

## REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

-upravna zgrada, gospodarske zgrade, garderoba za radnike, sabirno-septička jama, silosi i dvorište-



LOKACIJA – Sveti Ivan Zelina, predio: Tomaševac

NARUČITELJ – STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE DRAGIČEVIĆ

OZNAKA ELABORATA: PE - 05 - 01 - 2024

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
GOSPODARSKI KOMPLEKS S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM - ZK uložak broj 523 i 1071, k.o. Tomaševac	TV = 447.883,96 (bez PDV-a)

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:



Ante Leko, dipl.ing.građ.

Zagreb, siječanj / 2024.

## **SADRŽAJ:**

1. Općenito.....	4
2. Podaci o vlasništvu/posjedu.....	6
3. Izračun geometrijskih podataka.....	7
4. Tehnički opis nekretnine.....	9
5. Procjena vrijednosti nekretnine.....	11
6. Sažetak .....	24

## RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020  
Zagreb, 6. srpnja 2020.

### RJEŠENJE

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

riješio je

**Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

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

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



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja, STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE DRAGIČEVIĆ, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina je izraditi reviziju procjemenog elaborata iz travnja 2019. godine, oznaka PE-04-04-2019, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina, Ante Leko, dipl.ing.građ. Nekretnine koje su predmet procjemenog elaborata, odnosno revizije upisane su u:

- *zk.ul. 523, k.č.br. 18/24, k.o. Tomaševac, u naravi četiri gospodarske zgrade, portirnica i silosi, sabirno-septička jama i dvorište, ukupne površine 4687 m<sup>2</sup> (1303 čhv),*

- *zk.uk. 1071, k.č.br. 18/15, k.o. Tomaševac, u naravi tri gospodarske zgrade, sabirno-septička jama i dvorište Štuk, ukupne površine 5704 m<sup>2</sup>.*

Na k.č.br. 18/24 k.o. Tomaševac nalazi se upravna zgrada tlocrtnih dimenzija 10,0 x 8,0 m, ukupne katnosti: prizemlje + kat. Zgrada je izgrađena 1998. godine prema procjeni vještaka. U blizini zgrade nalazi se mješač stočne hrane tlocrtnih dimenzija 12 x 12 m, a prema procjeni vještaka, izgrađen je 1998. godine. Istočno od upravne zgrade nalaze se tri identične gospodarske zgrade tlocrtnih dimenzija 33 x 17 m te sabirna jama površine 84 m<sup>2</sup> koje su izgrađene 1998. godine prema procjeni vještaka. Gospodarske zgrade koriste se kao farme domaćih svinja.

Na k.č.br. 18/15 k.o. Tomaševac nalazi se garderoba za radnike tlocrtnih dimenzija 6,0 x 15,0 m, izgrađena 2005. godine prema procjeni vještaka. Istočno od garderobe za radnike nalaze se tri identične gospodarske zgrade tlocrtnih dimenzija 35 x 17 m te sabirna jama površine 70 m<sup>2</sup> koje su izgrađene 2005. godine prema procjeni vještaka. Gospodarske zgrade koriste se kao farme domaćih svinja.

Dan očevida: 22.03.2019.

Dan kakvoće: 08.01.2024.

Dan vrednovanja: 08.01.2024.

Očevid i pregled nekretnine obavljen je u prisustvu predstavnika naručitelja, ovršenika i vještaka dana 22.03.2019. Prilikom očevida obavljen je vizualni pregled objekta, fotografiranje i premjer objekta. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka. Za izradu revizije procjemenog elaborata, a prema zahtjevu naručitelja nije proveden ponovni očevid već su preuzeti podaci s inicijalnog očevida koji je održan 22.03.2019.

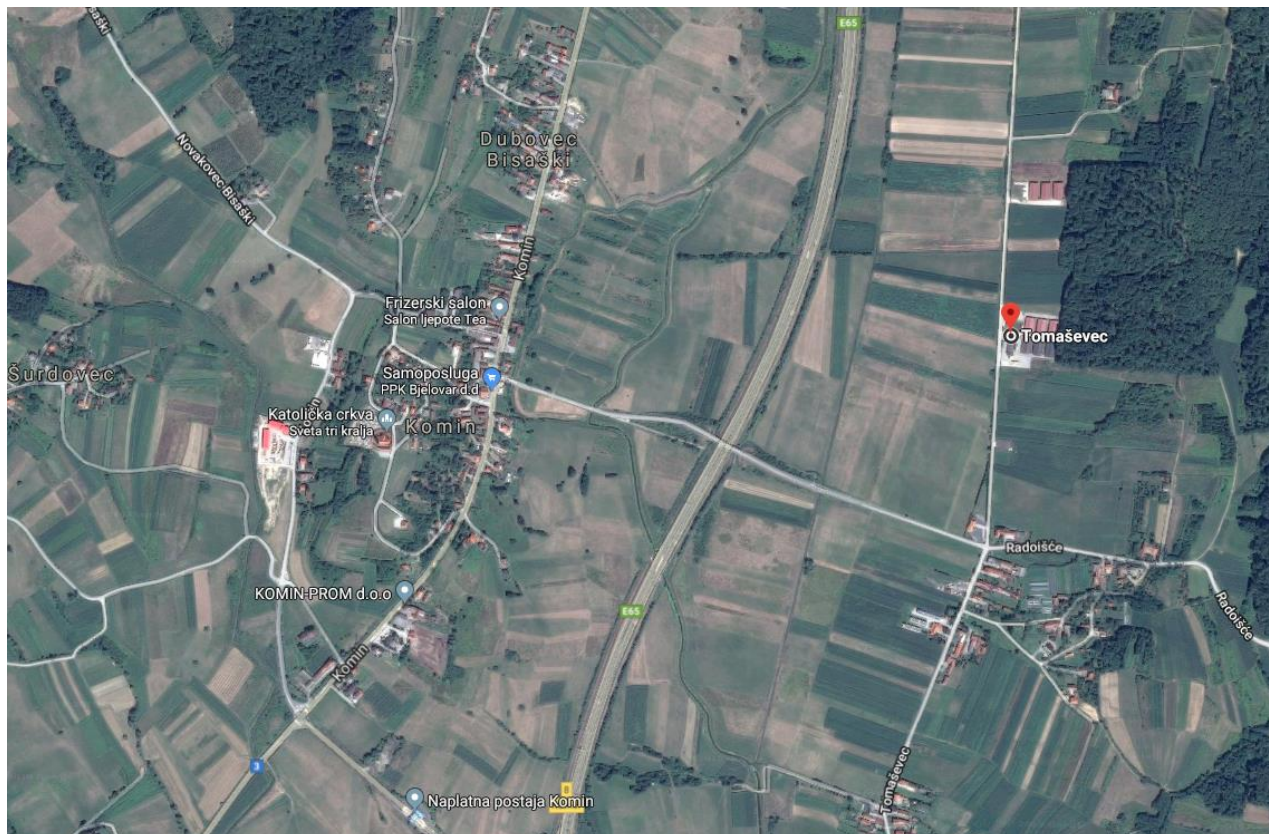
### SVRHA:

Revizija procjemenog elaborata radi se na zahtjev naručitelja – STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE DRAGIČEVIĆ. Naručitelj ima pravni interes na predmetnoj nekretnini te je svrha izrade elaborata utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.



#### LOKACIJA:

Nekretnine se nalaze u naselju Tomaševac u Sv. Ivanu Zelini. Udaljenost do naplatne postaje Komin (autocesta A4) je 3 km.



Slika 1. Pozicija predmetnih nekretnina

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

#### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

#### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12, 59/20)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine

(NN 59/10)

#### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 152/14)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade

(NN 74/14, 69/17, 98/19)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014, 88/17)
- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)
- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave** PPUG Sveti Ivan Zelina
- **Stručna literatura: /**  
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

## 2. PODACI O VLASNIŠTVU/POSJEDU

### ZEMLJIŠNA KNJIGA:

U ZK ulošku broj **523**, k.o. *Tomaševac*,

u **A** Posjedovnicu, upisano je:

broj zemljišta (kat. čestice)	oznaka zemljišta	površina
<b>18/24</b>	<b>četiri gospodarske zgrade,</b>	
	<b>portirnica i silosi</b>	<b>2151</b>
	<b>sabirno septička jama</b>	<b>84</b>
	<b>dvorište</b>	<b>2452</b>
		<b>4687</b>

u **B** Vlastovnicu, upisano je:

#### **1. vlasnički dio: 1/1**

**Meatprodukt d.o.o. u stečaju. OIB: 94134757417, Tomaševac 1B, 10380 Sv. Ivan Zelina, Hrvatska**

u **C** Teretovnica, upisano je:

U ZK ulošku 523 su utvrđeni tereti (u prilogu elaboratu se nalazi ZK uložak).

U ZK ulošku broj **1071**, k.o. *Tomaševac*,

u **A** Posjedovnicu, upisano je:

broj zemljišta (kat. čestice)	oznaka zemljišta	površina
<b>18/15</b>	<b>tri gospodarske zgrade Štuk</b>	<b>1952</b>
	<b>sabirno septička jama Štuk</b>	<b>70</b>
	<b>dvorište Štuk</b>	<b>3682</b>
		<b>5704</b>

u **B** Vlastovnicu, upisano je:

**1. vlasnički dio: 1/1**

***Meatprodukt d.o.o. u stečaju. OIB: 94134757417, Tomaševac 1B, 10380 Sv. Ivan Zelina, Hrvatska***

u **C** Teretovnicu, upisano je:

U ZK ulošku 1071 su utvrđeni tereti (u prilogu elaboratu se nalazi ZK uložak).

### 3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Za izračun volumena upravne zgrade, garderobe i gospodarskih zgrada primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12, 15/19). Dimenzije objekata su izmjerene na licu mjesta.

**K.Č.BR. 18/24**

UPRAVNA ZGRADA:

ETAŽA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
prizemlje	80,0	240,0
kat	80,0	160,0
SVEUKUPNO	<b>160,0</b>	<b>400,0</b>

### MJEŠAČ STOČNE HRANE:

ETAŽA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
prizemlje	144,0	648,0
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>144,0</b>	<b>648,0</b>

### GOSPODARSKA ZGRADA 1

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	561,0	2.524,5
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>561,0</b>	<b>2.524,5</b>

### GOSPODARSKA ZGRADA 2

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	561,0	2.524,5
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>561,0</b>	<b>2.524,5</b>

### GOSPODARSKA ZGRADA 3

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	561,0	2.524,5
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>561,0</b>	<b>2.524,5</b>

### **K.Č.BR. 18/15**

### GARDEROBA ZA RADNIKE:

ETAŽA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
prizemlje	90,0	270,0
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>90,0</b>	<b>270,0</b>

### GOSPODARSKA ZGRADA 4

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	595,0	2.667,5
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>595,0</b>	<b>2.667,5</b>

### GOSPODARSKA ZGRADA 5

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	595,0	2.667,5
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>595,0</b>	<b>2.667,5</b>



## GOSPODARSKA ZGRADA 6

PROSTORIJA	POVRŠINA - BGP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
gospodarska zgrada	595,0	2667,5
SVEUKUPNO	<b>595,0</b>	<b>2.667,5</b>

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### Građevinsko zemljište

Gospodarske zgrade, upravna zgrada, garderoba i sabirno-septičke jame izgrađene su na k.č.br. 18/24 k.o. Tomaševac ukupne površine 4687 m<sup>2</sup> i na k.č.br. 18/15 k.o. Tomaševac ukupne površine 5704 m<sup>2</sup>. Zemljište se nalazi u naselju Tomaševac u Svetom Ivanu Zelini. Zemljište se nalazi u obuhvatu PPU grada Sv. Ivan Zelina (izvan građevinskog područja naselja). Zemljište je horizontalno položeno i ima direktan kolni i pješački pristup na lokalnu prometnicu. Nije evidentirana opasnost od klizišta u dostupnim podlogama.

Sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji dio predmetnih nekretnina se nalazi unutar planiranog obuhvata elektrane na obnovljive izvore. S obzirom da se radi o planiranoj namjeni zemljišta, vrijednost predmetnih nekretnina utvrdit će se u skladu s trenutnim korištenjem i obilježjima nekretnina (poljoprivredno zemljište).

### Građevina – gospodarske zgrade

#### OPĆENITO:

Upravna zgrada na k.č.br. 18/24, k.o. Tomaševac u Sv. Ivanu Zelini je tlocrtnih dimenzija 10,0 x 8,0 m, ukupne katnosti: prizemlje + kat. Istočno od upravne zgrade nalazi se mješač stočne hrane tlocrtnih dimenzija 12 x 12 m i tri identične gospodarske zgrade tlocrtnih dimenzija 33 x 17 m koje se koriste kao farme domaćih svinja. Na parceli se nalazi i armirano-betonska sabirno-septička jama.

Garderoba za radnike na k.č.br. 18/15, k.o. Tomaševac je tlocrtnih dimenzija 6,0 x 15,0 m. Istočno od garderobe za radnike nalaze se tri identične gospodarske zgrade tlocrtnih dimenzija 35 x 17 m koje se koriste kao farme domaćih svinja. Na parceli se nalazi i armirano-betonska sabirno-septička jama.

Na osnovu očevida pretpostavlja se da su objekti spojeni na instalacije struje, vode, plina i telefona.

Nije poznato je li izrađen energetska certifikat za nekretninu (pretpostavka je da objekt ima F energetska razred).

## KONSTRUKCIJA I MATERIJALI:

### *TEMELJI:*

Pretpostavlja se da su trakasti temelji i podne ploče upravne zgrade i gospodarskih zgrada od armiranog betona.

### *ZIDOVI:*

Vanjski nosivi zidovi upravne zgrade i gospodarskih zgrada su pretpostavlja se izvedeni od opeke u produžnom mortu sa horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima i gredama.

### *STROPNA KONSTRUKCIJA:*

Nije utvrđeno.

### *KROVNA KONSTRUKCIJA:*

Krovna konstrukcija obiteljske kuće je pokrivena limenim pokrovom. Izvedena je odvodnja krovnih voda putem limenih oluka.

### *PODOVI:*

Podovi u upravnoj zgradi su izvedeni od keramičkih pločica i parketa, dok su podovi u gospodarskim zgradama izvedeni od betona.

### *VRATA I PROZORI:*

U upravnoj zgradi i gospodarskoj zgradi postavljena je drvena vanjska stolarija (dotrajala). Unutarnja stolarija upravne zgrade je drvena.

### *FASADA:*

Izveden je sustav fasade sa cementnom žbukom.

## PRISTUP NA PARCELU, PROMETNO RJEŠENJE I UREĐENJE OKOLIŠA:

Direktan kolni i pješački pristup upravnoj zgradi i gospodarskim zgradama omogućen je sa lokalne prometnice. Parking je osiguran na vlastitoj parceli. Parcela je hortikulturno uređena, ali nije održavana. Sve slobodne nepopločane/betonirane površine su ozelenjene.

## OPĆE STANJE OBJEKTA:

Objekti su u dobrom stanju.

## LEGALNOST OBJEKATA:

Upravna zgrada na k.č.br. 18/24, k.o. Tomaševac je nelegalna. Gospodarske zgrade na k.č.br. 18/24, k.o. Tomaševac imaju građevinsku dozvolu, ali nisu izvedeni po njoj.

Garderoba na k.č.br. 18/15, k.o. Tomaševac je nelegalna. Gospodarske zgrade na k.č.br. 18/15, k.o. Tomaševac imaju građevinsku dozvolu te su izvedeni u skladu s istom, ali nemaju uporabnu dozvolu.

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE:

Predmetne nekretnine su **GOSPODARSKE ZGRADE** te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **TROŠKOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima ne pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti stambenih zgrada troškovnom metodom. Baza podataka za izračun troškovne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom nije vjerodostojna te nema dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama.

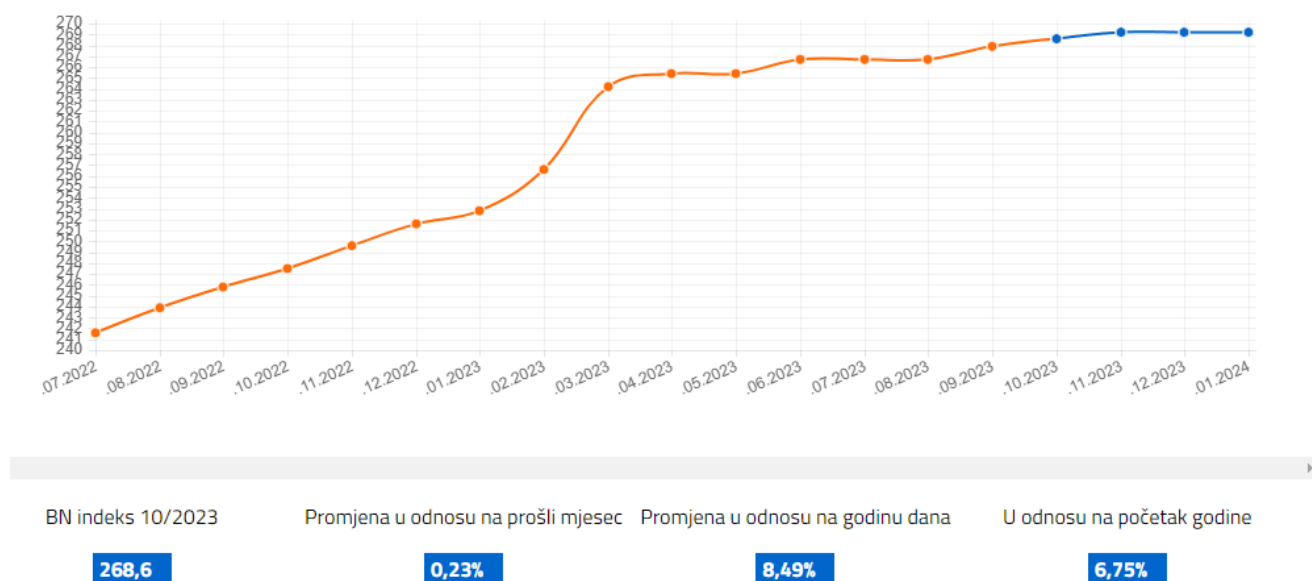
### OPĆENITO O KRETANJIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštena sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenje energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevinskih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatni rast cijena nekretnina.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

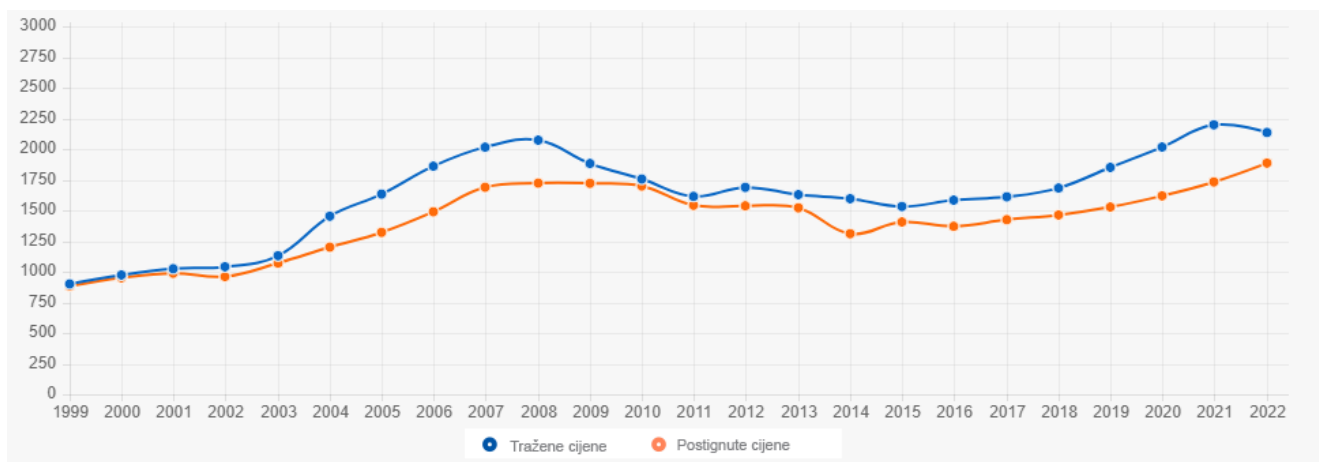
Tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

U nastavku je prikazan BN indeks - jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com))



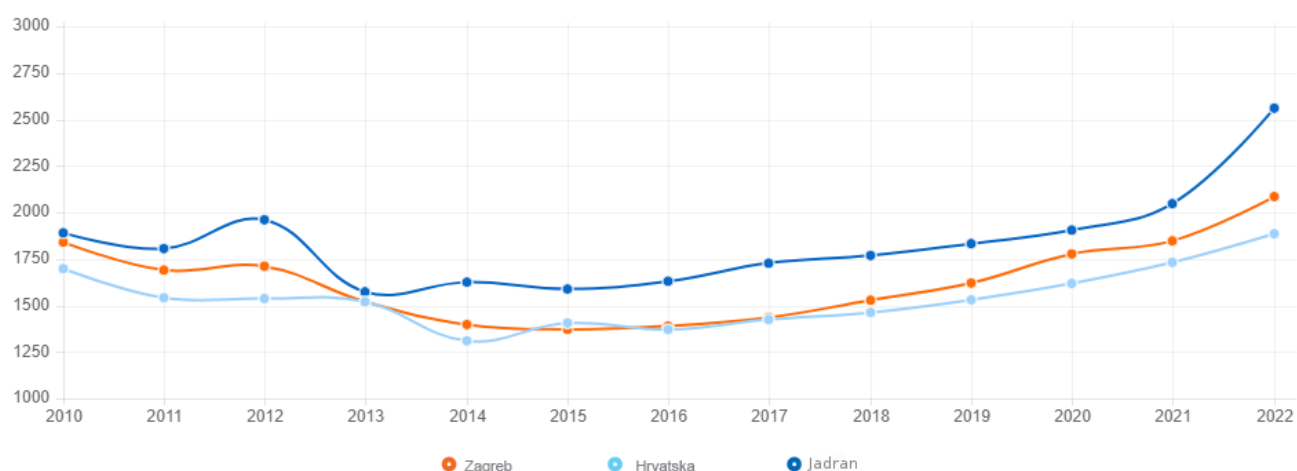
Slika 2. BN indeks

Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Slika 3. Tražene i postignute cijene

Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



Slika 4. Prosječno postignute cijene

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE:

**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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očividom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih



vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, 20/17, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, 20/17 čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

**OPĆE PRETPOSTAVKE** pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, čl.3, st.(14)

**POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## 5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište se nalazi u naselju Tomaševac u Svetom Ivanu Zelini. Zemljište se nalazi u obuhvatu PPU grada Sv. Ivan Zelina (izvan građevinskog područja naselja), unutar cjenovnog bloka „Sveti Ivan Zelina – ostalo poljoprivredno tlo i šume 2:“. S obzirom na dovoljan broj dostupnih kupoprodaja, promatrane su one koje su realizirane unutar predmetnog cjenovnog bloka, u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>) sukladno čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Red br.	k.č.br. / k.o. Tomaševac	Cijena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	18/6	132,12	1.259,00	0,10	04/2021
2	16/7	264,07	824,00	0,32	02/2021
3	23/15	131,81	692,00	0,19	03/2021
4	23/74	211,35	1.961,00	0,11	04/2021
5	23/70	131,81	1.500,00	0,09	03/2021
6	14/24	1000,00	2.958,00	0,34	03/2023
7	21/6	926,00	1.665,00	0,56	04/2023
8	298/1	132,32	432,00	0,31	05/2020
9	298/2	132,47	432,00	0,31	04/2020

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice *Indeksa cijena stambena objekata* Državnog zavoda za statistiku (izvor [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)).

Red br.	k.č.br.	Cijena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	koef	Međuvremensko izjednačavanje (€/m <sup>2</sup> )
1	18/6, k.o. Tomaševac	132,12	1.259,00	0,10	04/2021	122,17	0,14
2	16/7, k.o. Tomaševac	264,07	824,00	0,32	02/2021	115,71	0,46
3	23/15, k.o. Tomaševac	131,81	692,00	0,19	03/2021	115,71	0,27
4	23/74, k.o. Tomaševac	211,35	1.961,00	0,11	04/2021	122,17	0,15
5	23/70, k.o. Tomaševac	131,81	1.500,00	0,09	03/2021	115,71	0,13
6	14/24, k.o. Tomaševac	1000,00	2.958,00	0,34	03/2023	154,22	0,36
7	21/6, k.o. Tomaševac	926,00	1.665,00	0,56	04/2023	165,78	0,56
8	298/1, k.o. Komin	132,32	432,00	0,31	05/2020	115,90	0,44
9	298/2, k.o. Komin	132,47	432,00	0,31	04/2020	115,90	0,44

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, cijene koje značajno odstupaju od prosjeka kupoprodaja bit će isključene iz izračuna. Nakon provođenja interkvalitativnog izjednačavanja, odstupanje poredbenih nekretnina od prosjeka mora biti unutar 30%. S obzirom da se radi o zemljištu koje se nalazi izvan građevinskog područja, ne provodi se interkvalitativno izjednačenje po kriterijima kategorije zemljišta (procjenjivane i poredbene nekretnine su iste – 4. kategorije) te odstupanja u mjeri građevinskog korištenja.

Red br.	k.č.br.	Cijena (€)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (+/- 30%)
1	18/6, k.o. Tomaševac	132,12	1.259,00	0,10	04/2021	0,14	-67,53%
2	16/7, k.o. Tomaševac	264,07	824,00	0,32	02/2021	0,46	4,68%
3	23/15, k.o. Tomaševac	131,81	692,00	0,19	03/2021	0,27	-37,78%
4	23/74, k.o. Tomaševac	211,35	1.961,00	0,11	04/2021	0,15	-66,66%
5	23/70, k.o. Tomaševac	131,81	1.500,00	0,09	03/2021	0,13	-71,30%
6	14/24, k.o. Tomaševac	1000,00	2.958,00	0,34	03/2023	0,36	-17,15%
7	21/6, k.o. Tomaševac	926,00	1.665,00	0,56	04/2023	0,56	26,80%
8	298/1, k.o. Komin	132,32	432,00	0,31	05/2020	0,44	-0,11%
9	298/2, k.o. Komin	132,47	432,00	0,31	04/2020	0,44	0,00%

Na temelju pet preostalih kupoprodaja, utvrđena je jedinična cijena zemljišta u iznosu od **0,45 €/m<sup>2</sup>**.

$$Cz = (4.687 + 5.704) \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 = 10.391 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.675,95 \text{ €}}$$

## 5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA

Predmetne građevine imaju djelomično građevinske dozvole te će kod izrade procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove komunalnog i vodnog doprinosa za nekretnine koje imaju građevinske dozvole. Komunalni doprinos iznosi 6,00 kn/m<sup>3</sup>, a vodni doprinos iznosi 0,90 kn/m<sup>3</sup> u promatranoj zoni, tj. ukupno 6,90 kn/m<sup>3</sup> (0,92 €/m<sup>3</sup>).

$$K1 = 15.576 \text{ m}^3 \times 0,92 \text{ €/m}^3 = \mathbf{14.330 \text{ €}}$$
 – trošak komunalnog i vodnog doprinosa

Cijena priključaka na gospodarske zgrade prema iskustvenoj procjeni iznosi:  $K2 = 6.000,00 \text{ €}$

$$K2 = \mathbf{6.000 \text{ €}}$$

$$K = K1 + K2 = \mathbf{20.330 \text{ €}}$$

### 5.3. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

#### 5.3.1. UPRAVNA ZGRADA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine UPRAVNA ZGRADA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 700 \text{ €/m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 = 112.000 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je UPRAVNA ZGRADA izgrađena 1998. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjeanja na ime starosti i trošnosti konstrukcije upravne zgrade.

#### 5.3.2. GOSPODARSKA ZGRADA 1, 2 i 3

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine GOSPODARSKA ZGRADA 1, 2 i 3. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 380 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 380 \text{ €/m}^2 \times 1.683 \text{ m}^2 = 639.540 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da su GOSPODARSKA ZGRADA 1, 2 i 3 izgrađene 1998. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjeanja na ime starosti i trošnosti konstrukcije gospodarskih zgrada.

#### 5.3.3. SEPTIČKA JAMA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine SEPTIČKA JAMA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 200 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 200 \text{ €/m}^2 \times 84,00 \text{ m}^2 = 16.800 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je SEPTIČKA JAMA izgrađena 1998. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjeanja na ime starosti i trošnosti konstrukcije septičke jame.

#### 5.3.4. MJEŠAČ STOČNE HRANE

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine MJEŠAČ STOČNE HRANE. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 250 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 250 \text{ €/m}^2 \times 144,00 \text{ m}^2 = 36.000 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je MJEŠAČ STOČNE HRANE izgrađen 1998. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjena na ime starosti i trošnosti konstrukcije mješača stočne hrane.

NOVA VRIJEDNOST ( zk.č.br. 18/24)	IZNOS
UPRAVNA ZGRADA	112.000,00
GOSPODARSKA ZGRADA 1, 2 i 3	639.540,00
SEPTIČKA JAMA	16.800,00
MJEŠAČ STOČNE HRANE	36.000,00
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>804.340,00</b>

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjene vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina ( NN 105/15).

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izvrsna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>



<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>dobra</b> lokacija*</li><li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>jasna</b> oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>	
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li><li>• mala potražnja za vrstom objekta</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>jasna</b> oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>	
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>loša</b> lokacija*</li><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• velika ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>znatna</b> oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>	
<b>Odabir klasifikacije</b>		<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>4,0</b>			

Starost građevine (G) - prosječno	2024	-	1998	god.	26
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	54
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	32,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				%	35

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINA na zk.č.br 18/24 = **0,35 x 804.340 = 281.519 €**

#### **OBJEKTI NA K.Č.BR. 18/15:**

##### **5.3.4. GOSPODARSKA ZGRADA 4, 5 i 6**

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine GOSPODARSKA ZGRADA 4, 5 i 6. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 380 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

$$\text{Nova vrijednost: } Nv = 380 \text{ €/m}^2 \times 1785,00 \text{ m}^2 = \mathbf{678.300 \text{ €}}$$

Na osnovu očevida se procjenjuje da su GOSPODARSKE ZGRADE 4, 5 i 6 izgrađene 2005. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjena na ime starosti i trošnosti konstrukcije gospodarske zgrade.

#### 5.3.4. GARDEROBA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine GARDEROBA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 350 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 350 \text{ €/m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 = 31.5000 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je GARDEROBA izgrađena 2005. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjena na ime starosti i trošnosti konstrukcije garderobe.

#### 5.3.5. SEPTIČKA JAMA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine SEPTIČKA JAMA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 200 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost:  $Nv = 200 \text{ €/m}^2 \times 70,00 \text{ m}^2 = 14.000 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je SEPTIČKA JAMA izgrađena 2005. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjena na ime starosti i trošnosti konstrukcije gospodarske zgrade.

NOVA VRIJEDNOST ( zk.č.br. 18/15)	IZNOS
GOSPODARSKA ZGRADA 4, 5 i 6	678.300,00
GARDEROBA	31.500,00
SEPTIČKA JAMA	14.000,00
SVEUKUPNO	<b>723.800,00</b>

# UMANJENJE NA IME STAROSTI I TROŠNOSTI:

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

Starost građevine (G) - prosječno	2024 - 2005	god.	19
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	61
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	24
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	35

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINA na k.č.br 18/24 = **0,35 x 723.800 = 253.330 €**

#### 5.4. PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA:

Predmetne građevine nisu u kompletu legalne, nemaju uporabnu dozvolu te kod izrade procjene vrijednosti nekretnine neću uzeti u obzir troškove izrade projektne dokumentacije i stručnog nadzora gradnje u izračun sadašnje građevinske vrijednosti.

#### 5.5. SAŽETAK IZRAČUNA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Zemljište	4.675,95 €
2. Komunalni doprinos i priključci	20.330,00 €
3. Objekti na k.č.br 18/24	281.519,00 €
4. Objekti na k.č.br 18/15	253.330,00 €
5. Projekti i nadzor	0,00 €

**SVEUKUPNO: 559.854,95 €**

#### PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Na predmetnoj nekretnini nisu uočeni prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

#### 5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Sukladno članku 33. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15) i opisa u knjizi " Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina" ( V. Krtalić 2007. god.) razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	$F_l = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,25$	0,00
Faktor korisne površine	$F_{kp} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor za poslovne zgrade	$F_{pz} = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,30$	0,00
Faktor kvaliteta	$F_{kv} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,20$	-0,10
Faktor usklađenosti/održavanja	$F_u = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor ponude/potražnje	$F_{pp} = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,20$	-0,10
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>-0,20</b>

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine ocijenjena je 20 % manje od utvrđene cijene po opisanim kriterijima radi činjenice da nekretnina nema izražen faktor kvalitete te da za predmetnu nekretninu nema izražene potražnje.

$$\text{TV} = 559.854,95 \times 0,80 = 447.883,96 \text{ €}$$

$$\text{TV} = 447.883,96 \text{ €}$$

**Mišljenje:** Tržišna vrijednost gospodarskih zgrada izgrađenih na k.č.br. 18/24 i 18/15 k.o. Tomaševac u Tomaševcu iznosi 447.883,96 €.

**NAPOMENA:** Gore navedena tržišna vrijednost ne obuhvaća vrijednost zatečene opreme na predmetnim zemljištima.



## 6. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: gospodarske zgrade i pripadajuće dvorište, zkč.br. 18/24 i 18/15, sve u k.o. Tomaševac

Adresa: Tomaševac 1B

Vlasnik: 1. vlasnički dio: 1/1  
**Meatprodukt d.o.o. u stečaju, Tomaševac 1B, 10380 Sv. Ivan Zelina, OIB: 94134757417**

### Opći podaci:

Vrsta nekretnine: Gospodarske zgrade i pripadajuće zemljište  
Površina: Gospodarske zgrade i pomoćni objekti (BGP): 4257 m<sup>2</sup>  
Starost građevine: Zk.č.br. 18/15, k.o. Tomaševac - 19 godina / zk.č.br. 18/24, k.o. Tomaševac - 26 godina prema procjeni vještaka  
Predmet procjene: Upravna zgrada, gospodarske zgrade, garderoba za radnike, sabirno-septička jama, silosi i dvorište  
Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

### TV - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

**TV = 447.883,96 € (bez PDV)**

**NAPOMENA:** S obzirom da su građevine u uporabi od 1998. odnosno 2005 godine, na predmetne nekretnine koje se nalaze na zkč.br. 18/24 i 18/15, sve u k.o. Tomaševac se ne obračunava PDV.

U Zagrebu, siječanj / 2024. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.



### PRILOZI:

1. FOTODOKUMENTACIJA SA OČEVIDA
2. IZVADAK IZ WEBPORTALA „ENEKRETNINE“
3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
5. IZVOD IZ PPUG Sveti Ivan Zelina

## 1. FOTODOKUMENTACIJA SA OČEVIDA



*Slika 1. Pogled na južno pročelje upravne zgrade*



*Slika 2. Pogled na zapadno pročelje upravne zgrade*





*Slika 3. Pogled na sjeverno pročelje upravne zgrade*



*Slika 4. Pogled na južno pročelje*



*Slika 5. Pogled na južno pročelje gospodarskih zgrada*



*Slika 6. Pogled na zapadno pročelje gospodarskih zgrada*



*Slika 7. Pogled na zapadno pročelje gospodarskih zgrada*



*Slika 8. Pogled na sjeverno pročelje gospodarskih zgrada*





*Slika 9. Pogled na zapadno pročelje gospodarskih zgrada*



*Slika 10. Pogled na sjeverno pročelje gospodarskih zgrada*



*Slika 11. Pogled na istočno pročelje garderobe za radnike*



*Slika 12. Pogled na silose*





Slika 13. Pogled na ulazu u upravnu zgradu



Slika 14. Pogled na hodnik upravne zgrade





*Slika 15. Pogled na ured u upravnoj zgradi*



*Slika 16. Pogled na kuhinje*



*Slika 17. Pogled na unutarnje stubište*



*Slika 18. Pogled na ured u upravnoj zgradi*



*Slika 19. Pogled na unutrašnjost gospodarske zgrade*



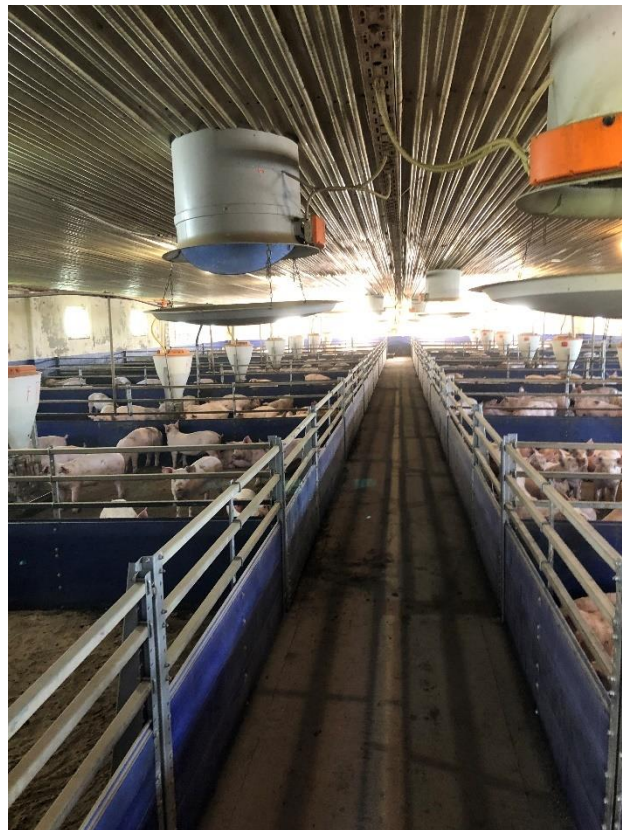
*Slika 20. Pogled na unutrašnjost gospodarske zgrade*







*Slika 21. Pogled na unutrašnjost gospodarske zgrade*



*Slika 22. Pogled na unutrašnjost gospodarske zgrade*

## 2. IZVADAK IZ WEBPORTALA „ENEKRETNINE“

**Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1429860
Datum pregleda	8.1.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4443843
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2021
Površina u prometu	824,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	264,07
Datum ugovora	23.02.2021

**POREZI:**


**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: SVETI IVAN ZELINA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka: PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Slika 5. Kupoprodaja br. 1

**Informacije**

**Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1840852
Datum pregleda	8.1.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4948395
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2023
Površina u prometu	2.958,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	07.03.2023

**POREZI:**


**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PREUZETO OD PU

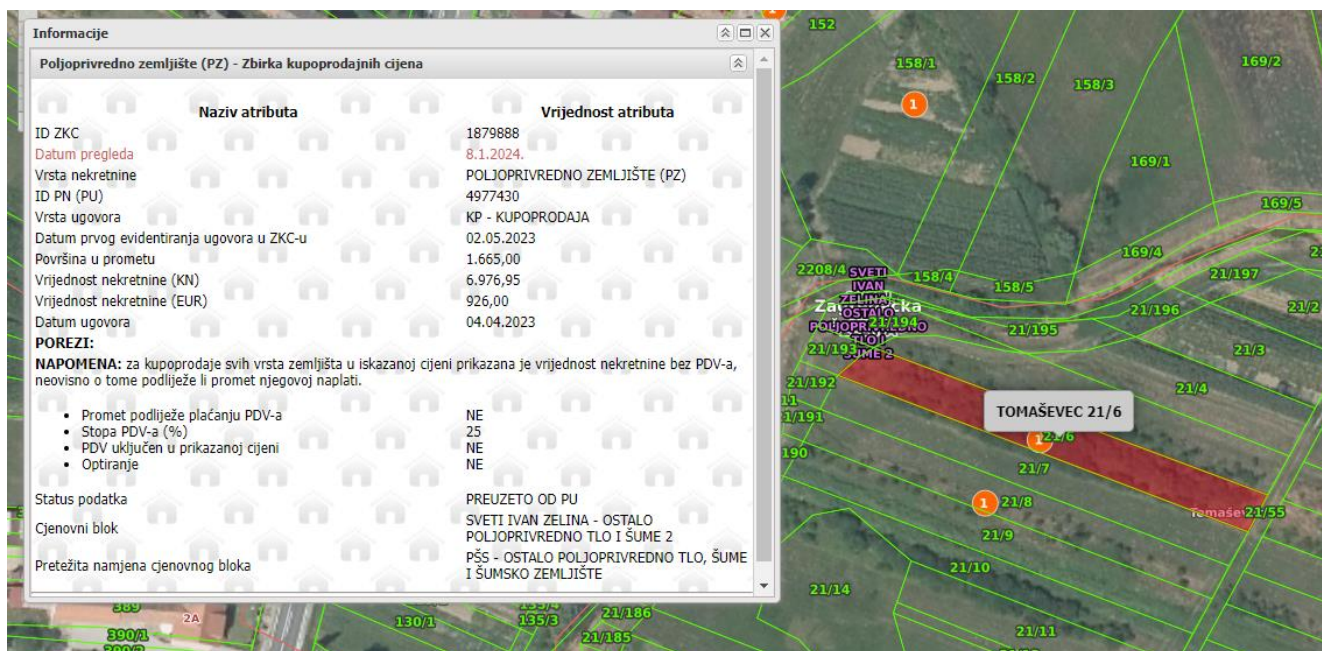
Cjenovni blok: SVETI IVAN ZELINA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka: PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

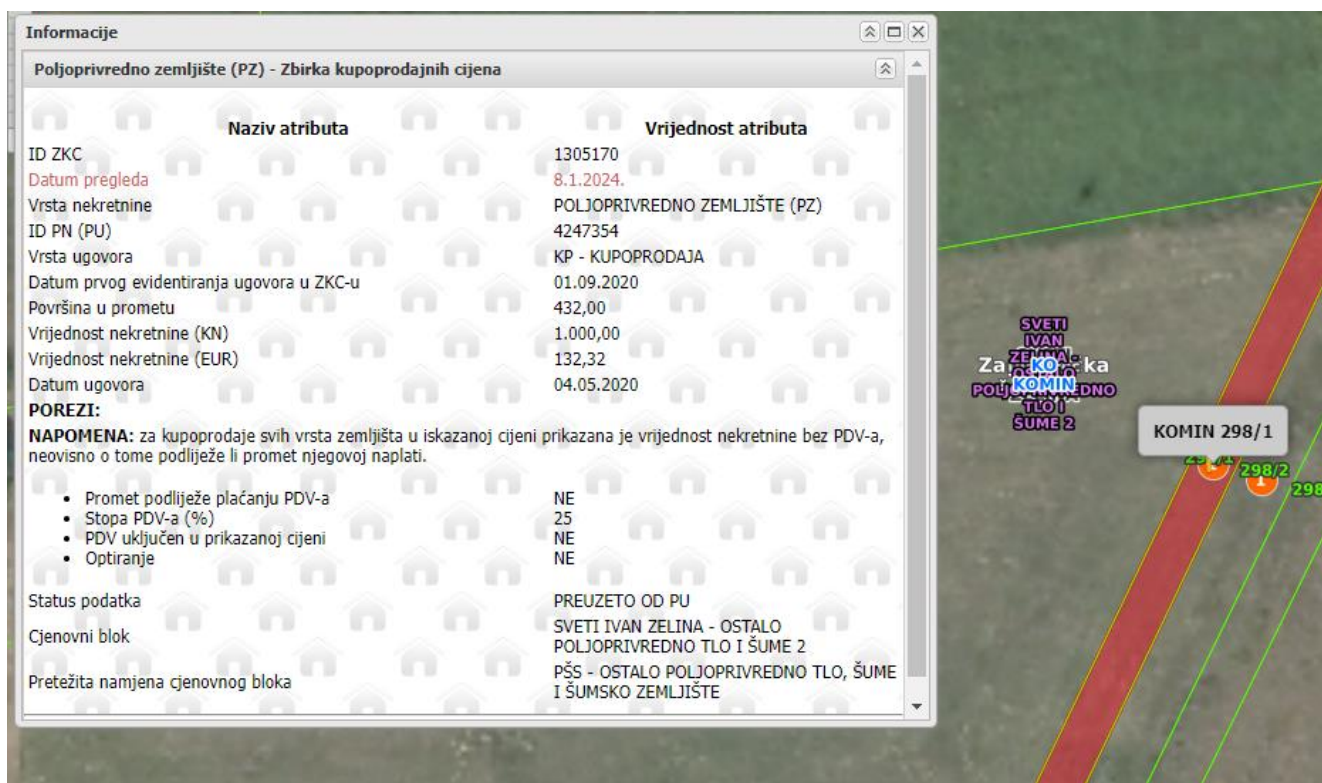


Slika 6. Kupoprodaja br. 2

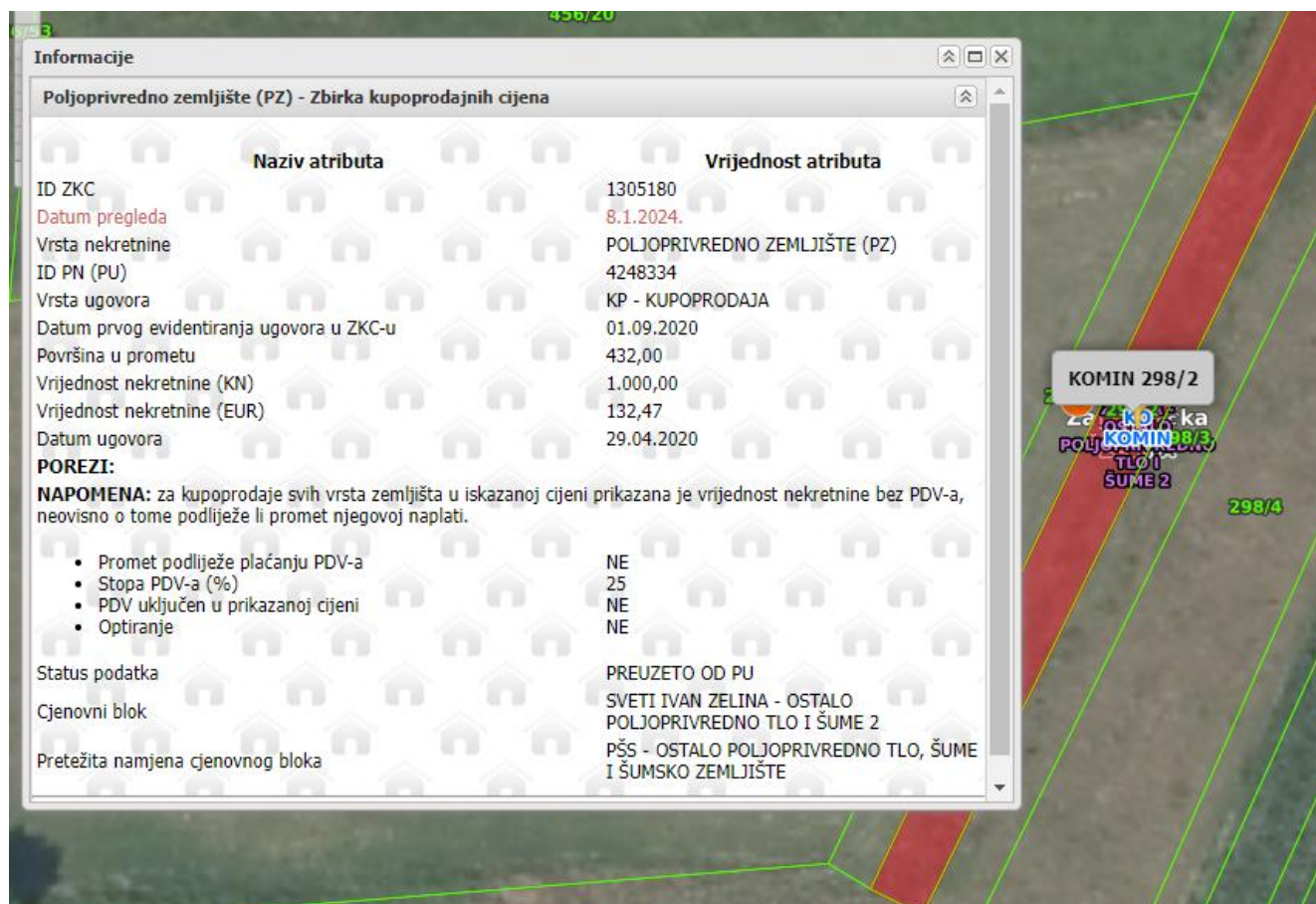




Slika 7. Kupoprodaja br. 3



Slika 8. Kupoprodaja br. 4



Slika 9. Kupoprodaja br. 5



### 3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 08.01.2024. 08:58

Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5973/2023  
Aktivne plombe: Z-10503/2019

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1071

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	18/15	3 GOSPODARSKE ZGRADE, SABIRNO SEPT.JAMA I DVORIŠTE ŠTUK 3 GOSPODARSKE ZGRADE ŠTUK SABIRNO SEPT.JAMA ŠTUK DVORIŠTE ŠTUK			5704 1952 70 3682	
		UKUPNO:			5704	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEATPRODUKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94134757417, TOMAŠEVEC 1B, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA	
1.4	Zaprimljeno 02.05.2023.g. pod brojem Z-5973/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-2505/2022-27 02.05.2023	na 1 (1.2)

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.10.2010. broj Z-1580/10.  Na temelju Ugovora o založnom pravu zaključenog 22.rujna 2010.godine, a solemnzirnog 05.listopada 2010.godine posl.broj Ov.-7097/2010 uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u AI (jedan) radi osiguranja tražbine temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 3221009613 od 22.09.2010.godine odobrenog za poslovno financiranje trajnih obrtnih sredstava, te svih eventualnih dodataka navedenom ugovoru, u iznosu od EUR 621.365,36 (slovima: šestotvadesetjednatisučetristošezdeset- peteuritridesetšesteurocenti) po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od 6,85% godišnje, što je za 2,0 p.p. (dva postotna poena) niže od kamatne stope utvrđene Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. za kategoriju kredita i klijente klasifikacijske skupine A, promjenjivom, te interkalarnom kamatom jednakoj stopi redovne kamate, do dospelja, u korist:	621.365,36 EUR	ZAJEDNIČKA HIPOTEKA- SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1071

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020		na 4.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 621.365,36 EUR (slovima: šestodvadesetjednatisučetristošezdesetpet- euraitridesetšestcenti) s.p.p., pod posl.brojem Z-1580/10, prijenosom te hipotekarne tražbine s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist:		
4.4	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022		na 4.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU- PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-1580/10) u iznosu od 621.365,36 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist:		
	<b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		
5.			
5.1	Zaprimljeno 05.10.2010. broj Z-1580/10.		
	uz zabilježbu da se radi o zajedničkom založnom pravu, time da je kao glavni određen z.k.ul. 523 k.o. Tomaševac kod ovog zemljišnoknjižnog odjela.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 18.07.2012. broj Z-1082/12	6.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	Na temelju Ugovora o založnom pravu od 17.srpnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesvete opd 18.srpnja 2012. posl.broj Ov-10508/12. Uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine u iznosu od 6.000.000,00 KN (šestmilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora u korist,		
8.2	Zaprimljeno 18.07.2012. broj Z-1082/12		
	Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 523 k.o. Tomaševac		
8.3	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020		na 8.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 6.000.000,00 kn (slovima: šestmilijunakuna) s.p.p., pod posl. brojem Z-1082/12, prijenosom te hipotekarne tražbine s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist		
8.5	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022		na 8.3
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU- PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-1082/12) u iznosu od 6.000.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist:		
	<b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		
9.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1071

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013. uknjiženo je pravo zalog na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine HBOR-a u iznosu od 1.500.000,00 kuna (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate i naknade u korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	1.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
10.			
10.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013. uknjiženo je pravo zalog na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine HBOR-a u iznosu od 1.500.000,00 kuna (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate i naknade u korist:	1.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
10.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019, solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 1.500.000,00 kn (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) s.p.p., pod posl. brojem Z-816/13, prijenosom te hipotekarne tražbine s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist		na 10.1
10.4	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU-PRIJENOSU TRAZBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-816/13) u iznosu od 1.500.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist: <b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		na 10.2
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013.zabilježeno je da su hipoteke upisane na istoj pod red.broj 9.1 i 10.1 pod Z-816/2013 u istom redu prvenstva		
12.			
12.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  uz zabilježbu da se radi o zajedničkom založnom pravu, time da je kao glavni određen z.k.ul. 523 k.o. Tomaševac kod ovog zemljišnoknjižnog odjela.		
13.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1071

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-898/13.  Na temelju Izjave o ustupu reda prvenstva javnobilježnički ovjerenog 15. svibnja 2013.g. zabilježuje se da Zagrebačka banka d.d. Zagreb, Trg bana J. Jelačića 10 ustupa 1. red prvenstva pod kojim je upisano knjižno pravo pod Z-1580/10 i 2. red prvenstva pod kojim je upisano knjižno pravo pod Z-1082/12 u korist knjižnog prava Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, OIB: 26702280390 u iznosu od kn 1.500.000,00 i Zagrebačke banke d.d., Zagreb, OIB: 92963223473 u iznosu od kn 1.500.000,00 upisanog pod Z-816/13 obje hipoteke s istim redom prvenstva i to na način da knjižna prava upisana pod Z-1580/10 i 1082/12 stupaju unatrag za jedno mjesto u istom opsegu i prema istom redu kako je bilo upisano prije, a knjižna prava upisana pod Z-816/13 stupaju u 1. red prvenstva u istom opsegu i s istim redom prvenstva kako su bila upisana prije ustupa reda prvenstva		ZABILJEŽBA USTUPA REDA PRVENSTVA
14.			
14.1	Zaprimljeno 07.04.2015. broj Z-515/15  Temeljem Ugovora o založnom pravu od 26. ožujka 2015. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 4.938.286,05 kuna, koji se sastoji od glavnice u iznosu od 4.681.399,79 kuna i kamata u iznosu od 256.886,26 kuna, sa pripadajućom budućom kamatom za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 32</b>	4.938.286,05 KN	GLAVNI ULOŽAK
14.2	zabilježeno je da je osnovana zajednička hipoteka time da je zk. ul. 1071 k.o. Tomaševac glavni uložak, dok je sporedni u zk. ul. 518 k.o. Tomaševac		
14.3	Zaprimljeno 14.08.2015. broj Z-1316/15  Temeljem Rješenja Općinskog suda u Varaždinu od 14. srpnja 2015. posl.broj Z-1840/2015 zabilježuje se da je sporedna hipoteka i u zk. ul. 4168 k.o. Klemen kod Općinskog suda u Varaždinu.		
16.			
16.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-63767/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BROJ: 57 OVR-2412/17-3 22.11.2017, u predmetu ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, iz Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb, protiv ovršenika Metaproduct d.o.o., OIB: 94134757417, iz Tomaševca 1/B.		zabilježba ovrhe
17.			
17.1	Zaprimljeno 09.03.2018.g. pod brojem Z-13896/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protiv rješenja posl. broj: Z-63767/17.		
18.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
 Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVAC

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 1071

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	<p>           Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-17021/2022            UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ:            20 OVR-1409/2022-2 29.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu            348.980,52 eur/2.629.393,72 kn (glavnica 302.989,05 eur/2.282.870,94 kn) i            kamate 45.991,47 eur/ 346.522,77 kn) sa zakonskim zateznim kamatama            tekućim na iznos glavnice od 302.989,05 eur/ 2.282.870,94 kn od 19. listopada            2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem            prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od            godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno            razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, troška ovrhe u            iznosu od 26,54 eur/ 200,00 kn te troška ovog postupka osiguranja u iznosu od            5.233,92 eur/39.435,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj            za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita            odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima            izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri            postotna poena, tekućim od dana donošenja odluke pa do isplate, za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> </p>	348.980,52 EUR	
18.2	<p>           Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-17021/2022            ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE         </p>		na 18.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2024.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 08.01.2024. 08:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Broj ZK uložka: 523

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5973/2023  
Aktivne plombe: Z-10503/2019

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	18/24	ČETIRI GOSPODARSKE ZGRADE, PORTIRNICA, SILOSI, SABIRNO SEPTIČKA JAMA I DVORIŠTE ČETIRI GOSPODARSKE ZGRADE, PORTIRNICA I SILOSI SABIRNO SEPTIČKA JAMA DVORIŠTE		1303 598 23 682	4687 2151 84 2452	
		UKUPNO:		1303	4687	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 17.09.2010. broj Z-1496/10 Zabilježuje se u smislu čl.141 Zakona o gradnji da kod upisa gospodarske zgrade, portirnice, silosa i sabirno septičke jame na čk.br. 18/24 u A I (jedan) nije priložena uporabna dozvola.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	MEATPRODUKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94134757417, TOMAŠEVEC 1B, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA	
1.4	Zaprimljeno 02.05.2023.g. pod brojem Z-5973/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-2505/2022-27 02.05.2023	na 1 (1.2)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.			



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 523

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 14.01.2010. broj Z-64/10	3.500.000,00 KN	
	Na temelju Ugovora o založnom pravu zaključenog dana 12. siječnja 2010.g., a solemniziranog dana 14. siječnja 2010. godine kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv. Ivan Zeline, Trg A. Starčevića 14 pod brojem Ov-172/2010., uknjiženo je pravo zaloge na cjelokupnim nekretninama u A radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 3.500.000,00 KN ( slovima: trimilijunapetstotisuća kuna ) koji iznos predstavlja protuvrijednost od EUR 479.639,84 ( slovima: četiristosedamdesetdevetstotisućašestotridesetdevet eura i osamdesetčetiri eurocenti) po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja Odluke HBOR-a o odobrenju kredita, zajedno sa redovnom kamatom u visini 4,00% godišnje, fiksnom u skladu s Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, interkalarnom kamatom jednakom stopi redovne kamate do dospeljeća, rok otplate kredita najkasnije do 31.12.2014.g., za korist:		
11.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020		na 11.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019. solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 3.500.000,00 kn (slovima: trimilijunapetstotisućakuna) s.p.p., pod posl.brojem Z-64/10, prijenosom te hipotekarne tražbine s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist:		
11.4	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022		na 11.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU- PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-64/10) u iznosu od 3.500.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist: <b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		
12.			
12.1	Zaprimljeno 05.10.2010. broj Z-1580/10.	621.365,36 EUR	ZAJEDNIČKA HIPOTEKA-GLAVNI ULOŽAK
	Na temelju Ugovora o založnom pravu zaključenog 22.rujna 2010.godine, a solemnizirnog 05.listopada 2010.godine posl.broj Ov.-7097/2010 uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u AI (jedan) radi osiguranja tražbine temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 3221009613 od 22.09.2010.godine odobrenog za poslovno financiranje trajnih obrtnih sredstava, te svih eventualnih dodataka navedenom ugovoru , u iznosu od EUR 621.365,36 (slovima: šestodvadesetjednatisućatristošezdesetpet- eura i tridesetšest eurocenti) po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od 6,85% godišnje, što je za 2,0 p.p. (dva postotna poena) niže od kamatne stope utvrđene Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. za kategoriju kredita i klijente klasifikacijske skupine A, promjenjivom, te interkalarnom kamatom jednakom stopi redovne kamate, do dospeljeća, u korist:		
12.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020		na 12.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019. solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 621.365,36 EUR (slovima: šestodvadesetjednatisućatristošezdesetpet- eura i tridesetšest eurocenti) s.p.p., pod posl.brojem Z-1580/10, prijenosom te hipotekarne tražbine s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist:		

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 523**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.4	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU-PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-1580/10) u iznosu od 621.365,36 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist: <b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		na 12.2
13.			
13.1	Zaprimljeno 05.10.2010. broj Z-1580/10.  uz zabilježbu da se radi o zajedničkom založnom pravu, time da su kao sporedni z.k.ul. određeni z.k.ul. 1071 k.o. Tomaševac i z.k.ul. 1536 k.o. Novo Mjesto, kod ovog zemljišnoknjižnog odjela.		
16.			
16.1	Zaprimljeno 18.07.2012. broj Z-1082/12  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 17.srpnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesvete opd 18.srpnja 2012. posl.broj Ov-10508/12. Uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine u iznosu od 6.000.000,00 KN (šestmilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora u korist,	6.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
16.2	Zaprimljeno 18.07.2012. broj Z-1082/12  Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1071 k.o. Tomaševac		
16.3	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 6.000.000,00 kn (slovima: šestmilijunakuna) s.p.p., pod posl. brojem Z-1082/12, prijenosom te hipotekarne tražbine sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist:		na 16.1
16.5	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU-PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-1082/12) u iznosu od 6.000.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist: <b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		na 16.3
17.			
17.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine HBOR-a u iznosu od 1.500.000,00 kuna (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate i naknade u korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	1.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 523

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>18.</b>			
18.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan), radi osiguranja tražbine HBOR-a u iznosu od 1.500.000,00 kuna (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate i naknade u korist:	1.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
18.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-465/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, solemniziran 30.09.2019. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, posl.broj OV-8261/2019. založnog prava u iznosu od 1.500.000,00 kn (slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) s.p.p., pod posl. brojem Z- 816/13, prijenosom te hipotekarne tražbina s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d. d., OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist:		na 18.1
18.4	Zaprimljeno 03.08.2022.g. pod brojem Z-10473/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU- PRIJENOSU TRAŽBINE 19.07.2022, POTVRDA O PLAĆAENOJ NAKNADI 25.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-465/2020 (Z-816/13) u iznosu od 1.500.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Landis+ Gyr Strasse 1, 6300 Zug, Švicarska za korist: <b>MESNICE AGROZELINA D.O.O., OIB: 11222075363, BRESTOVEČKA ULICA 17, 10360 SESVETE</b>		na 18.2
<b>19.</b>			
19.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23.travnja 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Milke Čergar iz Sesveta pod brojem Ov-6382/2013 od 6. svibnja, 2013.zabilježeno je da su hipoteke upisane na istoj pod red.broj 17.1 i 18.1 pod Z-816/2013 u istom redu prvenstva		
<b>20.</b>			
20.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-816/13  uz zabilježbu da se radi o zajedničkom založnom pravu, time da su sporedni ulošci osnovani u z.k.ul. 1071 k.o. Tomaševac i 1536 k.o. Novo Mjesto, kod ovog zemljišnoknjižnog odjela.		
<b>21.</b>			
21.1	Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-898/13.  Na temelju Izjave o ustupu reda prvenstva javnobilježnički ovjerenog 15. svibnja 2013.g. zabilježu se da Zagrebačka banka d.d. Zagreb,Trg bana J.Jelačića 10 ustupa 1. red prvenstva pod kojim je upisano knjižno pravo pod Z-64/10, 2. red prvenstva pod Z-1580/10 i 3. red prvenstva pod kojim je upisano knjižno pravo pod Z-1082/12 u korist knjižnog prava Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb,OIB: 26702280390 u iznosu od kn 1.500.000,00 i Zagrebačke banke d.d., Zagreb, OIB: 92963223473 u iznosu od kn 1.500.000,00 upisanog pod Z-816/13 obje hipoteke s istim redom prvenstva, na način da knjižna prava upisana pod Z-64/10, Z-1580/10 i Z-1082/12 stupaju unatrag za jedno mjesto u istom opsegu i prema istom redu kako je bilo upisano prije, a knjižna prava upisana pod Z-816/13 stupaju u 1. red prvenstva u istom opsegu i s istim redom prvenstva kako su bila upisana prije ustupa reda prvenstva.		ZABILJEŽBA USTUPA REDA PRVENSTVA
<b>23.</b>			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.01.2024. 09:10:01

Stranica: 4

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335932, TOMAŠEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 523

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
23.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-63767/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BROJ: 57 OVR-2412/17-3 22.11.2017, u predmetu ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., OIB: 92963223473, iz Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb, protiv ovršenika Metaprodukt d.o.o., OIB: 94134757417, iz Tomaševca 1/B.		zabilježba ovrhe
24.			
24.1	Zaprimljeno 09.03.2018.g. pod brojem Z-13896/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protiv rješenja posl. broj: Z-63767/17.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2024.

#### 4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.01.2024. 09:10

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TOMAŠEVEC (Mbr. 335932)

Posjedovni list: 1545

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEATPRODUKT D.O.O., TOMAŠEVEC 1B, TOMAŠEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	94134757417

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		18/15	ŠTUK	5704	2		
			PODZEMNA ZGRADA (OPĆE)	(70)			
			DVORIŠTE	3752			
			3 GOSPODARSKE ZGRADE	1952			
Ukupna površina katastarskih čestica				5704			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.  
Površina podzemne zgrade ne ubraja se u ukupnu površinu katastarske čestice.





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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.01.2024. 09:09

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TOMAŠEVEC (Mbr. 335932)

Posjedovni list: 1411

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGRO-PROMES D.O.O., POLONJE 98/A, POLONJE, 10383 KOMIN	24456352407

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		18/24	ŠTUK	4687	2		
			SABIRNO SEPT. JAMA	84			
			DVORIŠTE	2452			
			4 G.ZGR.I PORTIRNICA	2151			
Ukupna površina katastarskih čestica				4687			

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



## 5. IZVOD IZ PPUG SVETI IVAN ZELINA

