

**Predmet procjene:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Poslovna građevina s pripadajućim zemljištem, na adresi Brezovec  
Zelinski 25E

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Nalaz i mišljenje**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**250.000,00 EUR-a**

**Datum i mjesto:**

9. svibnja 2023., Zagreb

**Izradila:**

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

*Ivana Brebrić*



## Sadržaj

IMENOVANJE .....	3
OPĆI PODACI .....	4
1 ZADATAK .....	5
2 OČEVID .....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Lokacija.....	5
2.2.1 Kakvoća nekretnine .....	8
2.2.2 Tehnički opis nekretnine .....	10
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom.....	11
Zemljišno-knjižno stanje – zk ul.: 3076 .....	11
Katastarsko stanje .....	11
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama .....	12
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	15
4 POSTUPAK PROCJENE .....	15
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	16
4.1.1 Troškovna metoda .....	16
4.1.2 Prihodovna metoda .....	16
4.1.3 Poredbena metoda .....	16
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI STANA ODABRANOM POREDBENOM METODOM .....	16
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	17
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje .....	18
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje .....	19
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	19
<b>4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM .....</b>	<b>20</b>
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa .....	20
4.3.2 Troškovi priključaka.....	20
4.3.3 Troškovi izgradnje poslovne građevine .....	21
4.3.4 Troškovi izgradnje temeljne ploče hale za proizvodnju rashladnih, ventilacijskih i klima sustava i vanjsko uređenje građevinske čestice .....	22
5 MIŠLJENJE .....	24
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	25
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA .....	25
8 PRILOZI .....	26

## IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 574/20  
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ivana Brebrić** (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**



## OPĆI PODACI

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Naručitelj:                  | ▪ EKO MONT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Resnički put 55<br>OIB: 00058164896  |
| Dan vrednovanja:             | ▪ 08.05.2023.   |
| Dan kakvoće:                 | ▪ 08.05.2023.   |
| Svrha:                       | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine   |
| Popis primijenjenih propisa: | ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)<br>▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)<br>▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)<br>▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)<br>▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...94/17)<br>▪ Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 63/19)<br>▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave<br>▪ PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE Zelinske novine br.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 5/17, 6/17<br>▪ Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten XII -2021, Institut IGH d.d. |
| Isprave:                     | ▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, k.o. Helena, br. zk uložka: 3076<br>▪ Građevinska dozvola od 25.02.2008. RH, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Ivan Zelina, Klasa: UP-I-361-03/08-01/20<br>▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine ( <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a> )   |

## 1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Brezovec Zelinski 25E, Brezovec Zelinski, k.č. br. 406/3, k.o. Helena i to: nekretnina u naravi poslovna građevina s pripadajućim zemljištem upisano u zk.ul.br. 3076 u Općinskom sudu u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina.

## 2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja potpisani vještak izvršio je očevid dana 21.04.2023. godine, na adresi nekretnine glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

### 2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Brezovec Zelinski 25E, Brezovec Zelinski
Predmet procjene:	▪ Poslovna građevina s pripadajućim zemljištem
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

### 2.2 Lokacija

Predmetna nekretnina smješтана je u naselju Brezovec Zelinski, Brezovec Zelinski 25E. Otprilike 1,5 kilometara od prometnog čvora Sveta Helena na autocesti A4, otprilike 35 km sjeveroistočno od Zagreba. Okolni objekti su uglavnom poslovne zgrade ili neizgrađena zemljišta. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

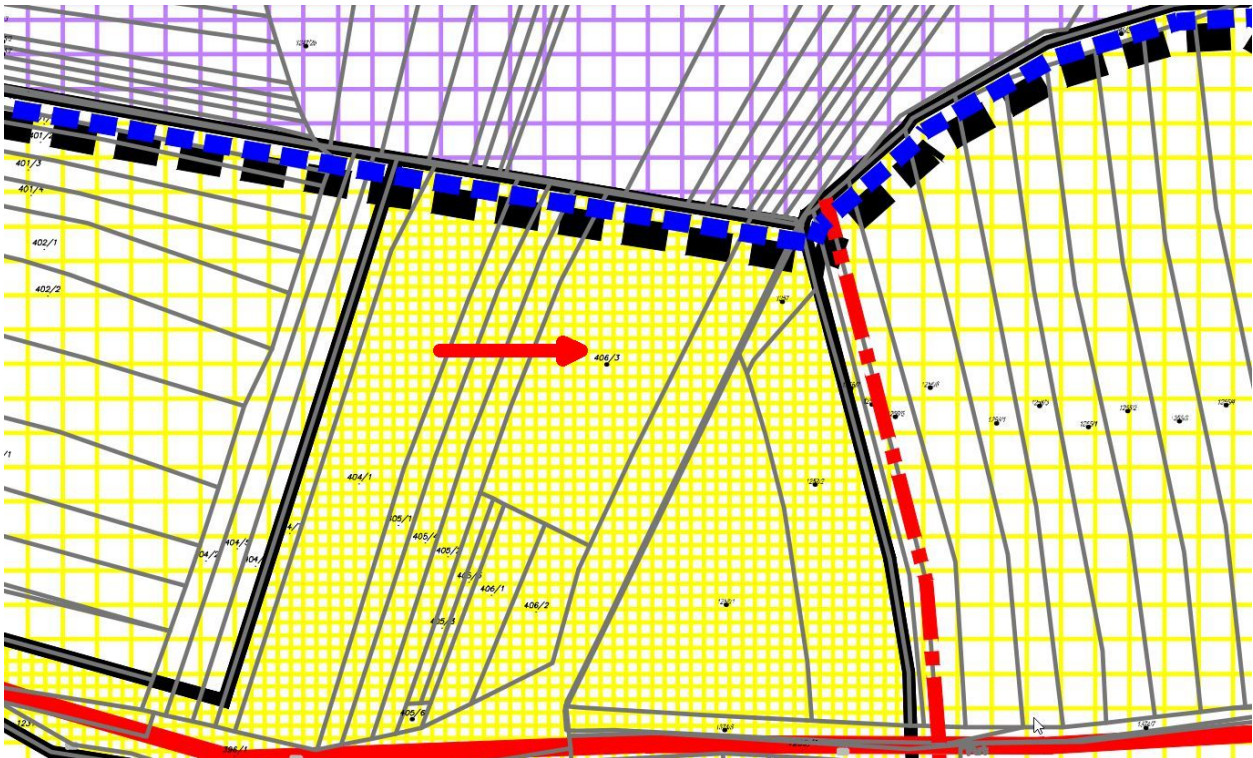


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnina



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetne nekretnine

Prema Prostornim planu uređenja Grada Svetog Ivana Zeline (Zelinske novine br.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 5/17, 6/17), utvrđeno je kako se nekretnina nalazi na području građevinskog područja naselja.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni prostornom planu



Slika 4 opis prostorni plan

### 2.2.1 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi samostojeća nedovršena poslovna građevina, katnosti prizemlje + kat s izgrađenim temeljima i temeljnom pločom proizvodne hale. Građevina je izgrađena 2008. godine Lokacija je pogodna za postojeću namjenu (poslovnu). Uz Istočnu među nekretnina ima direktan izlaz na javnu prometnu površinu k.č. 396/1 k.o. Helena.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10 ) pravokutnog tlocrtnog oblika veličine cca 39,00 x 103,00 m.

Površina i obujam objekta su izračunati prema normi HRN ISO 9836:2011 i sukladno važećoj zakonskoj regulativi za izračun obračunskog volumena zgrada za komunalni i vodni doprinos. Izračun je proveden na osnovi podataka prikupljenih premjerom u naravi te na osnovu nacrt objekta iz glavnog projekta . Preslika dijela navedenih nacrt mjerodavnih za izradu nalaza priložena je uz ovaj nalaz i čini njegov sastavni dio.

Pri izračunu površine, površine pojedinih prostora zgrade su izračunati koristeći i koeficijente korisne vrijednosti površina prema prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a sve u skladu sa tablicom u nastavku.

PROSTOR	Korisna površina	Kef. Prema pravilniku	Korisna vrijednost površine	Visina	Brutto volumen
	m2		m2	m	m3
<b>upravna zgrada</b>					
<b>prizemlje</b>					
Ulaz ( betonska ploča)	44,55	0,25	11,14	-	
hodnik	18,47	1,00	18,47	3,20	
garderoba	19,93	1,00	19,93	3,20	
pisoar 2	1,40	1,00	1,40	3,20	
wc	1,40	1,00	1,40	3,20	
tuš 1	1,40	1,00	1,40	3,20	
tuš2	1,40	1,00	1,40	3,20	
PP-umivaonik	4,36	1,00	4,36	3,20	
wc 1	1,30	1,00	1,30	3,20	
wc 2	1,30	1,00	1,30	3,20	
pisoar 1	1,30	1,00	1,30	3,20	
čajna kuhinja	6,51	1,00	6,51	3,20	
blagavaona	36,72	1,00	36,72	3,20	
kancelarija 1	12,11	1,00	12,11	3,20	
kancelarija 2	19,42	1,00	19,42	3,20	
<b>ukupno prizemlje:</b>	<b>171,57</b>		<b>138,16</b>		<b>658,83</b>
<b>kat</b>					
hodnik	25,58	1,00	25,58	2,93	
PP-umivaonik	2,45	1,00	2,45	2,93	
wc	1,40	1,00	1,40	2,93	
pisoar 1	1,40	1,00	1,40	2,93	
kancelarija 1	16,04	1,00	16,04	2,93	
kancelarija 2	26,83	1,00	26,83	2,93	
soba za sastanke	15,77	1,00	15,77	2,93	
kancelarija 3	15,77	1,00	15,77	2,93	
kancelarija 4	10,64	1,00	10,64	2,93	
arhiva	6,71	1,00	6,71	2,93	
čajna kuhinja	4,88	1,00	4,88	2,93	
PP-umivaonik ž	1,65	1,00	1,65	2,93	
wc ž	1,30	1,00	1,30	2,93	
<b>ukupno kat</b>	<b>130,42</b>		<b>130,42</b>		<b>458,56</b>
<b>sveukupno upravna zgrada</b>	<b>301,99</b>		<b>268,58</b>		<b>1.141,68</b>

<b>hala, priručno skladište i nadstrešnica</b>					
proizvodnja	978,82	1,00	978,82	-	
priručno skladište	187,68	1,00	187,68	-	
nadstrešnica	127,63	0,50	63,82	-	
<b>ukupno:</b>	<b>1.294,13</b>		<b>1.230,32</b>		
<b>sveukupno hala, priručno skladište, nadstrešnica:</b>	<b>1.294,13</b>		<b>1.230,32</b>		6.212,25
hala za proizvodnju s nadstrešnicom					992,82
<b>Sveukupno:</b>					7.205,07

### 2.2.2 Tehnički opis nekretnine

IMOVINSKO –PRAVNA DOKUMENTACIJA	
z.k.č.	406/3
k.o.	Helena
zk.ul.br.	3076
k.č.	406/3
k.o.	Helena
posjedovni list	2912
Površina zemljišta	3925 m2
OPĆI OPIS	
Namjena	poslovna
Godina izgradnje	2008
Prilaz	javni put
Promet u mirovanju	u okruženju
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	prizemlje + kat
KONSTRUKCIJA	
Temelji	armirano betonski
Nosiva konstrukcija	blok opeka s horizontalnim i vertikalnim ab serklažima
Međukatna konstrukcija	fert strop
Pregradni zidovi	šuplja blok opeka
Krovna konstrukcija	izvedena ab ploča privremeno pokrivena limom
Stubište	unutarnje betonske
Fasada	nije izvedeno
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	bez završne obrade
Instalacije	dijelom izveden
Vanjska stolarija	PVC
OSTALE KARAKTERISTIKE	

Priključci	
NN mreža 55 kW	izveden
kanalizacija	septička jama
Održavanje	nisu uočeni nedostaci koji bi utjecali na stabilnost zgrade

## 2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Zemljišno-knjižno stanje – zk ul.: 3076

Općinski sud u Sesvetama, Zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina	
Katastarska općina:	Helena
Katastarska čestica:	406/3
Broj zk uložka:	3076
Opis nekretnine:	ORANICA KRČEC, površine 3925 m <sup>2</sup>
Vlasništvo:	VEGA D.O.O., OIB: 57256414873, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 183

### Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Sveti Ivan Zelina	
Katastarska općina:	Helena
Katastarska čestica:	406/3
Posjedovni list broj:	2912
Opis nekretnine:	ORANICA KRČEC, površine 3925 m <sup>2</sup>
Posjednik nekretnine	VEGA D.O.O., ZAGREBAČKA 183, 42000 VARAŽDIN (VLASNIK)

Iz navedenog je vidljivo da je stanje u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno, odnosno opis i površina parcele je ista.

## 2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



*Slika 5: upravna zgrada*



*Slika 6: upravna zgrada*



*Slika 7: upravna zgrada*



*Slika 8: upravna zgrada*



Slika 9:upravna zgrada - unutra



Slika 10:upravna zgrada - unutra



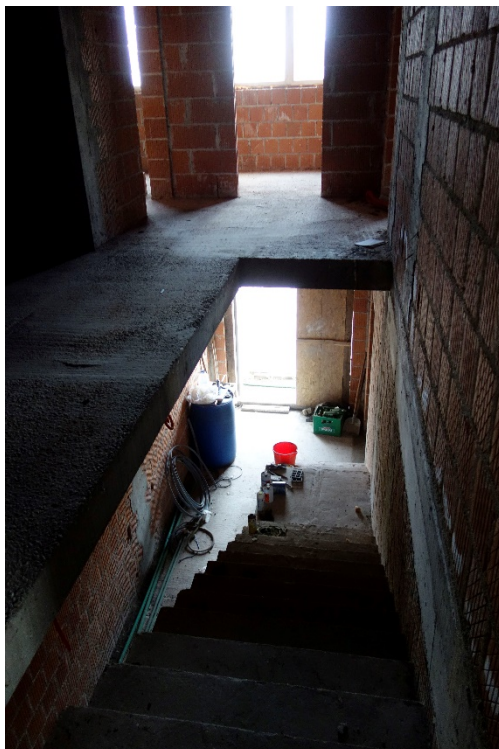
Slika 11: upravna zgrada - unutra



Slika 12: upravna zgrada - unutra



Slika 13: upravna zgrada - unutra



Slika 14: upravna zgrada - unutra



Slika 15: temeljna ploča – proizvodne hale



Slika 16: temeljna ploča proizvodne hale



Slika 17: temeljna ploča proizvodne hale



Slika 18: temeljna ploča proizvodne hale

### 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.

	"X. – XII. 2022.) Ø 2015."	"X. – XII. 2022. VII. – IX. 2021."	"X. – XII. 2022. X. – XII. 2021."
<b>Indeks stambenih nekretnina – ukupno</b>	<b>170,11</b>	<b>4,7</b>	<b>17,3</b>
Novi stambeni objekti	145,65	3,1	16,5
Postojeći stambeni objekti	174,95	5,0	17,4
Grad Zagreb	193,94	6,4	22,5
Jadran	160,87	3,3	12,9
Ostalo	146,19	4,7	17,5

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske (izvor : Državni zavod za statistiku)

### 4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

*Napomena:*

*Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.*

#### **4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

##### **4.1.1 Troškovna metoda**

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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 nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

##### **4.1.2 Prihodovna metoda**

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

##### **4.1.3 Poredbena metoda**

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Obzirom na vrstu nekretnine – nedovršena poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem, metoda korištena u procjeni za nedovršenu poslovnu zgradu je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA.

#### **4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI STANA ODABRANOM POREDBENOM METODOM**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2

Slika 19: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

#### 4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena nekretnina prikazani u sljedećoj tablici:

## IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETNINA KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.			VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJ.	CIJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.			€	€/m2				Članak 10. Pravilnika
1.	324/2	HELENA	GZ	1.280,00	7.542,91	5,89	03.07.2020.	GP IZGRAĐENO -	SVETI IVAN ZELINA-OSTALO OBRADIVO TLO	I
2.	92/3	HELENA	GZ	633,00	3.981,68	6,29	16.12.2022.	GP IZGRAĐENO -	SVETI IVAN ZELINA-OSTALO OBRADIVO TLO	I
3.	1631/2	ZELINA	GZ	1.691,00	13.378,13	7,91	15.09.2021.	GP IZGRAĐENO -	SVETI IVAN ZELINA - GRAĐEVINSKO	I
4.	1696	DONJA ZELINA	GZ	1.172,00	7.973,00	6,80	01.07.2022.	GP IZGRAĐENO -	DONJA ZELINA, GORČICA - GRAĐEVINSKO	I
5.	3131	ZELINA	GZ	1.200,00	8.093,28	6,74	10.06.2019.	GP IZGRAĐENO -	SVETI IVAN ZELINA - GRAĐEVINSKO	I

Tablica 4-1: Ulazni podaci

## 4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 19.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 08.05.2023. dan kakvoće: 08.05.2023.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m2)
	K.Č.	K.O.		€	€/m2					
1.	324/2	HELENA	1.280,00	7.542,91	5,89	03.07.2020.	113,4	146,40	1,29	7,61
2.	92/3	HELENA	633,00	3.981,68	6,29	16.12.2022.	146,2	146,40	1,00	6,30
3.	1631/2	ZELINA	1.691,00	13.378,13	7,91	15.09.2021.	122,6	146,40	1,19	9,45
4.	1696	DONJA ZELINA	1.172,00	7.973,00	6,80	01.07.2022.	139,7	146,40	1,05	7,13
5.	3131	ZELINA	1.200,00	8.093,28	6,74	10.06.2019.	102,2	146,40	1,43	9,66

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

#### 4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m <sup>2</sup> )	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (procjenjivane nekretnine)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (poredbene)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m <sup>2</sup> )
	K.Č.	K.O.						
1.	324/2	HELENA	1.280,00	7,61	I	I	1,00	7,61
2.	92/3	HELENA	633,00	6,30	I	I	1,00	6,30
3.	1631/2	ZELINA	1.691,00	9,45	I	I	1,00	9,45
4.	1696	DONJA ZELINA	1.172,00	7,13	I	I	1,00	7,13
5.	3131	ZELINA	1.200,00	9,66	I	I	1,00	9,66

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

#### 4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

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

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))
	K.Č.	K.O.				
1.	324/2	HELENA	1.280,00	7,61	-5,24%	-0,42
2.	92/3	HELENA	633,00	6,30	-21,55%	-1,73
3.	1631/2	ZELINA	1.691,00	9,45	17,67%	1,42
4.	1696	DONJA ZELINA	1.172,00	7,13	-11,21%	-0,90
5.	3131	ZELINA	1.200,00	9,66	20,33%	8,19
aritmetička sredina:				8,03		
standardno odstupanje (±)				1,47		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				2,94		zadovoljava
tržišna vrijednost zemljišta				8,03		

Tablica 4-4: Statistička obrada

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

### 4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

#### 4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje Grada Sveti Ivan Zelina obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – (Zelinske novine 14/06).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Komunalni doprinos upravna zgrada	1.141,68	4,91	5.606,50
Komunalni doprinos hala za proizvodnju 1	6.212,25	4,91	30.506,77
Komunalni doprinos hala za proizvodnju 2	992,82	4,91	4.875,48
ukupno			40.988,75

Tablica 4-5: Komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 35/06).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Vodni doprinos poslovna građevina	1.141,68	5,57	6.364,13
Vodni doprinos proizvodna hala	7.205,07	1,00	7.172,08
ukupno			13.536,21

Tablica 4-6: Vodni doprinos

#### 4.3.2 Troškovi priključaka

Naknada za priključenje kupca na distribucijsku mrežu HEP – ODS iznosi 179,18 €/kW angažirane snage.

Priključak na NN mrežu 55 kW	Cijena	Cijena
	€/k	€
Priključci ukupno:	179,18	9.854,90
Ukupno:		9.854,90

Tablica 4-7: Priključci

#### 4.3.3 Troškovi izgradnje poslovne građevine

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt IV- nivo obrade „rohrbau“. Cijene su izražene u kn/m<sup>2</sup> neto korisne ploštine preračunato u €/m<sup>2</sup> neto korisne ploštine.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt IV- nivo obrade „rohrbau od 735,89 €/m<sup>2</sup> (5.544,60 kn/m<sup>2</sup>).

Nekretnina	neto površina	Cijena	NTG
	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
poslovna građevina	268,58	735,89	197.644,81
Ukupno:			197.644,81

Tablica 4-8: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijeku izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak
		(€)
Projektiranje	4,50%	8.894,02
Nadzor	3,50%	6.917,57
Ukupno		15.811,58

Tablica 4-9: Uzgredni troškovi

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

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

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

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 3. (Prilog 10 pravilnika)

		površina (m <sup>2</sup> )	cijena (€/m <sup>2</sup> )	cijena ukupno (€)
<b>Vrijednost zemljišta</b>		3925	8,03	<b>31.513,16</b>
<b>Komunalni doprinosi i priključci</b>				<b>64.379,86</b>
<b>Normalni troškovi gradnje</b>				
SKR XII 2021 bilten IGH d.d. za proračun cijene građenje tipskih objekata - tipski objekt IV - nivo obrade "rohrbau" – jedinična cijena za u cijelosti dovršenu i opremljenu sličnu građevinu		268,58	735,89	197.644,81
Uzgredni troškovi gradnje				15.811,58
<b>UKUPNO NTG</b>				<b>213.456,39</b>
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2023			
Godina izgradnje (godina)	2008			
Starost zgrade (G) (godina)	15			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	80			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	65			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	19%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	52%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	41,6			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	38,4			
Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%)	48%			
<b>Preostala vrijednost</b>	0,52			<b>110.997,32</b>
<b>Ostale okolnosti</b>				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00
Privremena vrijednost				206.890,34
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
<b>Tržišna vrijednost poslovne građevine</b>				<b>206.890,34</b>
* Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.				

Tablica 4-10: Izračun tržišne vrijednosti poslovne građevine

#### 4.3.4 Troškovi izgradnje temeljne ploče hale za proizvodnju rashladnih, ventilacijskih i klima sustava i vanjsko uređenje građevinske čestice

##### Vanjsko uređenje čestice

Vanjsko uređenje izvedeno je u vidu pripremnih radova za ogradu odnosno izveden je betonski zid buduće ograde s temeljnom stopom duž istočne i južne međe čestice.

Nova vrijednost gradnje betonskog zida buduće ograde dobivena je na temelju normalnih troškova gradnje i to kao produkt količine radova i materijala iz podataka prikupljenih izmjerom na terenu i projekta i jediničnih cijena koja uključuje sve potrebne radove i materijale na izgradnji betonske ograde.

**Proizvodna hala**

Proizvodna hala (proizvodnja rashladnih, ventilacijskih i klima sustava)

Izvedena je temeljna ploča.

Nova vrijednost gradnje betonskog zida buduće ograde dobivena je na temelju normalnih troškova gradnje i to kao produkt količine radova i materijala iz podataka prikupljenih izmjerom na terenu i projekta i jedinične cijene koja uključuje sve potrebne radove i materijale na izgradnji temeljne ploče hale. Za izračun su korištene prosječne tržišne cijene za navedene radove.

Sadašnja građevinska vrijednost izračunava se umanjnjem nove građevinske vrijednosti uslijed starosti i trošnosti konstrukcije.

Prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina umanjnje vrijednosti zbog starosti građevine 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 umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* iz priloga 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

		površina (m2)	cijena (€/m2)	cijena ukupno (€)
UKUPNO NTG prema izračunu iz dokaznice mjera				79.881,45
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2023			
Godina izgradnje (godina)	2008			
Starost zgrade (G) (godina)	15			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	60			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	45			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	25%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	50%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	30			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	30			
Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%)	50%			
Preostala vrijednost	0,50			39.940,72
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				0,00
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00
Privremena vrijednost				39.940,72
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				39.940,72
*				
Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.				

Tablica 4-11: Izračun tržišne vrijednosti proizvodne s vanjskim uređenjem

## 5 MIŠLJENJE

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

r.br.	predmet procjene	ukupno cijena	ukupno cijena	zaokruženo temeljem čl. 68. Pravilnika
	z.k.č.br.	€	kn	€
1.	Poslovna građevina s pripadajućim zemljištem izgrađena na k.č. 406/3, k.o. Helena, upisano u zk.ul. 3076, zemljišnoknjižni odjel SVETI IVAN ZELINA	246.831,07	1.859.748,68	
<b>Sveukupno:</b>		<b>246.831,07</b>		<b>250.000,00</b>

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

### Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

## 6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

## 7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

*Ivana Brebrić*



## **8 PRILOZI**

1. Prilog 1 Dokaznica mjera
2. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 3076, Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina
3. Građevinska dozvola od 25.02.2008. RH, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Ivan Zelina, Klasa: UP-I-361-03/08-01/20
4. Nacrti iz glavnog projekta

## Prilog 1: Dokaznica mjera

[illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 08.05.2023. 09:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335827, HELENA

Broj ZK uložka: 3076

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16958/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	406/3	ORANICA KRČEC			3925	Pripis iz uložka 64
		UKUPNO:			3925	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VEGA D.O.O., OIB: 57256414873, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 183		
2.1	Zaprimljeno 29.09.2009. broj Z-1781/09  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine od 28. rujna 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Radojke Galić iz Zagreba od 28. rujna 2009. broj Ov-3754/09 zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranju tražbine za iznos osiguranih tražbina od 49.894,44 EUR (slovima: četrdesetdevettisućaosamstodevedesetčetirieuropa i 44/100 eura) uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 11,95% te sve ostale kamate, naknade i troškove kao u Sporazumu.  uz zabilježbu zabrane opterećenja predmetne nekretnine od strane protivnika osiguranja.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-16958/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-3137/16-108 28.12.2022, od 03. lipnja 2016.	na 1 (1.3)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-421/11  Na temelju Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava sklopljenog dana 04. ožujka 2011.g., i solemniziranog dana 04. ožujka 2011.g., kod Javnog bilježnika Radojke Galić iz Zagreba, Čikoševa 5 pod brojem OV-962/11., i Suglasnosti sklopljene dana 10. veljače 2011.g., uknjižba prava zaloga na cjelokupnim nekretninama fiducijarnog vlasnika IMEX BANKA d.d., Split, Tolstojeva 6 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 364.229,41 KN ( slovima: tristošesdesetčetritisućedvjestodvadesetdevetkunailetrdesetjednulipu), uvećano za pripadajuće kamate i troškove, rok otplate kredita iznosi do 01.11. 2012, za korist: <b>KONAXIS D.O.O., OIB: 48397660958, BREZOVEC ZELINSKI BB</b>	364.229,41 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
gradnju i zaštitu okoliša  
Ispostava Sv. Ivan Zelina

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 17. 03. 2008

U Sv. Ivanu Zelini, 17. 03. 2008.

Odgovorni službenik:



KLASA: UP.I-361-03/08-01/20  
UR.BROJ: 238/1-18-07-08-16-IŠ

Sv.Ivan Zelina, 25. veljače 2008.

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Zagrebačke županije, Ispostava Sveti Ivan Zelina, rješavajući po zahtjevu investitora **“Eko-mont” d.o.o. iz Zagreba, Resnički put 55**, glede izdavanja građevinske dozvole za građenje poslovne građevine u naselju Sveta Helena, na temelju odredbe članka 85. stavak 1., i čl. 220. st.1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj: 175/03 i 100/2004) i čl. 325. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj: 76/2007) izdaje

## GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Odobrava se investitoru **“Eko-mont” d.o.o. iz Zagreba, Resnički put 55**, građenje poslovne građevine (hale za proizvodnju rashladnih, ventilacijskih i klima sustava sa upravnom zgradom i nadstrešnicom) na građevinskoj parceli označenoj kao čest.kat. broj: 406/3 k.o. Helena u naselju Brezovec Zelinski, prema glavnom projektu, koji se sastoji od 9. knjiga:

### knjiga 1 koja sadrži:

- **arhitektonski projekt** – broj T.D. 0093-07  
izrađen po “Građevni-projekt” d.o.o. iz Filipovića 1b, Komin,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,

### knjiga 2 sadrži:

- **statički proračun** – upravna zgrada, nadstrešnica, aneks hale-broj MM-56/2007  
izrađen po “Građevinski fakultet, Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za tehničku mehaniku”  
iz Zagreba, Kačićeva 26,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: doc.dr.sc. Mladen Meštrović, dipl.ing.građ., br.ovlš. 211,

### knjiga 3 sadrži:

- **statički proračun** – upravna zgrada, nadstrešnica, aneks hale-broj MM-56/2007  
izrađen po “Građevinski fakultet, Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za tehničku mehaniku”  
iz Zagreba, Kačićeva 26,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: doc.dr.sc. Mladen Meštrović, dipl.ing.građ., br.ovlš. 211,

### knjiga 4. sadrži:

- **strojarski projekt**- broj T.D.05/07,

izrađen po "Arhingtrade" d.o.o. iz Zagreba, Gajeva 47,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Ivan Horvatić, dipl.ing.stroj., br.ovlš. SEUGP 78,

**knjiga 5. sadrži:**

- **projekt vodovoda i kanalizacije** – broj T.D. 05/07,  
izrađen po "Arhingtrade" d.o.o. iz Zagreba, Gajeva 47,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Mate Žagar, dipl.ing.građ., br.ovlš. G 508,

**knjiga 6. sadrži:**

- **projekt elektroinstalacija** – broj T.D. 05/07,  
izrađen po "Arhingtrade" d.o.o. iz Zagreba, Gajeva 47,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Berislav Sviben, dipl.ing.el., br.ovlš. E 844,

**knjiga 7. sadrži:**

- **elaborate zaštite na radu** – broj T.D. 0093-07-A,  
izrađen po "Gradečki-projekt" d.o.o. iz Filipovića 1b, Komin,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,

**knjiga 8. sadrži:**

- **elaborate zaštite na radu** – broj T.D. 0093-07-B,  
izrađen po "Gradečki-projekt" d.o.o. iz Filipovića 1b, Komin,  
glavni projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,  
projektant: Vlasta Binički, dipl.ing.arh., br.ovlš. 349,

**knjiga 9. sadrži:**

- **geotehnički elaborat**- arh. br. 102/2006  
izrađen po "GEO-CROATIA" d.o.o., Jurkovićeve 27, Varaždin.

-lokacijskoj dozvoli Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Ispostava Sveti Ivan Zelina , Klasa:UP/I-350-05/06-01/10, Urbroj: 238-04-05/1-06-10 od 29. lipnja 2006. godine.

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

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

- građenje i stručni nadzor građenja mora povjeriti osobama koje zadovoljavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti propisane ovim Zakonom.
- investitor koji je ujedno i izvođač mora stručni nadzor građenja povjeriti drugoj osobi koja zadovoljava uvjete za obavljanje stručnog nadzora građenja propisane ovim Zakonom.
- ako se tijekom građenja građevine promijeni investitor o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano u roku od petnaest dana od nastale promjene obavijestiti tijelo koje je izdalo građevinsku dozvolu i uz obavijest priložiti dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini, odnosno da je vlasnik građevine za koju je izdana građevinska dozvola.
- glavni projekt zajedno s građevinskom dozvolom trajno mora čuvati investitor odnosno njegov pravni sljednik za sve vrijeme dok građevina postoji.
- ako se u tijeku građenja promijeni investitor novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u svezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

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

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

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

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

- ishoditi izmjenu i, ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima,
- tijelu graditeljstva građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 osam dana prije početka građenja ili nastavak izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.
- najkasnije do dana početka radova imati elaborate iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom Zakonu.

VII. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za nju može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu za tu građevinu.

VIII. Uporabnu dozvolu za izgrađenu građevinu izdaje tijelo graditeljstva koje je izdalo građevinsku dozvolu, nakon što se tehničkim pregledom utvrdi da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, a naročito u pogledu ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu.

- eventualne podzemne, nadzemne i zračne vodove premjestiti o vlastitom trošku i uz suglasnost poduzeća koje upravlja predmetnim instalacijama.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitor **“Eko-mont” d.o.o. iz Zagreba, Resnički put 55**, podnio je dana 28.09.2007. godine, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za građenje poslovne građevine hale za proizvodnju rashladnih, ventilacijskih i klima sustava sa upravnom zgradom i nadstrešnicom) na zemljištu označenom kao kat.čest.broj: 406/3 k.o. Helena, u naselju Brezovec Zelinski.

Uvidom u spis tijelo graditeljstva utvrdilo je da nisu ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole.

Zaključkom od 26.10.2007. godine, investitoru je određen rok za ispunjenje tih uvjeta, kako bi se mogla izdati građevinska dozvola.

Dana 21. veljače 2008. godine, investitor je ispunio sve uvjete za izdavanje građevinske dozvole.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. Lokacijsku dozvolu, klasa: UP/I-350-05/06-01/10, ur.broj:238-04-05/1-06-10 od 29. lipnja 2006. godine.

2. tri primjerka glavnog projekta izrađen u skladu s posebnim uvjetima odnosno s odredbama posebnog zakona.

3. izvadak iz zemljišne knjige, broj: K.I.-1733/2008 od 25.02.2008. godine izdan po Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini .

4. izvatke iz zemljišnih knjiga za parcele s kojima neposredno graniči građevinska čestica.
5. kopiju katastarskog plana Područnog Ureda za katastar Zagreb, Ispostava Sveti Ivan Zelina, klasa: 935-06/07-01/659, ur.broj: 541-07-2-05/5-07-2 od 28.06.2007. godine.
6. suglasnosti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela i poduzeća na glavni projekt, a to su:
  - Prethodna elektroenergetska suglasnost izdana po "HEP-DISTRIBUCIJA" d.o.o. DP ELEKTRA ZAGREB, Pogon Zelina, broj: 400106-060182-0011 od 06.02.2006. godine.
  - Potvrdu izdanu po Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi Republike Hrvatske, Zagreb, Ksaver 200/a, klasa:361-03/07-01/260, urbroj: 534-07-01/5-07-0002 od 10. 12. 2007. godine.
  - Potvrda o usklađenosti glavnog projekta sa utvrđenim posebnim uvjetima gradnje izdana po Hrvatskoj agenciji za telekomunikacije, klasa:350-05/07-01/9445, urbroj:376-10/PC-07-2 od 21.11.2007 godine,
  - Vodopravna suglasnost izdana po Hrvatske vode, klasa: UP/I-325-07/07-01/0813, urbroj:374-21-4-08-2 od 07. 02. 2008. godine.
  - Zapisnik Inspektora unutarnjih poslova, Policijske uprave zagrebačke, Ministarstva unutarnjih poslova, broj: 511-19-25/1-25762/1-2007. od 30. 11. 2007. godine.
  - Zapisnik-mišljenje Državnog inspektorata, Odsjeka inspeksijskog nadzora u Vrbovcu, Ispostava Vrbovec, klasa: 115-02/07-04/93, urbroj:556-16-14/07-07-2 od 30.11. 2007. godine.
  - Suglasnost izdana po Upravnog odjela za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Sveti Ivan Zelina, klasa:350-05/07-01/148, ur.broj: 238/30-03-07-2 od 30. 10. 2007. godine.
  - Izvješće ovlaštenog revidenta Želimira Frančiškovića dipl. ing. građ., red. broj. evidencije:82, o kontroli glavnog projekta glede kontrole mehaničke otpornosti i stabilnosti, broj izvješća 1033/07-GL od 06. 12. 2007. godine.

6. Drugi prilozi određeni posebnim zakonom, a to su:
  - Rješenje Upravnog odjela za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Sveti Ivan Zelina, klasa: UP.I-363-03/07-01/110, ur.broj: 238/30-03-07-2 od 31. 12. 2007. godine o visini komunalnog doprinosa.
  - Potvrda Upravnog odjela za gospodarstvo, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Sveti Ivan Zelina, klasa: UP.I-363-03/07-01/110, ur.broj: 238/30-03-08-3 od 06. 02. 2008. godine o uplaćenom komunalnom doprinosu.
  - Potvrda Hrvatskih voda, VGI "Zelina-Lonja", klasa:UP/I-325-08/07-01/0122, urbroj:374-3108-1-08-5 od 30. 01. 2008. godine uplaćenom vodnom doprinosu.

Tijekom postupka, a u smislu članka 95. stavak 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 175/03 i 100/2004), pozvane su zainteresirane strane javnim pozivom objavljenim na Radio Zelini dana 07. veljače 2008. godine i izvješnim na građevinskoj parceli i na oglasnoj ploči tijela graditeljstva glede davanja mogućnosti zaštite prava i pravnog interesa neposrednim susjedima.

Pregledom glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev utvrđeno je da je zahtjev potpun u smislu članka 88. stavak 1. Zakona o gradnji, pa je u smislu članka 90. stavak 1. Zakona riješeno kao u izreci.

#### **POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Republike Hrvatske, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ovom tijelu ili putem pošte preporučeno.

Žalba se može izjaviti i usmeno u zapisnik, a taksira se sa administrativnim biljegom od =50,00 kn, po T.broju 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj: 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 163/2003, 17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006 i 117/2007).

Upravna pristojba od 70,00 kn državnih biljega prema T.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 931.50 kn naplaćena je u tijeku postupka prema T.br. 63. Zakona.

referent: Ivan Šestak inž.grad.

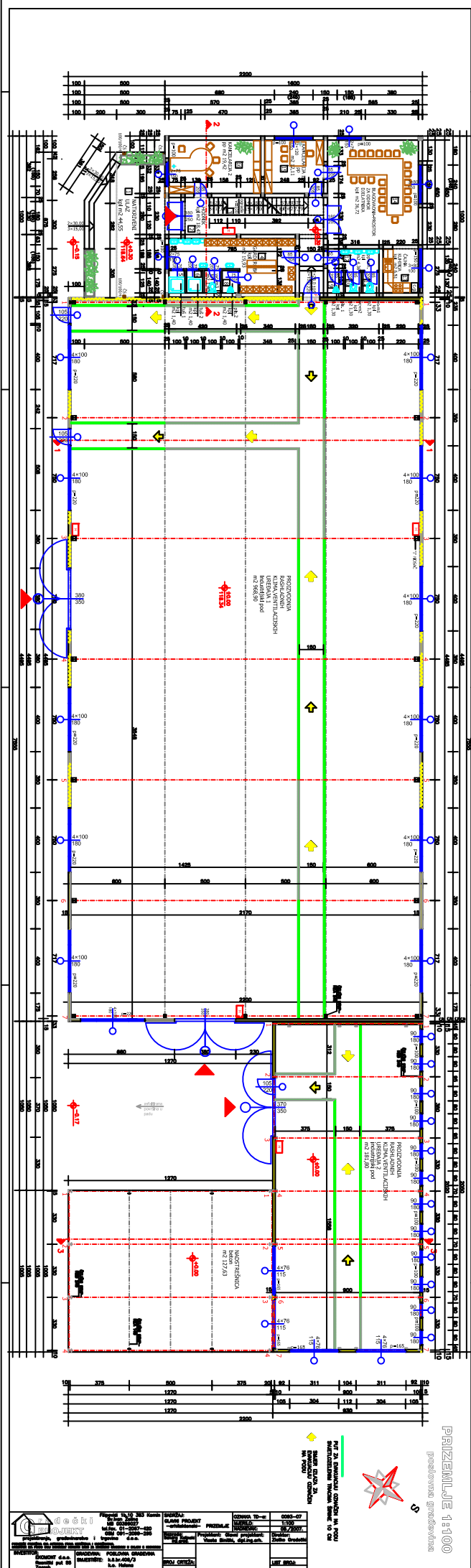


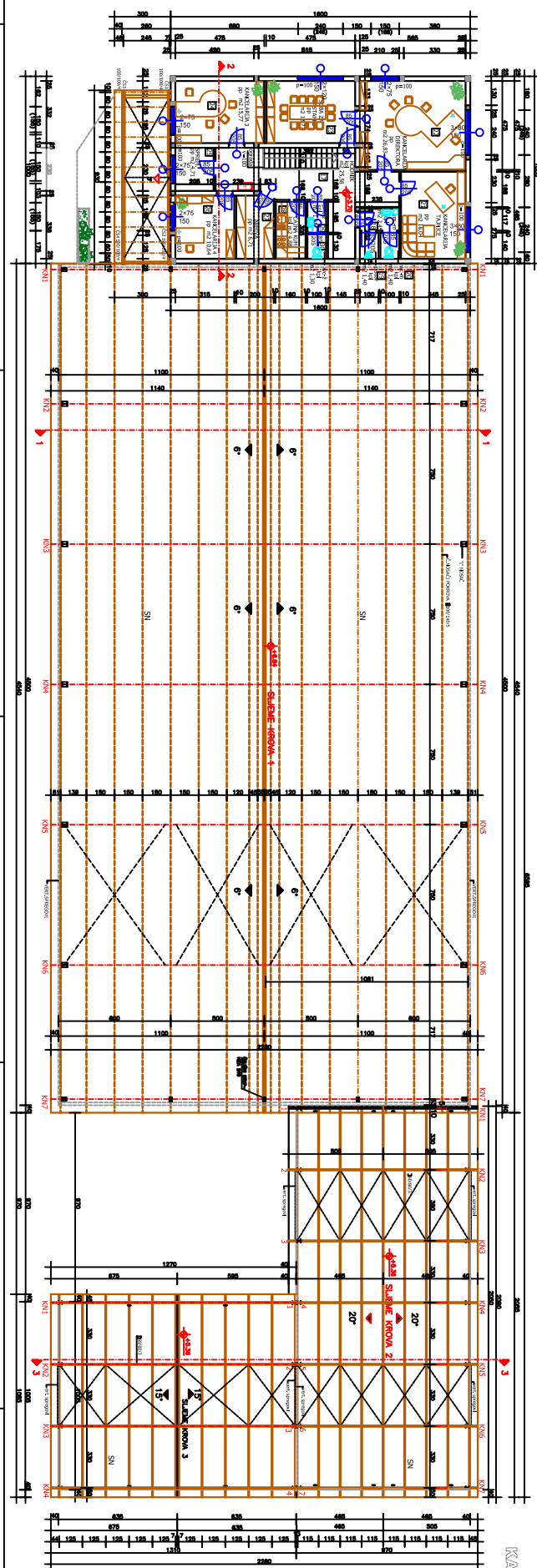
PO OVLAŠTENJU ŽUPANA  
VODITELJ PODODSJEKA

Mladen Marković ing.grad.

#### DOSTAVITI:

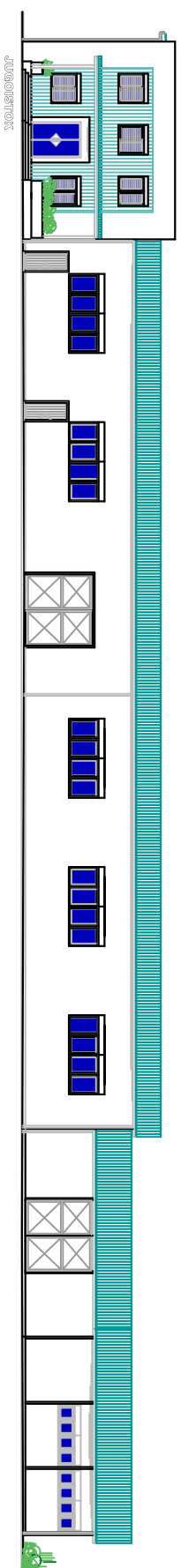
1. Eko-mont d.o.o., Resnički put 55, Zagreb,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, pododsjek za gospodarstvo,  
Ispostava Sv. Ivan Zelina, ovdje,
4. Upravni odjel za gospodarstvo, stambeno-komunalne  
djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Sv.Ivan Zelina,  
Trg Ante Starčevića 12, Sv.Ivan Zelina
5. Građevinska inspekcija, Trg A. Starčevića 12, Sv. Ivan Zelina,
6. Evidencija, ovdje
7. Pismohrana, ovdje



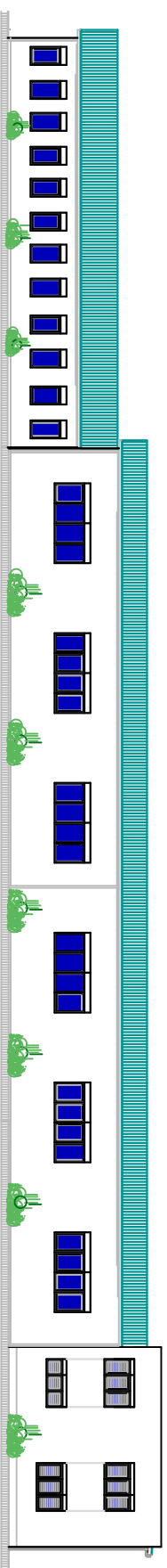


 <b>d.o.čki PROJEKT</b> projektovanje, građevinarstvo i inženjering	Plovidar 10, 10 263 Kamen 06 6030227 06 6030228 081 091-2000-200 bogdana d.o.o.		GRADONAČELNIK GLAVNI PROJEKT IZVODAK 047/09/0000000	ODZNAVA TO-1 IZVODAK 11/000 06 720207	0005-07 11/000 06 720207
	projekat: <b>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</b> objekat: <b>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</b> lokacija: <b>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</b>		Projektant: Glavni projektant: Vlasnik: Glavni, dopisni arh.	Glavni projektant: Vlasnik: Glavni, dopisni arh.	Glavni projektant: Vlasnik: Glavni, dopisni arh.
INŽENJERING DOKUMENT Izvodak put 85 Kamen	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE

PROČELJA 1:100  
poslovna građevina



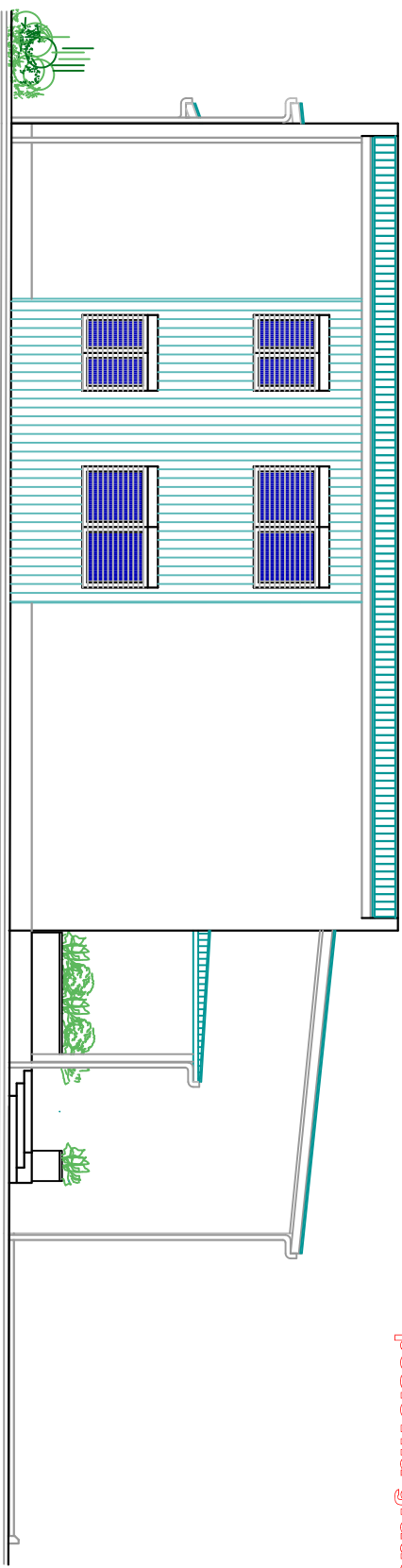
SJEVEROZAPAD



 <b>Realtor</b> Equal Housing Opportunity National Association of Realtors 1300 17th St., N.W. Washington, D.C. 20036 (202) 462-7000	<b>Member, N.A.A.R.</b> National Association of Realtors 1300 17th St., N.W. Washington, D.C. 20036 (202) 462-7000		<b>REALTOR</b> Equal Housing Opportunity National Association of Realtors 1300 17th St., N.W. Washington, D.C. 20036 (202) 462-7000	
	<b>Member, N.A.A.R.</b> National Association of Realtors 1300 17th St., N.W. Washington, D.C. 20036 (202) 462-7000		<b>REALTOR</b> Equal Housing Opportunity National Association of Realtors 1300 17th St., N.W. Washington, D.C. 20036 (202) 462-7000	

PROČELJA 1:100  
poslovna građevina

JUGOZAPAD



SJEVEROISTOK

