (0,39 €/m<sup>2</sup>)

$$K2.1 = 4.813,00 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 = 1.155,12 \text{ €}$$

$$K2.2 = 332,00 \text{ m}^2 \times 0,39 \text{ €/m}^2 = 129,48 \text{ €}$$

$$K2.3 = 56,00 \text{ m}^2 \times 0,39 \text{ €/m}^2 = 21,84 \text{ €}$$

$$K2 (\Sigma) = 1.155,12 + 129,48 + 21,84 = 1.306,44 \text{ €}$$

#### 9.2.3. Priključci (K3):

Na predmetnoj lokaciji nalazi se slijedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija (septička taložnica), el. energija i plin.

Cijena priključaka:

$$K3 = 6.000,00 \text{ €}$$

**Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka:**

$$(K) = K1 + K2 + K3 = 10.142,04 + 1.306,44 + 6.000,00 = 17.448,48 \text{ €}.$$

-1078-

### 9.3. Zgrade

#### 9.3.1. Zgrada 1 – Gospodarska zgrada

BGP = 1.188,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 250,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 1.188,00 \* 250,00 = 297.000,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.
Godina izgradnje:	2005.
Starost zgrade (G):	14 god.
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	50 god.
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	50 god.
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	36 god.

Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 3	Odabrani FK = 3
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 3	
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	
Relativna starost (G/OVK') =	28%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50% x 50	25 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		25 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):	50%	
		148.500,00 €
Preostala vrijednost:		148.500,00 €

-1059-

### 9.3.2. Zgrada 2 – Gospodarska zgrada - laguna

BGP = 332,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 150,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 332,00 \* 150,00 = 49.800,00 €

#### Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.	
Godina izgradnje:	2005.	
Starost zgrade (G):	14 god.	
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	50 god.	
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.	
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	50 god.	
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	36 god.	
Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 3	
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 3	Odabrani FK = 3
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	
Relativna starost (G/OVK') =	28%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) 50% x 50	25 god.	
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)	25 god.	
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):	50%	
	24.900,00 €	
Preostala vrijednost:	24.900,00 €	



### 9.3.3. Zgrada 3 – Gospodarska zgrada – ukopana laguna

BGP = 56,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 100,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 56,00 \* 100,00 = 5.600,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.
Godina izgradnje:	2005.
Starost zgrade (G):	14 god.
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	50 god.
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	50 god.
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	36 god.

Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 3	
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 3	Odabrani FK = 3
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	

Relativna starost (G/OVK') =		28%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50% x 50	25 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		25 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):		50%
		2.800,00 €
<b>Preostala vrijednost:</b>		<b>2.800,00 €</b>

-1061-

#### 9.4 Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema

Od ukupne površine parcele samo je dio oko laguna izveden u asfaltu, dok je ostali dio šljunčani put i zelene površine. Dio parcele omeđen je ogradom od žičanog pletiva na betonskim stupovima s parapetom.

$$VU = P \text{ (m2)} \times 40,00 \text{ €/m2} = 900,00 \text{ m2} \times 25,00 \text{ €/m2} = 22.500,00 \text{ €}$$

#### 9.5 Uzgredni troškovi (geodetske usluge, glavni i izvedbeni projekti, nadzor)

$$Ut = Nv \times 5,0\% = (297.000,00 + 49.800,00 + 5.600,00 + 22.500,00) \times 0,05 = 18.745,00 \text{ €}$$

#### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

##### Zemljište, doprinosi i priključci:

9.1.	Zemljište	12.229,20	€
9.2.	Doprinosi i priključci	17.448,48	€
UKUPNO:		29.677,68	€

##### Zgrada i ostalo:

9.3.1.	Gospodarska zgrada	297.000,00	€
9.3.2.	Gospodarska zgrada - laguna	49.800,00	€
9.3.3.	Gospodarska zgrada – ukopana laguna	5.600,00	€
9.4.	Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema	22.500,00	€
9.5.	Uzgredni troškovi	18.745,00	€
UKUPNO:		393.645,00	€

SVEUKUPNO:		423.322,68	€
------------	--	------------	---

##### Ostale okolnosti:

9.6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61 Pravilnika)	0,00%	
		X	€
		=	€
9.7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) – gospodarsko zastarijevanje	0,00%	
		X	€
		=	€

PRIVREMENA VRIJEDNOST:		423.322,68	€
------------------------	--	------------	---

Koeficijent prilagodbe:	1,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST: (1€ = 7,50 kn)	423.322,68	€	
	3.174.920,10	kn	

-1062-

## 10. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – k.ž.br. 122/1

### 10.1. Zemljište

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu – gospodarstvo i procjenu poljoprivrednih površina dr. sc. Josipa Haramije, dipl. ing. agr., iz prvog dijela ovog elaborata, vrijednost zemljišta iznosi 17,78 kn/m<sup>2</sup> (2,37 €/m<sup>2</sup>).

#### Vrijednost zemljišta:

$$7.308,00 \text{ m}^2 \times 2,37 \text{ €/m}^2 = 17.319,96 \text{ €}$$

### 10.2 Doprinosi i priključci

#### 10.2.1. Komunalni doprinos (K1):

Jedinična cijena komunalnog doprinosa u Općini Sveti Đurđ za građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznosi 15,00 kn/m<sup>3</sup> (2,00 €/m<sup>3</sup>), a za otvorene objekte (spremnici i sl.) iznosi 10,00 kn/m<sup>2</sup> (1,33 €/m<sup>2</sup>).

$$K1.1 = 7.619,00 \text{ m}^3 \times 2,00 \text{ €/m}^3 = 15.238,00 \text{ €}$$

$$K1.2 = 992,00 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ €/m}^2 = 1.319,36 \text{ €}$$

$$K1 (\Sigma): 15.238,00 + 1.319,36 = 16.557,36 \text{ €}$$

#### 10.2.2. Vodni doprinos (K2):

Jedinična cijena vodnog doprinosa u zoni B za proizvodne građevine iznosi 1,80 kn/m<sup>3</sup> (0,24 €/m<sup>3</sup>) - (obračun samo do 6,00 m visine), a za otvorene građevine 2,96 kn/m<sup>2</sup> (0,39 €/m<sup>2</sup>)

$$K2.1 = 7.619,00 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 = 1.828,56 \text{ €}$$

$$K2.2 = 992,00 \text{ m}^2 \times 0,39 \text{ €/m}^2 = 386,88 \text{ €}$$

$$K2 (\Sigma): 1.828,56 + 386,88 = 2.215,44 \text{ €}$$

#### 10.2.3. Priključci (K3):

Na predmetnoj lokaciji nalazi se slijedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija (septička taložnica), el. energija.

#### Cijena priključaka:

$$K3 = 5.000,00 \text{ €}$$

#### Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka:

$$(K) = K1 + K2 + K3 = 16.557,36 + 2.215,44 + 5.000,00 = 23.772,80 \text{ €}.$$

-6063-

### 10.3. Zgrade

#### 10.3.1. Zgrada 1 – Gospodarska zgrada

BGP = 1.340,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 180,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 1.340,00 \* 180,00 = 241.200,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.
Godina izgradnje:	2009.
Starost zgrade (G):	10 god.
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	30 god.
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	30 god.
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	20 god.

Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 3	Odabrani FK = 3
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 3	
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	
Relativna starost (G/OVK') =	33%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	48% x 30	14 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		16 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):	53%	
	127.836,00 €	
Preostala vrijednost:	113.364,00 €	

-1064-

### 10.3.2. Zgrada 2 – Trenč (rovni) silos

BGP = 992,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 70,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 992,00 \* 70,00 = 69.440,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.	
Godina izgradnje:	2009.	
Starost zgrade (G):	10 god.	
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	40 god.	
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.	
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	40 god.	
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	30 god.	
Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 3	
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 3	Odabrani FK = 3
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	
Relativna starost (G/OVK') =	25%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50% x 40	20 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		20 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):	50%	
	34.720,00 €	
<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>34.720,00 €</b>	

-1065-

#### 10.4. Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema

Od ukupne površine parcele veći dio je izveden u asfaltu, dok ostali dio predstavljaju zelene površine. Dio parcele omeđen je ogradom od žičanog pletiva na metalnim stupovima.

$$VU = P \text{ (m2)} \times 40,00 \text{ €/m2} = 3.200,00 \text{ m2} \times 20,00 \text{ €/m2} = 64.000,00 \text{ €}$$

#### 10.5. Uzgredni troškovi (geodetske usluge, glavni i izvedbeni projekti, nadzor)

$$Ut = Nv \times 5,0\% = (241.200,00 + 69.400,00 + 64.000,00) \times 0,05 = 18.730,00 \text{ €}$$

#### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

##### Zemljište, doprinosi i priključci:

10.1.	Zemljište	17.319,96	€
10.2.	Doprinosi i priključci	23.772,82	€
UKUPNO:		41.092,78	€

##### Zgrada i ostalo:

10.3.1.	Gospodarska zgrada	113.364,00	€
10.3.2.	Gospodarska zgrada – trenč silos	34.720,00	€
10.4.	Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema	64.000,00	€
10.5.	Uzgredni troškovi	18.730,00	€
UKUPNO:		230.814,00	€

SVEUKUPNO:		271.906,78	€
------------	--	------------	---

##### Ostale okolnosti:

10.6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61 Pravilnika)	0,00%	
		X	€
		=	€
10.7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) – gospodarsko zastarijevanje	0,00%	
		X	€
		=	€

PRIVREMENA VRIJEDNOST:		271.906,78	€
------------------------	--	------------	---

Koeficijent prilagodbe:	1,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	271.906,78	€	
(1€ = 7,50 kn)	2.039.300,85	kn	

**11. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – k.č.br. 123/3****11.1. Zemljište**

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu – gospodarstvo i procjenu poljoprivrednih površina dr. sc. Josipa Haramije, dipl. ing. agr., iz prvog dijela ovog elaborata, vrijednost zemljišta iznosi 17,78 kn/m<sup>2</sup> (2,37 €/m<sup>2</sup>).

**Vrijednost zemljišta:**

$$13.693,00 \text{ m}^2 \times 2,37 \text{ €/m}^2 = 32.452,41 \text{ €}$$

**11.2 Doprinosi i priključci****11.2.1. Komunalni doprinos (K1):**

Jedinična cijena komunalnog doprinosa u Općini Sveti Đurđ za građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznosi 15,00 kn/m<sup>3</sup> (2,00 €/m<sup>3</sup>), za poslovni – proizvodni dio iznosi 20,00 kn/m<sup>2</sup> (2,67 €/m<sup>3</sup>), a za poslovni – uredski dio iznosi 30,00 kn/m<sup>2</sup> (4,00 €/m<sup>3</sup>).

$$K1.1 = 15.543,00 \text{ m}^3 \times 2,00 \text{ €/m}^3 = 31.086,00 \text{ €}$$

$$K1.2 = 1.094,00 \text{ m}^3 \times 2,67 \text{ €/m}^3 = 2.920,98 \text{ €}$$

$$K1.3 = 518,00 \text{ m}^3 \times 4,00 \text{ €/m}^3 = 2.072,00 \text{ €}$$

$$K1 (\Sigma): 31.086,00 + 2.920,98 + 2.072,00 = 36.078,98 \text{ €}$$

**11.2.2. Vodni doprinos (K2):**

Jedinična cijena vodnog doprinosa u zoni B za proizvodne građevine iznosi 1,80 kn/m<sup>3</sup> (0,24 €/m<sup>3</sup>) - (obračun samo do 6,00 m visine), a za poslovne građevine 10,05 kn/m<sup>3</sup> (1,34 €/m<sup>2</sup>)

$$K2.1 = 15.543,00 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 = 3.730,32 \text{ €}$$

$$K2.2 = 1.094,00 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 = 262,56 \text{ €}$$

$$K2.3 = 518,00 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ €/m}^3 = 694,12 \text{ €}$$

$$K2 (\Sigma): 3.730,32 + 262,56 + 694,12 = 4.687,00 \text{ €}$$

**11.2.3. Priključci (K3):**

Na predmetnoj lokaciji nalazi se slijedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija (septička taložnica), el. energija, plin.

Cijena priključaka:

$$K3 = 7.500,00 \text{ €}$$

**Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka:**

$$(K) = K1 + K2 + K3 = 36.078,98 + 4.687,00 + 7.500,00 = 48.265,98 \text{ €}.$$

### 11.3. Zgrade

#### 11.3.1. Zgrada 1 – Gospodarska zgrada

BGP = 2.727,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 270,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 2.727,00 \* 270,00 = 736.290,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.
Godina izgradnje:	2010.
Starost zgrade (G):	9 god.
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	60 god.
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	60 god.
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	51 god.

Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 2	Odabrani FK = 2
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 2	
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	
Relativna starost (G/OVK') =	15%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	71% x 60	43 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		17 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):	28%	
		206.161,20 €
<b>Preostala vrijednost:</b>		<b>530.128,80 €</b>



-1068-

### 11.3.2. Zgrada 2 – Pomoćna zgrada

BGP = 299,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 270,00 €/m<sup>2</sup> BGP

Nova vrijednost (Nv) = 299,00 \* 270,00 = 80.730,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja Fk:

Godina procjene:	2019.
Godina izgradnje:	2010.
Starost zgrade (G):	9 god.
Održivi vijek korištenja (OVK – Prilog 9. Pravilnika)	60 god.
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika)	0 god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):	60 god.
Preostali vijek korištenja (OVK' – G)	51 god.

Odabrani faktor korištenja	A – lokacija/tržište → 2	
FK – prema uvjetima in situ:	B – zgrada općenito → 2	Odabrani FK = 2
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C – stanje zgrade → 2	

Relativna starost (G/OVK') =		15%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	71% x 60	43 god.
Zamjenska starost zgrade (OVK' – OOVK)		17 god.
Linearni otpis ((OVK' – OOVK)/OVK'):		28%
		22.604,40 €
Preostala vrijednost:		58.125,60 €

-1069-

#### 11.4. Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema

Od ukupne površine parcele manji dio je izveden u asfaltu, dok ostali dio predstavljaju zelene površine.

$$VU = P \text{ (m}^2\text{)} \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 1.000,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 20.000,00 \text{ €}$$

#### 11.5. Uzgredni troškovi (geodetske usluge, glavni i izvedbeni projekti, nadzor)

$$Ut = Nv \times 5,0\% = (736.290,00 + 80.730,00 + 20.000,00) \times 0,05 = 41.851,00 \text{ €}$$

#### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

##### Zemljište, doprinosi i priključci:

11.1.	Zemljište	32.452,41	€
11.2.	Doprinosi i priključci	48.265,98	€
UKUPNO:		80.718,39	€

##### Zgrada i ostalo:

11.3.1.	Gospodarska zgrada	530.128,80	€
11.3.2.	Pomoćna zgrada	58.125,60	€
11.4.	Vanjsko uređenje, vanjski uređaji ili oprema	20.000,00	€
11.5.	Uzgredni troškovi	41.851,00	€
UKUPNO:		650.105,40	€

SVEUKUPNO:		730.823,79	€
------------	--	------------	---

##### Ostale okolnosti:

11.6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61 Pravilnika)	0,00%	
		X	€
		=	€
11.7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) – gospodarsko zastarijevanje	0,00%	
		X	€
		=	€

PRIVREMENA VRIJEDNOST:		730.823,79	€
------------------------	--	------------	---

Koeficijent prilagodbe:	1,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	730.823,79	€	
(1€ = 7,50 kn)	5.481.178,43	kn	

## 12. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti niže navedenih nekretnina u k.o. Sesvete Ludbreške i k.o. Sigetec Ludbreški utvrđuje se da njihova tržišna vrijednost (TV) iznosi, prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo:

### k.o. Seveste Ludbreške

u HRK, bez PDV-a:

R.br.	z.k.ul. broj	k.č.br.	Opis	Vlasnički udio	Ukupno (kn)
1.	1556	112/2	gosp. zgrada, laguna, ukopana laguna	1/1	3.170.000,00
2.	1256	122/1	gospodarska zgrada, trenč silos	1/1	2.040.000,00
3.	1250	123/3	gospodarska zgrada, pomoćna zgrada	1/1	5.480.000,00
4.	861	125/2	sjenokoša u Virgu od 25 čhv	1/2	500,00
5.		126/2	oranica u Virgu od 503 čhv		12.900,00
6.		127/2	oranica u Virgu od 175 čhv		3.500,00
8.	1430	152/3	oranica u Virgu od 1056 čhv	1/2	8.500,00
9.	1611	127/3	oranica u Virgu od 176 čhv	1/1	7.000,00
10.	1619	121	oranica u Sesv. Ludbreškim od 3.494 m2	1/1	62.200,00
11.		123/2	livada u Virgu od 40 m2		400,00
12.		124/1	oranica u Sesv. Ludbreškim od 3.470 m2		61.800,00
13.		127/5	oranica u Virgu od 175 čhv		7.000,00
14.	1613	125/4	sjenokoša u Virgu od 25 čhv	4/12	300,00
15.		126/4	oranica u Virgu od 503 čhv		10.700,00
16.		127/4	oranica u Virgu od 175 čhv		2.300,00
17.	18	119/1	livada Virk od 3.879 m2	1/1	57.600,00
18.	1583	119/2	oranica Virk od 2.292 m2	1/1	40.800,00
19.	1583	120	oranica u Virgu od 53 m2	1/1	900,00

### k.o. Sigetec Ludbreški

u HRK, bez PDV-a:

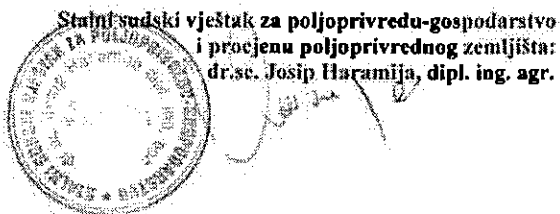
R.br.	z.k.ul. broj	k.č.br.	Opis	Vlasnički udio	Ukupno (kn)
1.	168	292/1	sjenokoša pri Lugu u Gredenju od 770 čhv	5/6	8.600,00

#### NAPOMENA:

Predmetnom procjenom obuhvaćene su nekretnine (zemljišta i zgrade) bez vanjske (silosi) i ugrađene (stajske) opreme. Navedene cijene izražene su bez PDV-a s obzirom na trenutne propise o PDV-u (ovisno o namjeni nekretnine i poreznom statusu kupca) koji su na snazi u trenutku izrade procjene.

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u 3 (tri) primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi vještaka.

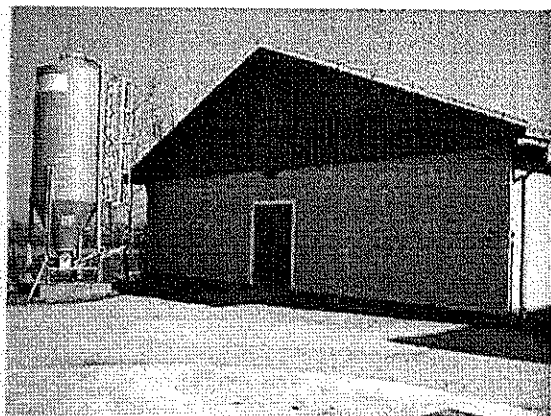
U Čakovcu, 29.03.2019.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina:  
mr. sc. Renato Slaviček, dipl. ing. grad.



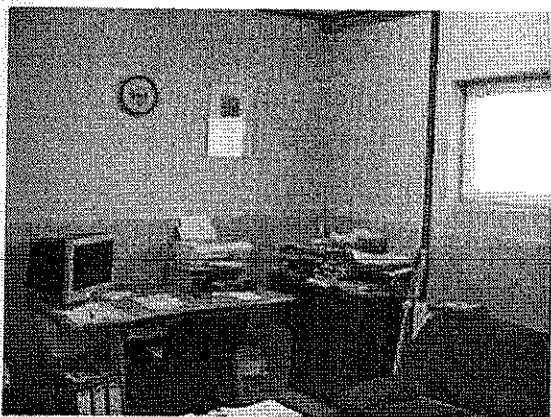
### 13. FOTOGRAFIJE S OČEVIDA:



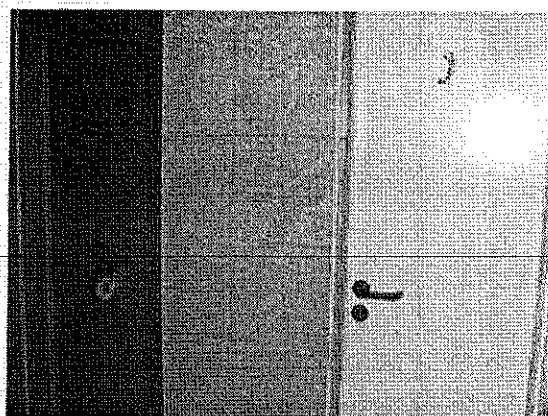
Slika 1. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada



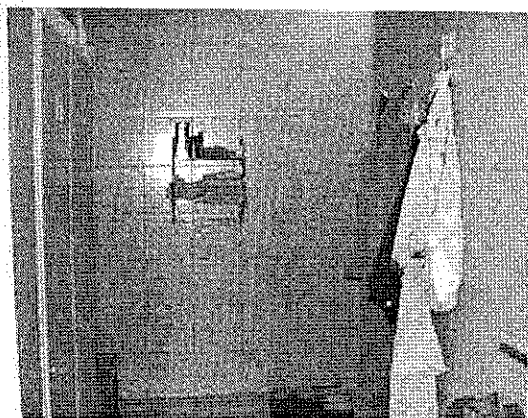
Slika 2. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada



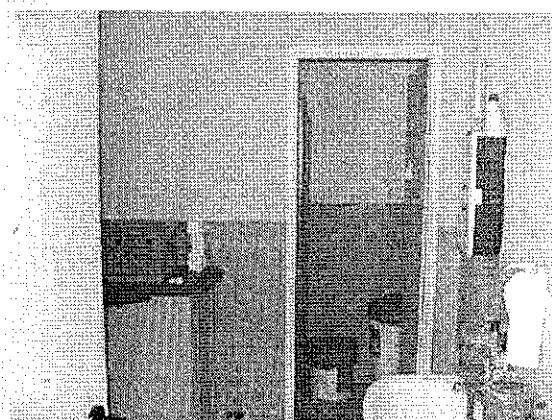
Slika 3. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
kancelarija



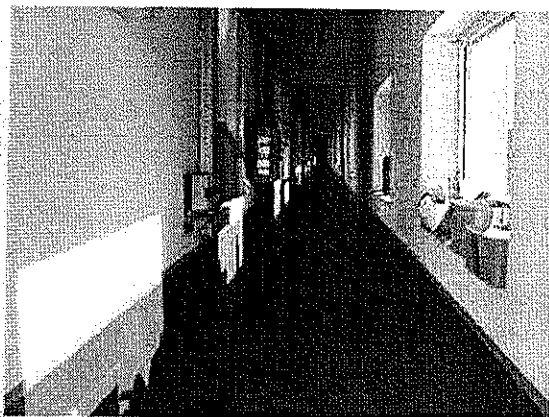
Slika 4. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
sanitarni čvor



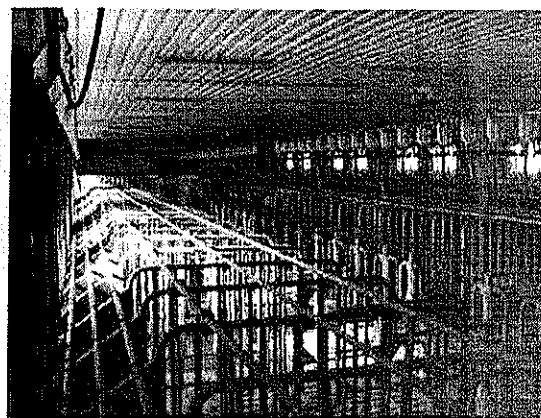
Slika 5. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
garderoba



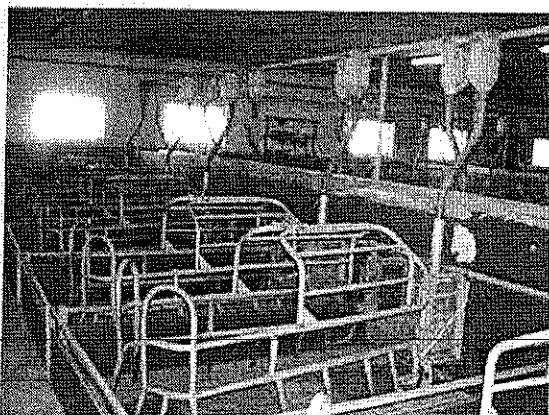
Slika 6. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške –  
spremište



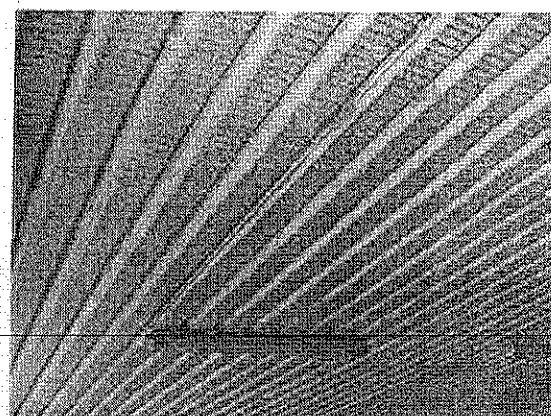
Slika 7. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – staja - hodnik



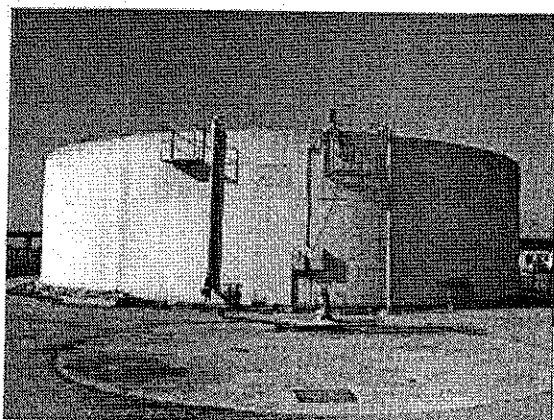
Slika 8. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – staja



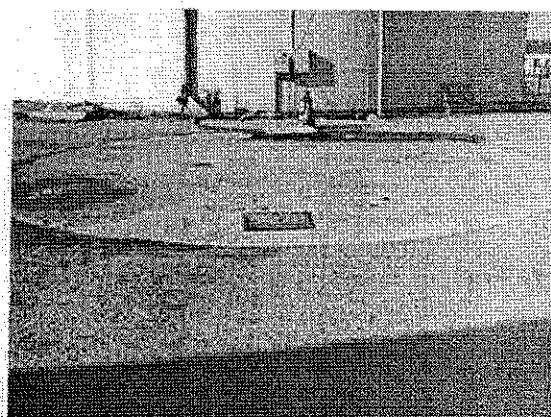
Slika 9. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – staja



Slika 10. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – staja – detalj stropa

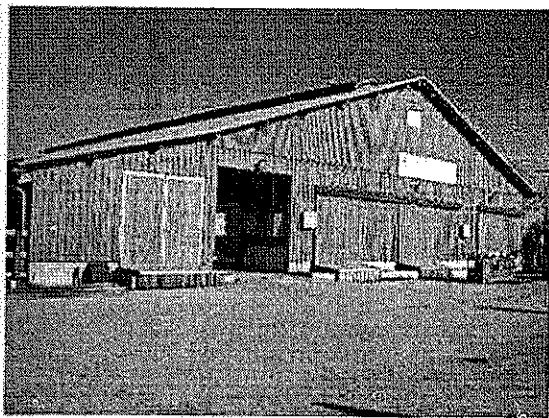


Slika 11. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – laguna

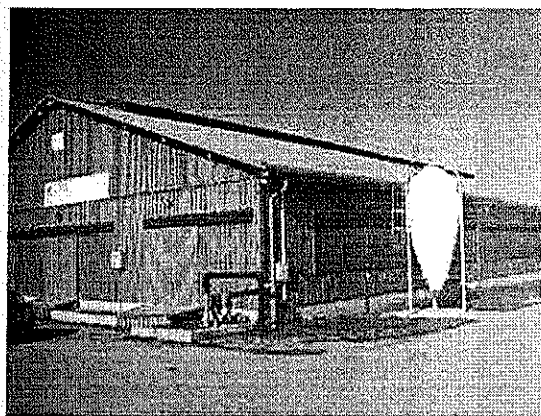


Slika 12. k.č.br. 112/2 k.o. Sesvete Ludbreške – ukopana laguna

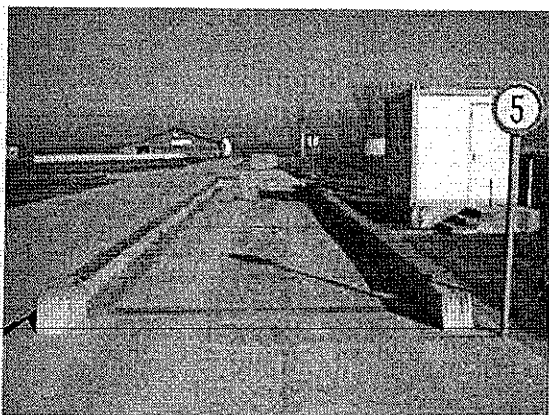




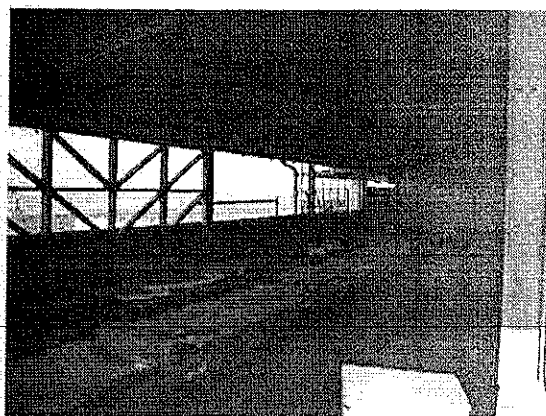
Slika 13. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada



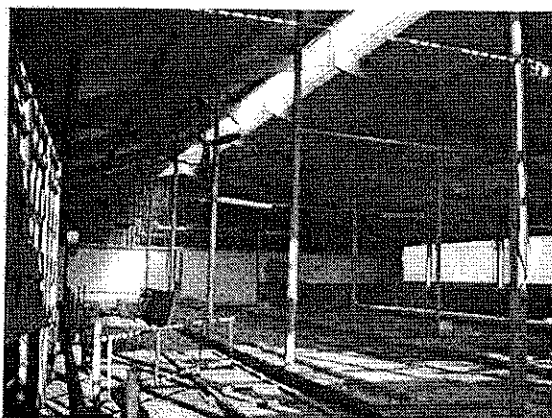
Slika 14. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada



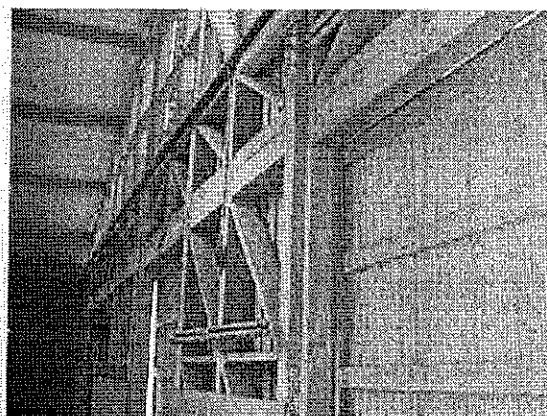
Slika 15. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške – prilaz  
do gospodarske zgrade



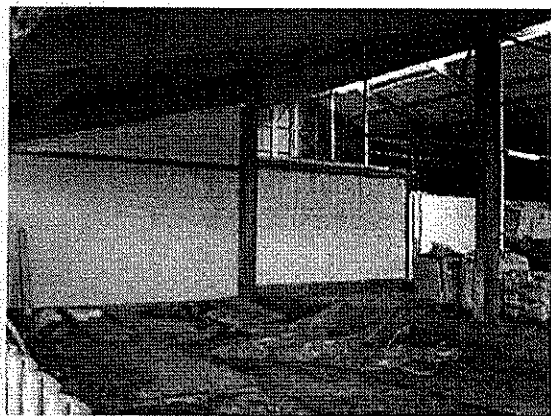
Slika 16. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – pogled iznutra



Slika 17. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – pogled iznutra



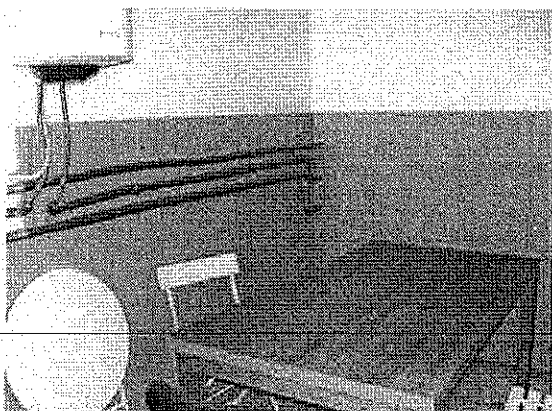
Slika 18. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – drvena obloga fasade



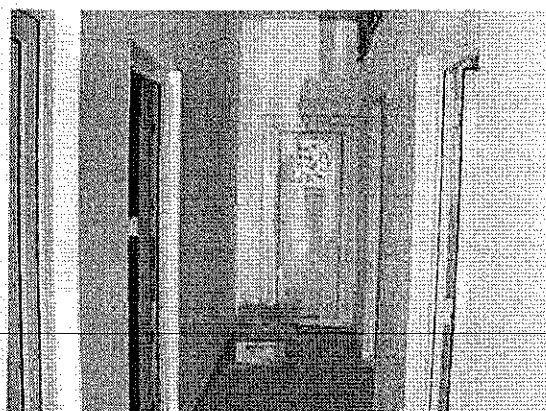
Slika 19. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – pregrade – siporeks blokovi



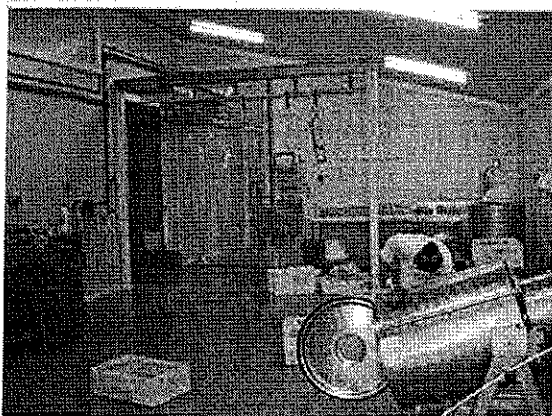
Slika 20. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – kancelarija



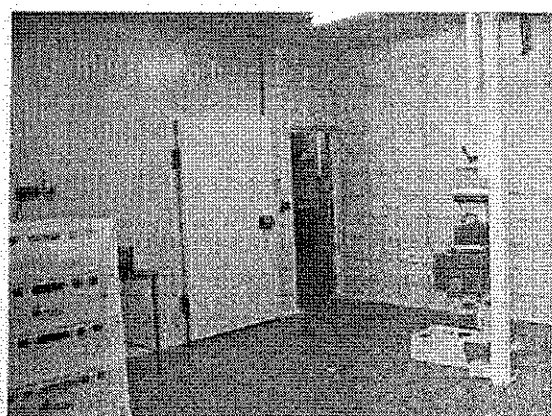
Slika 21. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – soba za odmor



Slika 22. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – hodnik

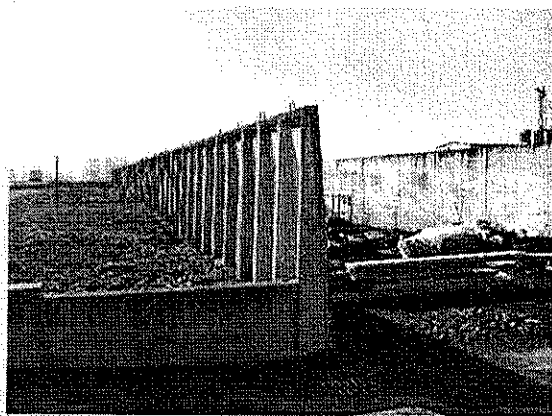


Slika 23. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – radni prostor

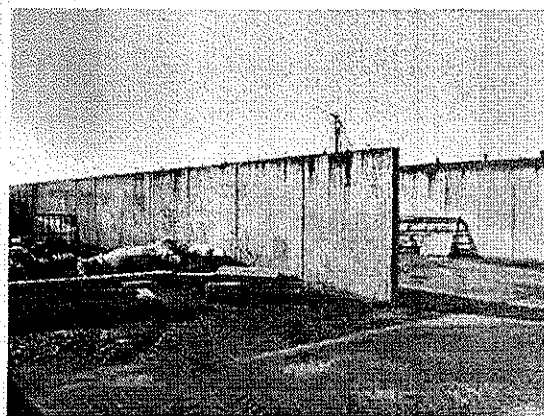


Slika 24. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – radni prostor

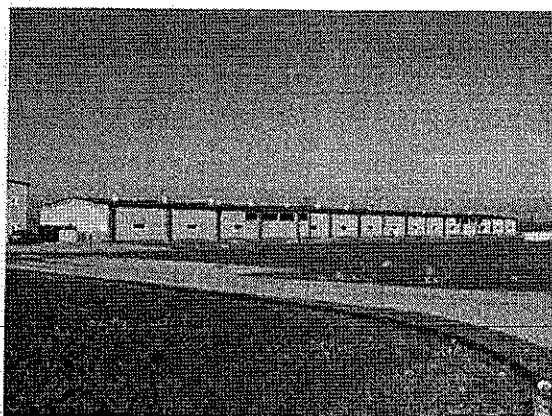
-1015-



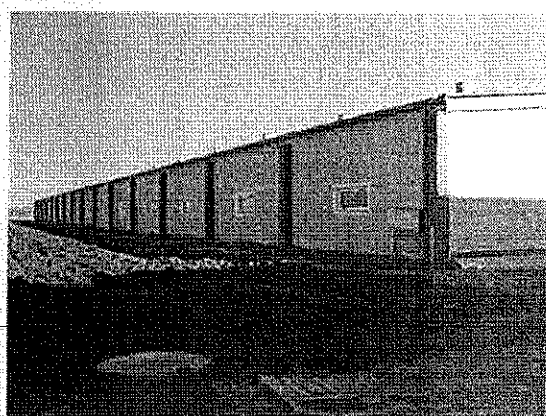
Slika 25. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – trenč silos



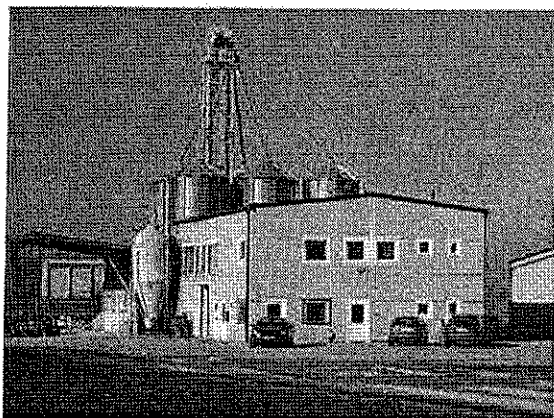
Slika 26. k.č.br. 122/1 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada – trenč silos



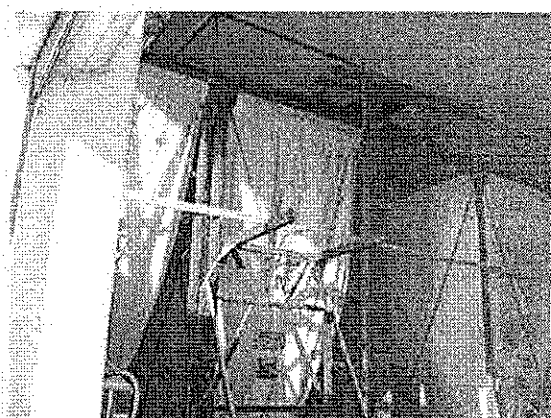
Slika 27. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada



Slika 28. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške –  
gospodarska zgrada

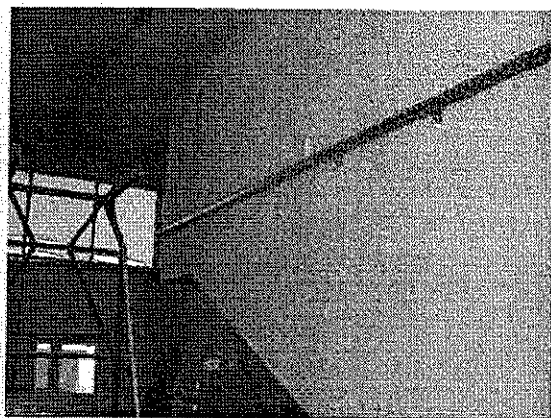


Slika 29. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške –  
pomoćna zgrada

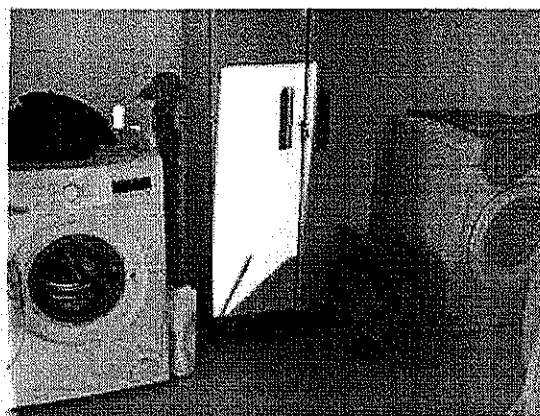


Slika 30. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške –  
pomoćna zgrada – priprema hrane

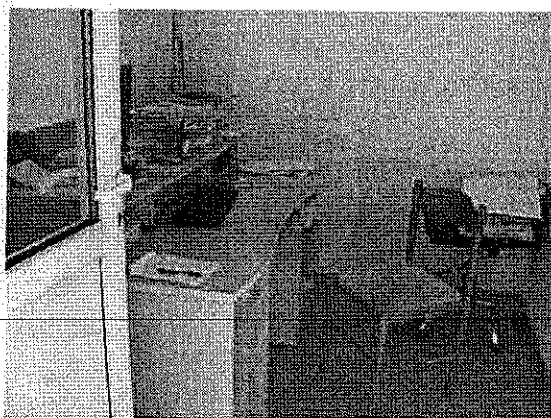




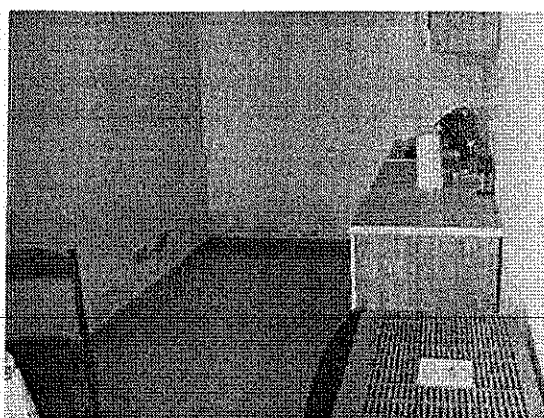
Slika 31. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – priprema hrane



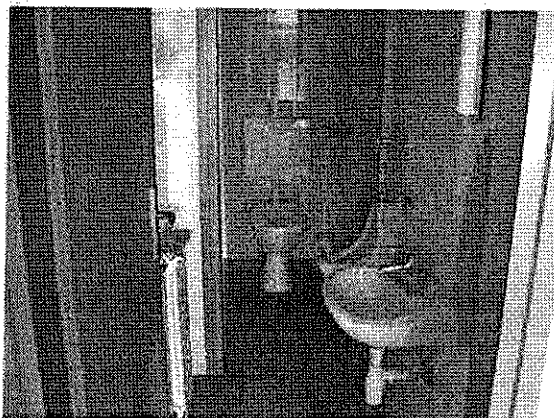
Slika 32. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – spremište



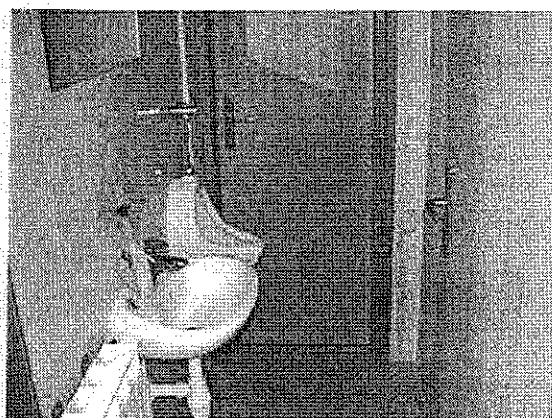
Slika 33. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – kancelarija - veterinar



Slika 34. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – soba za odmor



Slika 35. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – sanitarni čvor



Slika 36. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – sanitarni čvor

-1077-



Slika 37. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – soba za sastanke



Slika 38. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – kancelarija



Slika 39. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – čajna kuhinja



Slika 40. k.č.br. 123/3 k.o. Sesvete Ludbreške – pomoćna zgrada – sanitarni čvor na katu

#### 14. PRILOZI

1. Izvadci iz zemljišne knjige – zk. ul. br. 18, 861, 1250, 1256, 1430, 1556, 1583, 1585, 1611, 1613 i 1619 k.o. Sesvete Ludbreške
2. Izvadak iz zemljišne knjige – zk. ul. br. 168 k.o. Sigetec Ludbreški
3. Izvadci iz posjedovnog lista br. 746, 948, 1015 i 1016 k.o. Sesvete Ludbreške
4. Izvadak iz posjedovnog lista br. 558 k.o. Sigetec Ludbreški



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG

Stanje na dan: 03.10.2018. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316849, SESVETE LUDBREŠKE

Broj ZK uložka: 18

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12639/2016

Aktivne plombe: Z-12282/2018

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	119/1	LIVADA VIRK			3879	
		UKUPNO:			3879	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	AGRO-STOČARSTVO D.O.O., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE 42230 LUDBREG	
2.2	Zaprimljeno 10.10.2016.g. pod brojem Z-12639/2016	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ 3 ST-870/16-5 25.08.2016, otvaranja predstečanog postupka na nekretnine dužnika AGRO-STOČARSTVO d.o.o., OIB: 91202913660, VINOGRADSKA ULICA 6, SESVETE LUDBREŠKE, 42230 LUDBREG, HRVATSKA.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2018.