"međimurje - investa" d.o.o.
HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- d o p u n a -



Nekretnina:	**Poslovne zgrade i građevinska zemljišta**
Lokacija:	**Žutička ulica 15, HR-10310 Ivanić - Grad** **Zagrebačka županija**
Naručitelj:	**PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju** **Šeferova ulica 10, HR-10000 Zagreb** **OIB: 13161969423**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**
Broj elaborata:	**449/24**

Čakovec, prosinac 2025.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje

1. UVOD

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU (12.06.2024.godine)

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA (utvrđivanje kakvoće)

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - troškovna metoda
   - 7.1. Zemljište
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - prihodovna metoda
   - 8.1. Zakupnina
   - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
   - 8.3. Opća prihodovna metoda

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju**
Šeferova ulica 10, HR-10000 Zagreb
OIB: 13161969423
Lokacija: **Žutička ulica 15, HR-10310 Ivanić - Grad**
Nekretnina: **Poslovne zgrade i građevinska zemljišta**

Identifikacija:

U BZP i Katastru su upisane i ucrtane zgrade i industrijsko dvorište prema izvedenom stanju uz pozitivne zabilježbe.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1396	Šarampov	699/1
		699/8
1026		699/10
1414		699/12
1105		699/15

Vlasništvo: PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju, OIB: 13161969423 (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:
~uporabna dozvola: Rješenja o izvedenom stanju
~energetski certifikat: Nije predočen
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 02. prosinca 2025. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost nekretnine:	**1.709.000,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek
ing. grad.
Braće Vas 18
ČAKOVEC

MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/734
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 23. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, podnesenog po Ratku Matoteku iz Čakovca, Ulica dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja gradevinarstva, procjene vrijednosti nekretnina, elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva, procjenu nekretnina, elektrotehniku i procjene iz područja elektrotehnike.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., za Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020., Hrvoja Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/28, URBROJ: 514-03-03-02/O5-24-07 od 25. ožujka 2024. i za Vjerana Mesarića iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja gradevinarstva i procjenu

514|UPI710032401734|7

vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/24-01/14, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 19. ožujka 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. M-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ulica Ruđera Boškovića 16
– n/r Ratka Matoteka
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401734|7

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/669
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, građevinskog inženjera iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog

514|UPI710032401669|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401669|6

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog

514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401623|5

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT EXPERT WITNESSES AND VALUERS

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP). Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju**
Nekretnina: **Poslovne zgrade i građevinska zemljišta**
Lokacija: **Žutička ulica 15, HR-10310 Ivanić - Grad**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 65/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Zagrebačka županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagrebačka županija
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njene izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka
procjembeni elaborat

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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.*

Datum očevida: **12.06.2024. i 19.11.2025.**
Dan kakvoće: **19.11.2025.**
Dan vrednovanja: **19.11.2025.**

Dan kakvoće *predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*
Dan vrednovanja *predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.*

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud: Velika Gorica

ZK odjel: Ivanić Grad

Katastarska općina: Šarampov

Izvadak iz BZP-a * **1396**

Čestica: 699/1

Opis nekretnine:		
	- ind. dvorište	578,00 m2
	- zgrade	720,00 m2
	Sveukupno:	1.298,00 m2

Čestica: 699/8

Opis nekretnine:		
	- zgrada	147,00 m2
	Sveukupno:	147,00 m2

Vlasništvo: PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju, OIB: 13161969423 (1/1)

Izvadak iz BZP-a ** **1026**

Čestica: 699/10

Opis nekretnine:		
	- ind. dvorište	1.389,00 m2
	- ind. zgrada	1.753,00 m2
	Sveukupno:	3.142,00 m2

Vlasništvo: PAF-CITRUS d.o.o. ZAGREB (1/1)

Izvadak iz BZP-a *** **1414**

Čestica: 699/12

Opis nekretnine:		
	- ind. dvorište	196,00 m2
	- zgrade	202,00 m2
	Sveukupno:	398,00 m2

Vlasništvo: PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju, OIB: 13161969423 (1/1)

Izvadak iz BZP-a **** **1105**

Čestica: 699/15

Opis nekretnine:	- ind. dvorište		5.220,00 m2
	- zgrada		1.061,00 m2
	Sveukupno:		6.281,00 m2

Vlasništvo: PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju, OIB: 13161969423 (1/1)

Katastar:	k.o.	Šarampov	
*	kat.čest.br.	699/1	
	- ind. dvorište		578,00 m2
	- zgrade		720,00 m2
	Sveukupno:		1.298,00 m2
	k.o.	Šarampov	
**	kat.čest.br.	699/8	
	- zgrada		147,00 m2
	Sveukupno:		147,00 m2
	k.o.	Šarampov	
***	kat.čest.br.	699/10	
	- ind. dvorište		1.389,00 m2
	- ind. zgrada		1.753,00 m2
	Sveukupno:		3.142,00 m2
	k.o.	Šarampov	
****	kat.čest.br.	699/12	
	- ind. dvorište		196,00 m2
	- zgrade		202,00 m2
	Sveukupno:		398,00 m2
	k.o.	Šarampov	
*****	kat.čest.br.	699/15	
	- ind. dvorište		5.220,00 m2
	- zgrada		1.061,00 m2
	Sveukupno:		6.281,00 m2

Teret: - Ima - vidljivo iz priloženih Izvadaka iz BZP-a.

- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet:

- U BZP i Katastru su upisane i ucrtane zgrade i industrijsko dvorište prema izvedenom stanju uz pozitivne zabilježbe.

- Za poslovne zgrade izgrađene na kat.čest.br. 699/1, 699/8, 699/12 i 699/15 upisana je zabilježba da su za upis priložene Dozvole za upotrebu, a za zgradu na kat.čest.br. 699/10 upisana je zabilježba da je priloženo Rješenje o izvedenom stanju.

- Provjera legalnosti poslovnih zgrada nije predmet ove procjene.

- Procjena se radi pod pretpostavkom da su zgrade legalne.

Energetski certifikat: Nije predočen.

Javna prometna površina: Čestice imaju posredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 853/2, k.o. Šarampov - put u vlasništvu Grada Ivanić Grad (1/1) preko kat.čest.br. 699/21 i 699/3, k.o. Šarampov.

Useljivost: Nekretnine se na dan očevida ne koriste. Utvrđeno neodržavanje.

Posebne pretpostavke: Legalne zgrade.

Ostalo: **Tržišna vrijednost nekretnina je u Dodatku elaborata iskazana po pojedinim ZK uloškima. Prema mišljenju stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, kao i stalnog sudskog vještaka za područje strojarstva, u naravi se radi o jednoj tehnološkoj i uporabnoj cjelini.**

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



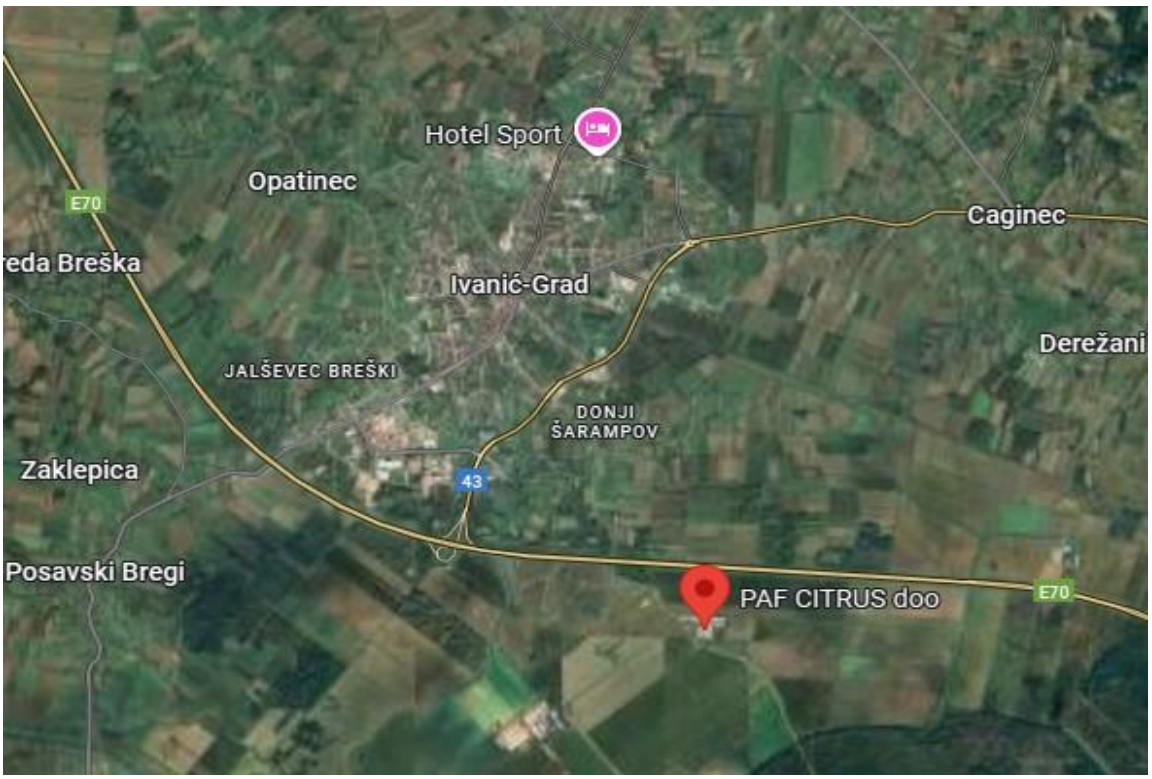
Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetne nekretnine se nalaze na lokaciji: Žutička ulica 15, HR-10310 Ivanić - Grad
Zagrebačka županija

Okolne nekretnine su zgrade poslovno-proizvodne namjene ili oranice. Svi sadržaji potrebni za svakodnevni život nalaze se u gradu Ivanić Grad.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim i teretnim automobilima s javne asfaltirane prometnice preko drugih čestica.

Parkiranje je omogućeno na parcelama ispred zgrada.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja

Buka i zagađenje

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

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

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/1, 699/12 i 699/15

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	netto korisna površina m²	brutto površina m²	BVO m³
Skladišna zgrada (zrionica banana)					
Prizemlje					
strojarnica	26,15	1,00	26,15	k =	h =
skladišni prostor	568,70	1,00	568,70		4,94 m
skladišni prostor	1.093,69	1,00	1.093,69	1,17	6,50 m
UKUPNO:	**1.688,54**		**1.688,54**	**1.983,00**	**11.799,71**

Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.

Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/10

Hladnjača za čuvanje jabuka					
Prizemlje					
skladišni prostor	1.236,55	1,00	1.236,55	k =	h =
skladišni prostor	363,90	1,00	363,90	1,10	8,00 m
Ukupno	**1.600,45**		**1.600,45**	**1.753,00**	**14.024,00**
Kat					
vanjsko stubište	10,56	0,25	2,64	k =	prosj. h =
skladišni prostor	363,90	0,50	181,95	1,10	3,00 m
Ukupno	**374,46**		**184,59**	**200,15**	**1.200,87**
SVEUKUPNO:	**1.974,91**		**1.785,04**	**1.953,15**	**15.224,87**

Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.

Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/8

Dio skladišne zgrade					
Prizemlje					
skladišni prostor	132,00	1,00	132,00	k =	h =
				1,11	7,90 m
UKUPNO:	**132,00**		**132,00**	**147,00**	**1.161,30**

SVEUKUPNO:	**3.795,45**		**3.605,58**	**4.083,15**	**28.185,88**

Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**3.605,58**	**m2**
BGP	**=**	**4.083,15**	**m2**
BV	**=**	**28.185,88**	**m3**

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA

Dio poslovno - skladišne zgrade







3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU (12.06.2024.godine)

(Očevidom dana 21.11.2025. utvrđeno je da su svi prostori bez ikakvih pokretnina)

Skladišna zgrada (zrionica banana)





























Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/10





















Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/8







Vanjsko uređenje









4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	trajno isključen
telefon	-	bez priključka
el. struja	-	privremeno isključena - zakupljena snaga 223,97 kW
plin	-	nema
kanalizacija	-	nema

Zgrada - **Skladišna zgrada (zrionica banana)**

Namjena zgrade:	skladišta, sortirnica i pakirnica	
Godina građenja:	2002 (zadnja rekonstrukcija i dogradnja)	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etažnost zgrade:	prizemlje	
Položaj:	na kat.čest.br. 699/1, 699/12 i 699/15	
Prostorije:	detaljno opisane u Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka	
Temelji:	ab	
Nosiva konstrukcija:	ab stupovi, čelična konstrukcija	
Međukatne konstrukcije:	limeni paneli	
Krovna kon. + pokrov:	ab nosači s pokrovom od trapeznog lima	
Vertikalna komunikacija:	-	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	limeni fasadni paneli	
Vanjska stolarija:	alu	
Obrada zidova:	sendvič paneli	
Obrada podova:	industrijski pod	
Obrada stropova:	limeni paneli	
Unutarnja stolarija:	alu	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nema
	- Hlađenje:	rashladna postrojenja
	- Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	nema	
Okoliš:	asfaltiran	
Opći dojam:	zgrada izvedena u srednjem standardu predviđenom za predmetnu namjenu	
Ostalo:	zgrada se koristi kao skladište, vrlo slabo održavana, primjećena su procurjevanja krovišta, zadržavanje vode na podovima, oštećenja instalacija, naročito na dijelu zgrade locirane na kat.čest.br. 699/1	

Strojarska oprema

Tehnički opis strojarske opreme vezane za rad hladnjača i proizvodnju je naveden u zasebnom prilogu kojeg je izradio vještak strojarske struke i sastavni je dio ovog elaborata.

Zgrada - **Hladnjača za čuvanje jabuka**

Namjena zgrade:	skladištenje i čuvanje jabuka	
Godina građenja:	2002	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etažnost zgrade:	prizemlje + djelomično kat	
Položaj:	na kat čest.br. 699/10	
Prostorije:	detaljno opisane u Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka	
Temelji:	ab	
Nosiva konstrukcija:	ab stupovi i grede	
Međukatne konstrukcije:	pune ab ploče	
Krovna kon. + pokrov:	ab nosači s pokrovom od trapeznog profiliranog lima	
Vertikalna komunikacija:	vanjske čelične stepenice	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	limeni fasadni paneli	
Vanjska stolarija:	alu	
Obrada zidova:	vidljivi limeni paneli	
Obrada podova:	industrijski pod	
Obrada stropova:	limeni paneli	
Unutarnja stolarija:	alu	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nema
	- Hlađenje:	rashladna postrojenja
	- Dodatne instalacije:	nisu izvedene
Sanitarije:	nema	
Okoliš:	asfaltiran	
Opći dojam:	zgrada izvedena nižih standarda predviđenih za predmetnu namjenu	
Ostalo:	zgrada se koristi te se neredovito i nedovoljno održava	

Zgrada - **Dio skladišne zgrade**

Namjena zgrade:	skladište
Godina građenja:	2002 (zadnja rekonstrukcija i dogradnja)
Godina rekonstrukcije:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje
Položaj:	na kat.čest.br. 699/8
Prostorije:	detaljno opisane u Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka
Temelji:	ab
Nosiva konstrukcija:	ab stupovi, čelična konstrukcija
Međukatne konstrukcije:	ab montažna konstrukcija
Krovna kon. + pokrov:	ab nosači s pokrovom od trapeznog lima
Vertikalna komunikacija:	-
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	limeni fasadni paneli
Vanjska stolarija:	alu
Obrada zidova:	sendvič paneli
Obrada podova:	industrijski pod
Obrada stropova:	spušteni stropovi od limenih panela
Unutarnja stolarija:	alu
Instalacije:	- Električne: provedene
	- Telefon: nije proveden
	- Vodovod: proveden
	- Kanalizacija: provedena
	- Plin: nije proveden
	- Grijanje: nema
	- Hlađenje: rashladna postrojenja
	- Dodatne instalacije: -
Sanitarije:	nema
Okoliš:	asfaltiran
Opći dojam:	zgrada izvedena u srednjem standardu predviđenom za predmetnu namjenu
Ostalo:	zgrada se koristi i neredovito i nedovoljno održava, primjećena procurjevanja krovišta, zadržavanje vode na podovima, oštećenja instalacija

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: *Državni zavod za statistiku*)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

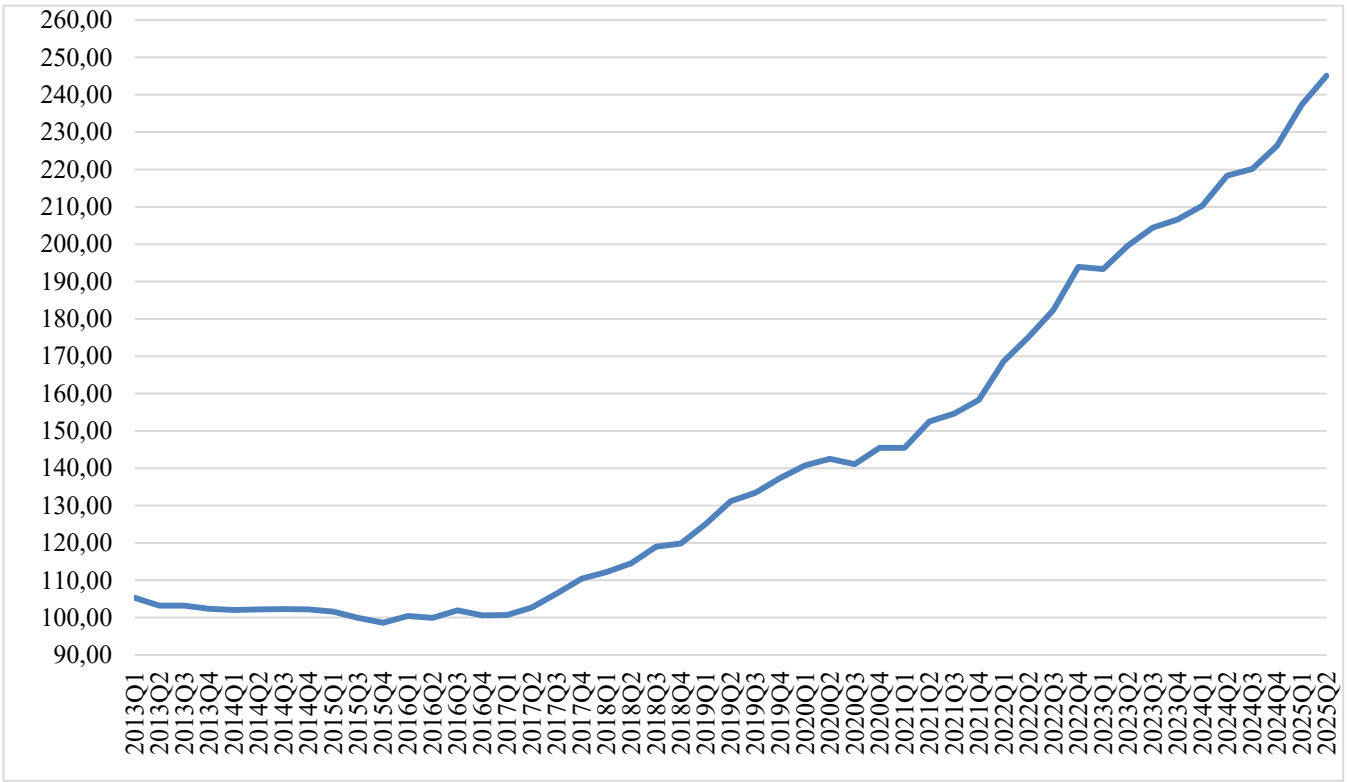
HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

Tablica. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

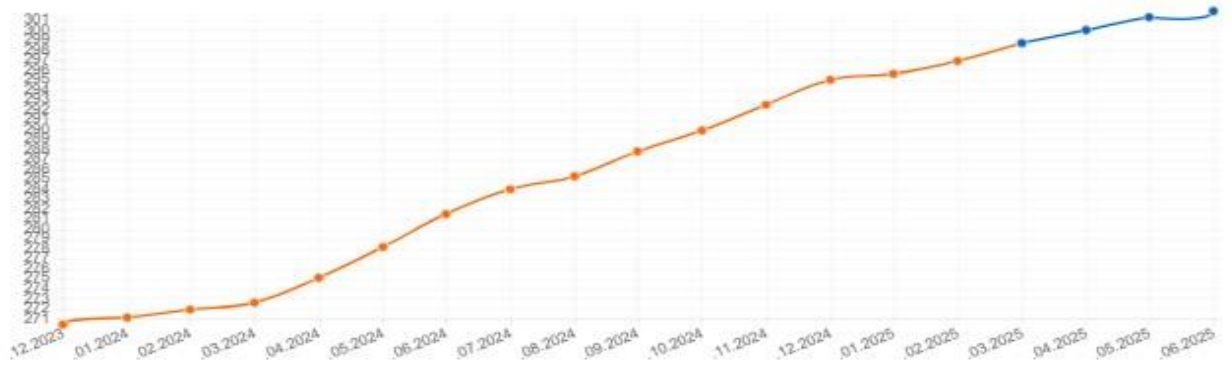


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

Izvor podataka: Burza nekretnina (*www.burza-nekretnina.com/statistike)*

BN Index

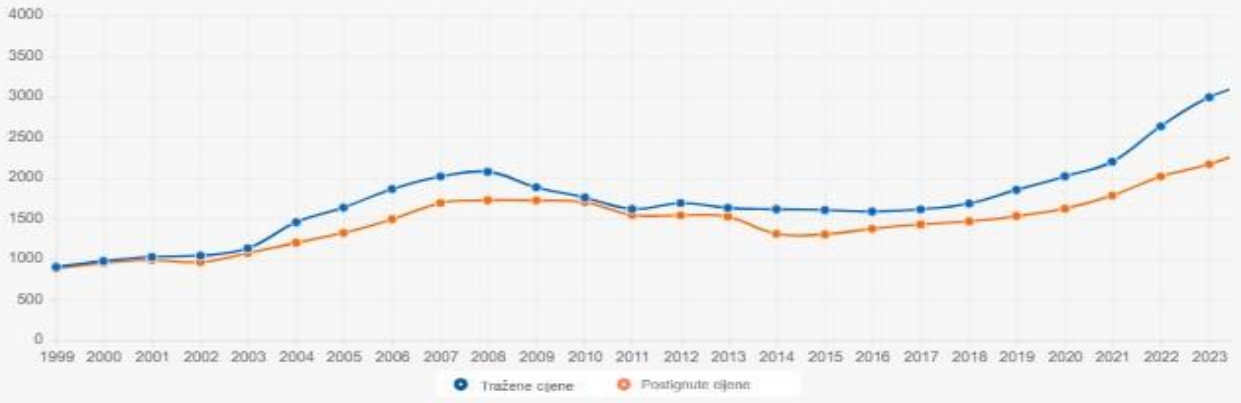
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
298,7	0,64%	9,60%	9,07%

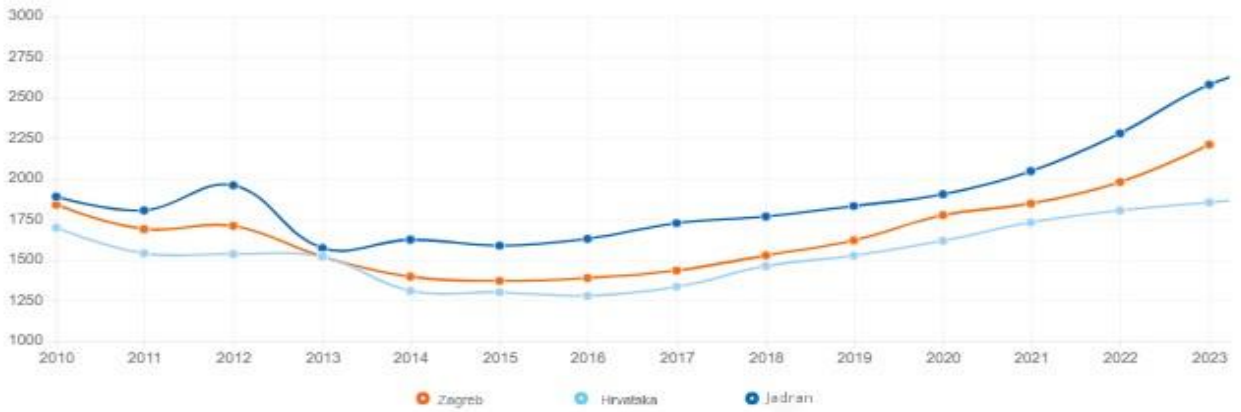
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



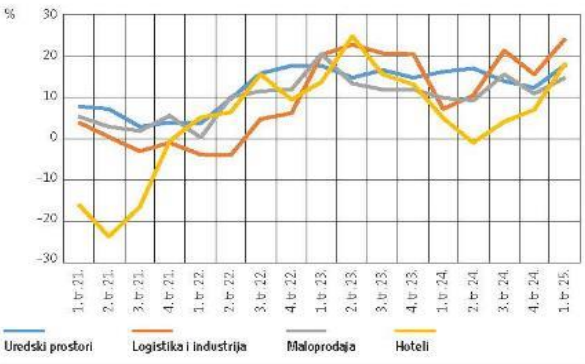
Izvor podataka: *Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka*

B.2. Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog smještaja (Slika B.7.). Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene[6] koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena.

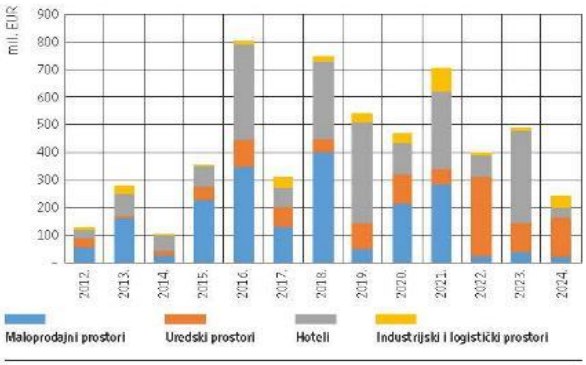
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima.

Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na *web*-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na *web*-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvori: Izračun HNB-a; Njuškalo

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



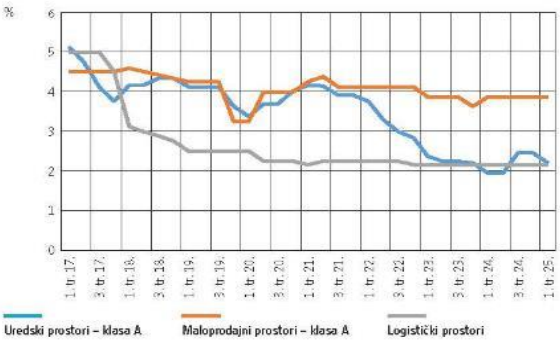
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

6 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda

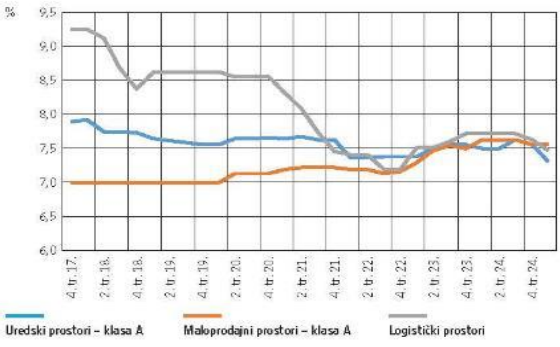
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rasle su umjereno.

Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izglede sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robusnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

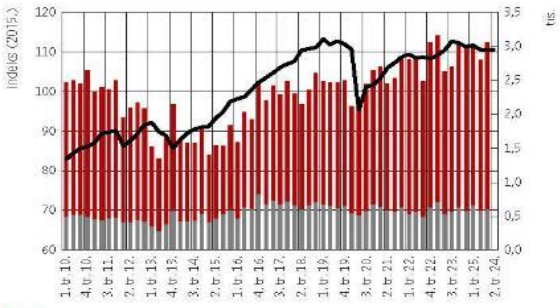
dozvola za izgradnju novih nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvori: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Izvor: DZS

Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanima s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnina.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	**Zagrebačka**				
Grad/Općina:	**Ivanić - Grad**				
Naselje:	**Ivanić - Grad**				
Razvojna skupina:	**7.**	**od 8**	**Izvor podataka:** MRRFEU		
Indeks razvijenosti:	**105,635**				
Tip nekretnine:	**poslovna zgrada**		/	**skladište**	
Broj ponuda:					**Izvor podataka:** GoHome / Njuškalo
- za grad/općinu:	**16**		/	**2**	
- za naselje:	**2**		/	**0**	
Prosječna cijena ponuda:					
- za grad/općinu:	**1.030**	**€/m2**	/	**1.498**	**€/m2**
- za naselje:	**724**	**€/m2**	/	**0**	**€/m2**
Približna vrijednost:	**-**	**€/m2**			**Izvor podataka:** eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za	**2021 =**	**0**	/	**0**	**Izvor podataka:** eNekretnine
naselje u posljednje 4	**2022 =**	**2**	/	**0**	
godine:	**2023 =**	**0**	/	**0**	
	2024 =	**0**	/	**0**	
	2025 =	**2**	/	**0**	

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

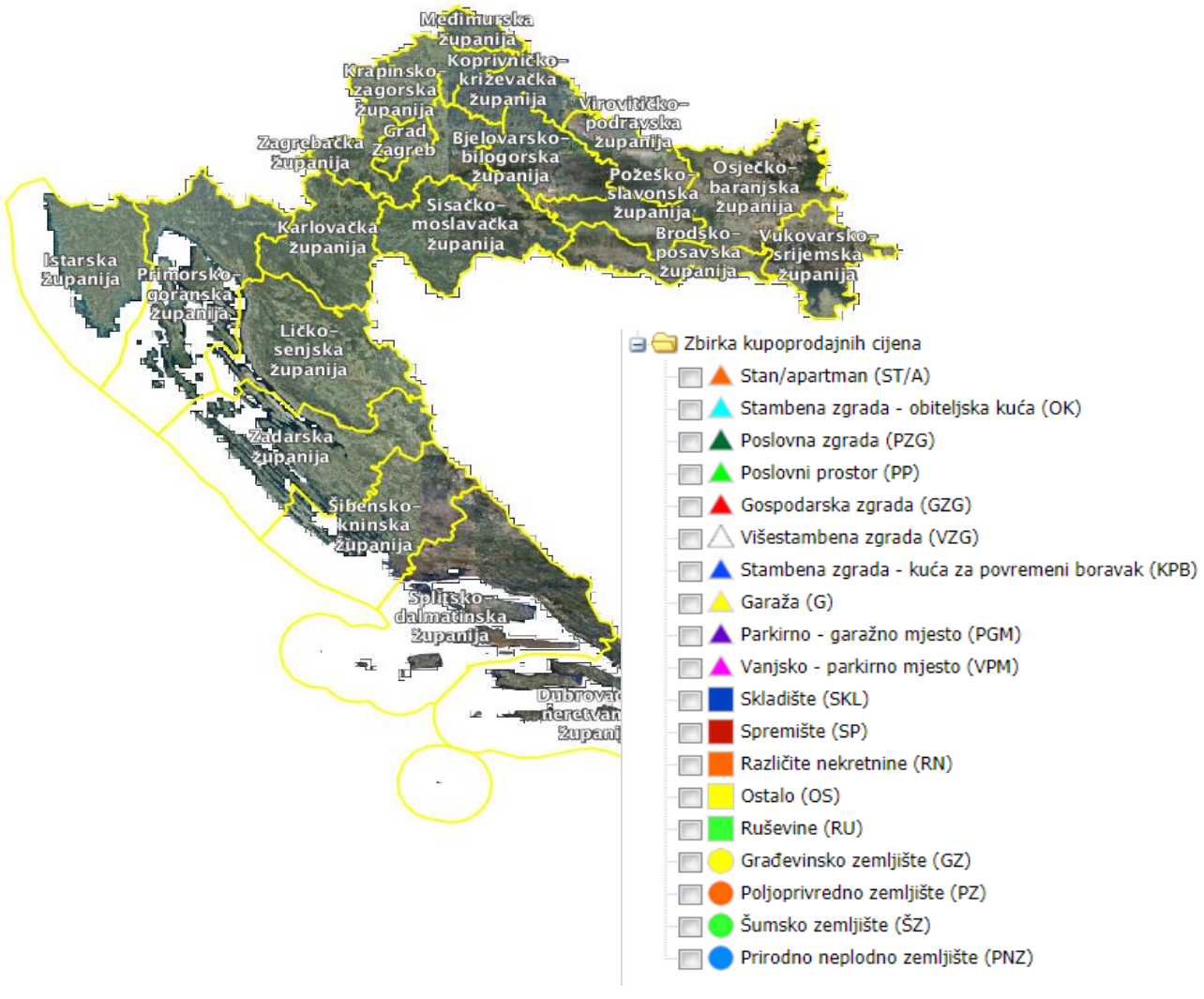
Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	21.06.2022.	14.10.2022.	01.08.2025.	21.06.2022.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Ivanić Grad	Šarampov	Hrušćica	Ivanić-Grad
	kat.čest.br.			
	3741	236/6	1418/1	3741
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	45.213,70	129.333,07	60.000,00	45.213,70
Površina (m2)	5.422,00	16.241,00	6.106,00	5.422,00
Cijena (€/m2)	8,34	7,96	9,83	8,34

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum ugovora	03.10.2022.	23.09.2022.	09.07.2024.	01.12.2022.
Lokacija	Ivanić - Grad	Ivanić - Grad	Dugo Selo	Ludbreg
	Ulica Josipa Juraja Posilovića 2	Industrijska cesta 2	Gospodarska Ulica 7	Koprivničk a ulica 36
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos zakupa (€)	1.250,00	7.740,00	6.500,00	1.061,78
Površina (m2)	279,65	1.800,00	1.168,00	427,93
Cijena (€/m2)	4,47	4,30	5,57	2,48



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - za zemljište i zakup poslovnih prostora**

☒ **PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda**

☒ **TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.
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.
KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.
KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.
U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$
$$M = (q^n-1)/q^n(q-1)$$
$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine
PG = čisti prihod građevine
VZ = vrijednost zemljišta
M = multiplikator
p = kamatna stopa nekretnine
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - troškovna metoda

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	21.06.2022.	14.10.2022.	01.08.2025.	21.06.2022.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Ivanić Grad	Šarampov	Hruščica	Ivanić-Grad
		kat.čest.br.			
		3741	236/6	1418/1	3741
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	45.213,70	129.333,07	60.000,00	45.213,70
	Površina (m2)	5.422,00	16.241,00	6.106,00	5.422,00
	Cijena (€/m2)	8,34	7,96	9,83	8,34
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,271	108,271	108,271	108,271
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,271			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	8,34	7,96	9,83	8,34
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)		19,02%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	140,80	146,19	213,86	140,80
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	213,86			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,52	1,46	1,00	1,52
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	12,68	11,62	9,83	12,68
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**12,68**	**11,62**	**9,83**	**12,68**

Srednja vrijednost (€/m2)	**11,70**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,53	-0,53	-2,32	0,53
Relativno odstupanje od medijana	4,36%	-4,36%	-19,09%	4,36%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,53	0,53	2,32	0,53
Kvadrat odstupanja	0,28	0,28	5,38	0,28
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	12,15			
Standardna devijacija	1,25			
Dvostruka standardna devijacija	2,50			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,98			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: 11,70 €/m2

Kat. čest. br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
699/1	1.298,00	11,70	1,00	1,00	15.186,60	I
699/8	147,00	11,70	1,00	1,00	1.719,90	I
699/10	3.142,00	11,70	1,00	1,00	36.761,40	I
699/12	398,00	11,70	1,00	1,00	4.656,60	I
699/15	6.281,00	11,70	1,00	1,00	73.487,70	I
UKUPNO:					131.812,20	

Prilog 4. Pravilnika. *Kategorije zemljišta*

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).
Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).
Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).
Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi: 45,00 kn/m3

K1 = 28.185,88 m3 × 5,97 €/m3 BV = 168.269,70 €

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi: 0,90 kn/m3

K2 = 28.185,88 m3 × 0,12 €/m3 BV = 3.382,31 €

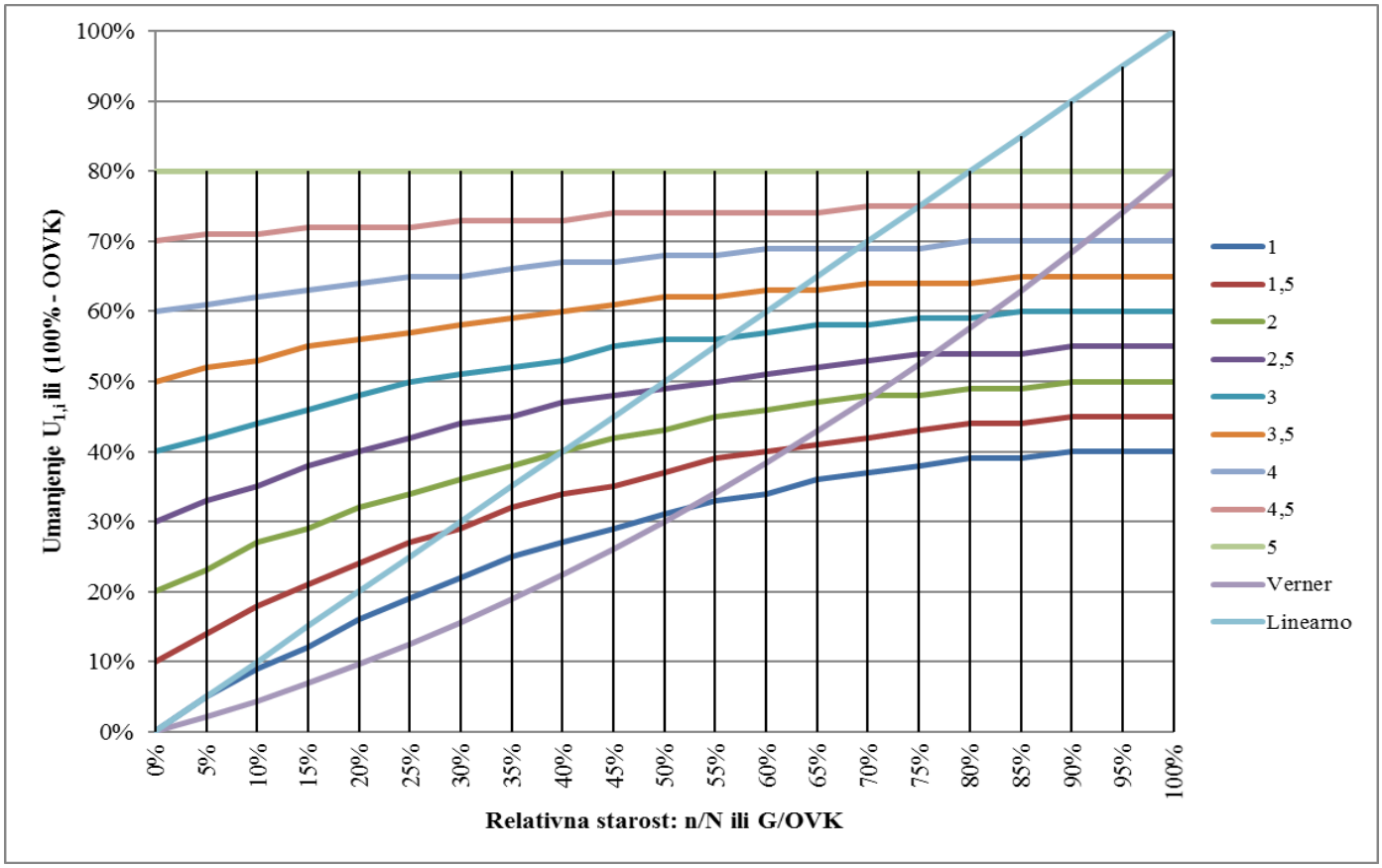
Vrijednost komunalnih priključaka iznosi: K3 = 42.300,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

168.269,70 + 3.382,31 + 42.300,00 = 213.952,01 €

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. *FK matrica*

7.3.1. Zgrada - Skladišna zgrada (zrionica banana)

NGP = 1.688,54 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **900 €/m2 NGP**
ili **766 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.688,54 × 900 = 1.519.686,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 900 × 1,00 = 900 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

1.688,54 × 900 = 1.519.686,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				23
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				37 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	4,0	4,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				38,3%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	33,0%	× 60 =		20 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				40 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-66,7%
				-1.013.630,56 €

Preostala vrijednost: 506.055,44 €

7.3.2. Zgrada - **Hladnjača za čuvanje jabuka**

NGP = 1.785,04 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **1000 €/m2 NGP**
ili **914 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.785,04 × 1.000 = 1.785.040,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 1000 × 1,00 = 1.000 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
1.785,04 × 1.000 = 1.785.040,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				23
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				57 god

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	4,0	4,0

Relativna starost (Rs=G/OVK'):				28,8%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	35,0%	× 80	=	28 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				52 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-65,0%
				-1.160.276,00 €

Preostala vrijednost:	**624.764,00 €**

7.3.3. Zgrada - Dio skladišne zgrade

NGP = 132,00 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **800 €/m2 NGP**
ili **718 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 132,00 × 800 = 105.600,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 800 × 1,00 = 800 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

132,00 × 800 = 105.600,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				23
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				37 god

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	4,0	4,0

Relativna starost (Rs=G/OVK'):				38,3%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	40,0%	× 60	=	24 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				36 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-60,0%
				-63.360,00 €

Preostala vrijednost:	**42.240,00 €**

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Skladišna zgrada (zrionica banana)	1.519.686,00 €
- Hladnjača za čuvanje jabuka	1.785.040,00 €
- Dio skladišne zgrade	105.600,00 €
Ukupno :	3.410.326,00 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

- Asfaltirane površine	1.700,00	m2	×	40,00 €/m2	=	68.000,00 €
Linearni otpis:	-70%		×	68.000,00 €	=	-47.600,00 €

Vu = 20.400,00 €

7.5. Uzgredni troškovi
(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,5% = **119.361,41 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	131.812,20	€
2.	Doprinosi i priključci	213.952,01	€
UKUPNO:		**345.764,21**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Skladišna zgrada (zrionica banana)	506.055,44	€
3.2.	Hladnjača za čuvanje jabuka	624.764,00	€
3.3.	Dio skladišne zgrade	42.240,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	20.400,00	€
5.	Uzgredni troškovi	119.361,41	€
UKUPNO:		**1.312.820,85**	**€**

SVEUKUPNO:	**1.658.585,06**	**€**

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - uzeto u obzir pri određivanju cijena	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	**1.658.585,06**	**€**

NGP = 3.605,58 m2 GV / NGP = 460 €/m2
PZ = 11.266,00 m2 GV / PZ = 147 €/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	**1.658.585,06 €**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

TV / NGP = 460 €/m2
TV / PZ = 147 €/m2

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

	Datum ugovora	03.10.2022.	23.09.2022.	09.07.2024.	01.12.2022.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Ivanić - Grad Ulica Josipa Juraja Posilovića 2	Ivanić - Grad Industrijska cesta 2	Dugo Selo Gospodarska Ulica 7	Ludbreg Koprivnička ulica 36
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Iznos zakupa (€)	1.250,00	7.740,00	6.500,00	1.061,78
	Površina (m2)	279,65	1.800,00	1.168,00	427,93
	Cijena (€/m2)	4,47	4,30	5,57	2,48
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,271	108,271	108,271	103,030
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,271			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,05
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	4,47	4,30	5,57	2,60
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan ugovora (A)	146,19	139,65	189,95	146,19
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	213,86			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,46	1,53	1,13	1,46
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	6,53	6,58	6,29	3,80
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
	Lokacija	-5,00%	-5,00%	10,00%	20,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	-10,00%	5,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)	-5,00%	-5,00%	0,00%	35,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**6,20**	**6,25**	**6,29**	**5,13**

Srednja vrijednost (€/m2)	**5,97**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,02	0,03	0,07	-1,10
Relativno odstupanje od medijana	-0,40%	0,40%	1,04%	-17,59%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,02	0,03	0,07	1,10
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00	1,20
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	6,23			
Standardna devijacija	0,55			
Dvostruka standardna devijacija	1,10			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,30			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano:	**6,00**	**€/m2**	**100%**	**Hladnjača za čuvanje jabuka**
	4,60	**€/m2**	**76%**	**Skladišna zgrada - zrionica banana**
	3,60	**€/m2**	**60%**	**Poslovno - skladišne zgrade**
	2,40	**€/m2**	**40%**	**Dio poslovno skladišne - zgrade i kat**

8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

R.br.	ZGRADA	TV (€)	UDIO U (%)	OOVK godina	OOVK' = U × OOVK
1.	Skladišna zgrada (zrionica banana)	506.055,44	43,14%	20	8,63
2.	Hladnjača za čuvanje jabuka	624.764,00	53,26%	28	14,91
3.	Dio skladišne zgrade	42.240,00	3,60%	24	0,86
UKUPNO		**1.173.059,44**	**100%**	∑	**24,40**
OOVK' (zaokruženo)					**24**

8.3. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Hladnjača za čuvanje jabuka	1.600,45	6,00	9.602,70
Kat - skladišni prostor	374,46	2,40	898,70
Skladišna zgrada - zrionica banana	906,87	4,60	4.171,60
Poslovno - skladišne zgrade	781,67	3,60	2.814,01
Dio poslovno - skladišne zgrade	132,00	2,40	316,80
UKUPNO	**3.795,45**	**4,69**	**17.803,81**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**213.645,72**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A			
upravljanje nekretninom	2,00%		356,08
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		534,11
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		3.560,76
UKUPNO	**25,00%**		**4.450,95**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**53.411,40**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**160.234,32**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 131.812,20 €		
	131.812,20 €	8,00%	**10.544,98**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**149.689,34**
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%		
Prilagodba prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
Prilagodba kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
Prilagodba gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
Prilagodba razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**8,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	24		god
multiplikator M	10,53		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**1.576.228,75**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - VZ (€)			**131.812,20**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**1.708.040,95**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	**1.708.040,95 €**

NGP = 3.795,45 m2 TV / NGP = 450 €/m2

PZ = 11.266,00 m2 TV / PZ = 152 €/m2

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJENJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST	
Troškovna metoda	1.658.585,06 €	0%	0,00 €	
Prihodovna metoda	1.708.040,95 €	100%	1.708.040,95 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**1.708.040,95 €**	
			450	**€/m2**

Napomena:
Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	**različite poslovne/proizvodne/skladišne namjene**
Iznajmljivost:	**prosječna**
Utrživost:	**u određenom razdoblju**
Pozitivna svojstva:	**dobar položaj**
Negativna svojstva:	**neodržavanje zgrada te zastarjelost ugrađenih instalacija, opreme i uređaja kao sastavni dio građevina**

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Poslovne zgrade i građevinska zemljišta**

na lokaciji: **Žutička ulica 15, HR-10310 Ivanić - Grad**
Zagrebačka županija

predloženih od: **PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju**
Šeferova ulica 10, HR-10000 Zagreb

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

1.709.000,00 €

Napomene:

- *Ugrađene instalacije, tehničke oprema i uređaji uzeti su u izračun vrijednosti nekretnina samo u obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi, uporabni i funkcionalni dio. Vrijednosti opreme i uređaja utvrđeni su u zasebnom elaboratu stalnog sudskog vještaka za strojarstvo. Napomena: predmet procjene nisu osnovna sredstva i inventar koji nisu nađeni prilikom očevida.*
- *Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.*
- *Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 02. prosinca 2025. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Dr. Rudolfa Horvata 52
ČAKOVEC

rev TM Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7
TEG.VA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek
ing. građ.
Braće Vaja 13
ČAKOVEC

Dodatak. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ISKAZANA PO ZK ULOŠCIMA

Zk.ul.br. 1396 : zk.čest.br. 699/1 i 699/8 - Dio skladišne zgrade - zrionice banana i dio skladišta

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Skladišna zgrada (zrionica banana)	615,38	3,60	2.215,37
Dio skladišne zgrade	125,64	2,40	301,54
UKUPNO	**741,02**	**3,40**	**2.516,91**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**30.202,92**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E NJ A			
upravljanje nekretninom	2,00%		50,34
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		75,51
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		503,38
UKUPNO	**25,00%**		**629,23**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**7.550,76**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**22.652,16**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 16.906,50 €		
	16.906,50 €	8,00%	**1.352,52**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**21.299,64**
Prilagodba odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**8,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	24		god
multiplikator M	10,53		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**224.285,21**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/1 i 699/8 - VZ (€)			**16.906,50**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**241.191,71**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**241.000,00 €**

NGP = 741,02 m2 TV / NGP = 325 € / m2

PZ = 1.445,00 m2 TV / PZ = 167 € / m2

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Hladnjača jabuka - prizemlje	1.600,45	6,00	9.602,70
Spremište - kat	374,46	2,40	898,70
UKUPNO	**1.974,91**	**5,32**	**10.501,40**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**126.016,80**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A			
upravljanje nekretninom	2,00%		210,03
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		315,04
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		2.100,28
UKUPNO	**25,00%**		**2.625,35**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**31.504,20**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**94.512,60**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 36.761,40 €		
	36.761,40 €	8,00%	**2.940,91**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**91.571,69**
Prilagodba odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**8,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	24		god
multiplikator M	10,53		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**964.249,90**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/10 VZ (€)			**36.761,40**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**1.001.011,30**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**1.001.000,00 €**

NGP = 1.974,91 m2 TV / NGP = 507 €/m2

PZ = 3.142,00 m2 TV / PZ = 319 €/m2

ZK ul.br. 1414 - ZK čest.br. 699/12 - Dio poslovno - skladišne zgrade

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Dio skladišne zgrade	172,65	3,60	621,54
UKUPNO	**172,65**	**3,60**	**621,54**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**7.458,48**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E NJ A			
upravljanje nekretninom	2,00%		12,43
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		18,65
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		124,31
UKUPNO	**25,00%**		**155,39**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**1.864,68**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**5.593,80**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 4.656,60 €		
	4.656,60 €	8,00%	**372,53**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**5.221,27**
Prilagodba odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**8,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	24		god
multiplikator M	10,53		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**54.979,97**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/12 VZ (€)			**4.656,60**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**59.636,57**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**60.000,00 €**

NGP = 172,65 m2 TV / NGP = 345 €/m2
PZ = 398,00 m2 TV / PZ = 150 €/m2

ZK ul.br. 1105 - ZK čest.br. 699/15 - Dio skladišne zgrade -zrionice banana

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Skladišna zgrada (zrionica banana)	906,87	4,60	4.171,60
UKUPNO	**906,87**	**4,60**	**4.171,60**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**50.059,20**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A			
upravljanje nekretninom	2,00%		83,43
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		125,15
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		834,32
UKUPNO	**25,00%**		**1.042,90**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**12.514,80**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**37.544,40**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 73.487,70 €		
	73.487,70 €	8,00%	**5.879,02**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**31.665,38**
Prilagodba odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**8,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	24		god
multiplikator M	10,53		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**333.436,45**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/15 VZ (€)			**73.487,70**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**406.924,15**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**407.000,00 €**

NGP = 906,87 m2 TV / NGP = 449 €/m2

PZ = 6.281,00 m2 TV / PZ = 65 €/m2

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.
Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.
Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.
Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.
Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Dr. Rudolfa Horvata 52
ČAKOVEC

Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek
ing. građ.
Braće Vais 13
ČAKOVEC

P R I L O Z I

Izvadci iz BZP-a

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 11.11.2025. 10:29

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 1396

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5492/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	699/1	18	**KRČEVINE**	**1298**	
			IND.DVORIŠTE	578	
			ZGRADE	720	
2.	699/8	18	**KRČEVINE**	**147**	
			ZGRADA	147	
		UKUPNO:		**1445**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na čkbr.699/1 i 699/8 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj: 04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAF-CITRUS, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-3077/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24 10.04.2024	na 1 (1.1), 1 (1.2), 1 (1.3)
1.5	Zaprimljeno 17.06.2025.g. pod brojem Z-5492/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-456/2024 17.06.2025, zabilježuje se rješenje o prodaji.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom ulošku : u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6**	730.000,00 EUR	sporedni uložak založno pravo br.Z. 2261/14 dolazi upisano ispred založnog prava br.Z. 1340/05
5.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom ulošku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 19.08.2014.g. pod brojem Z-2333/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU SOLEMNIZIRAN POD BR.OV-7152/2014 30.07.2014, uknjižba ustupa prvenstvenog reda na način da založno pravo koje je uknjiženo pod brojem Z. 2261/2014 stupa naprijed u prvenstvenom redu kao hipoteka I reda, ispred tereta uknjiženog pod br. Z.1340/05		
7.			
7.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 HRK	sporedni uložak
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	3.000.000,00 HRK	sporedni uložak
7.			
7.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
7.			
7.8	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
7.			
7.11	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 7.5, 7.6
8.			
8.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB**	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 8.1
9.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB**	3.200.000,00 KN	
9.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	2.767.692,75 KN	
13.			
13.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-1531/2024 ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 67.St-456/24 od 22.02.2024.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 11.11.2025. 10:29

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV **Broj ZK uloška: 1026**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1992/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	699/10	18	KRČEVINE	3142	
			IND.DVORIŠTE	1389	
			IND.ZGRADA	1753	
		UKUPNO:		3142	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.07.2014.g. pod brojem Z-1968/2014 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA ISPOSTAVA IVANIĆ-GRAD KLASA: UP/I-361-06/12-02/81 URBROJ: 238/1-18-04/5-12-06 07.11.2012, na temelju članka 174. st.1. ZoG (N.N. 153/13), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr. 699/10, priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Ivanić-Grad Klasa: UP/I-361-06/12-02/81 Urbroj: 238/1-18-04/5-12-06 od 07.11.2012.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"PAF-CITRUS" D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BB		
1.2	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-3082/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24-1 10.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24-2 10.04.2024	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom ulošku : u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6**	730.000,00 EUR	sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom ulošku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 8.1
9.			
9.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 HRK	sporedni uložak
9.			
9.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	3.000.000,00 HRK	sporedni uložak
9.			
9.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
9.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.8	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
9.			
9.11	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 9.5, 9.6
10.			
10.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB**	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
10.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 10.1
10.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB**	3.200.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 20.12.2016.g. pod brojem Z-11459/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU, BROJ OV-18693/2016 09.12.2016, u iznosu od 250.000,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, te u svrhu izvršenja drugih preuzetih obveza po osnovi ili u vezi s ugovorom o zajmu, za korist: **BULEŠIĆ ANA, OIB: 62166234128, SVETICE 42, 10000 ZAGREB**	250.000,00 EUR	
12.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 12.1
13.			
13.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-3176/2017 Prvenstveni red upisa: Z-11604/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 06.04.2017, UGOVOR O ZAJMU OD 16. PROSINCA 2016., BR. OV-19069/16 KOJI SE NALAZI U ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z-11604/16,, uknjižba založnog prava u iznosu od 350.000,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i eventualne troškove, te u svrhu izvršenja drugih preuzetih obveza po osnovi ili u vezi s Ugovorom o zajmu za korist: **TOMASOL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 92971155401, STROJARSKA CESTA 22, 10000 ZAGREB**	350.000,00 EUR	
13.			
13.4	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 13.2
14.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	2.767.692,75 KN	
15.			
15.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 11.11.2025. 10:29

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV **Broj ZK uloška: 1414**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5491/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	699/12	18	**KRČEVINE**	398	
			IND.DVORIŠTE	196	
			ZGRADE	202	
		UKUPNO:		398	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na čkbr. 699/12 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj:04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
PAF-CITRUS, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		
4.3	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-3077/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24 10.04.2024	na 4 (4.1), 4 (4.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založnoo pravo na sporednom ulošku : u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6**	730.000,00 EUR	sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom ulošku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 4.1
5.			
5.5	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 HRK	glavni uložak
5.			
5.6	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	3.000.000,00 HRK	glavni uložak
5.			
5.12	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 Prvenstveni red upisa: Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. br. 614, 482, 481, 483, 523 i 559 k.o. Šarampov		na 5.7

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.13	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.8
5.			
5.14	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.5, 5.6
6.			
6.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB**	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB**	3.200.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	2.767.692,75 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 05.12.2019.g. pod brojem Z-8316/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U VELIKOJ GORICI POSLOVNI BROJ: 17 OVR-404/2019-2 28.11.2019, - radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 54.131,19 kuna, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 45.413,70 kuna i uglavničene kamate na dan 19.11.2019. godine u iznosu od 8.717,49 kuna; -radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 81.934,43 kuna, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 75.325,83 kuna i uglavničene kamate na dan 19.11.2019. godine u iznosu od 6.608,60 kuna za korist: **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB**	54.131,19 KN	
10.2	Zaprimljeno 05.12.2019.g. pod brojem Z-8316/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		
14.			
14.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-1531/2024 ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 67.St-456/24 od 22.02.2024.		
15.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 17.06.2025.g. pod brojem Z-5491/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2024 17.06.2025, o prodaji nekretnina		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 11.11.2025. 10:29

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV **Broj ZK uloška: 1105**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5490/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	699/15	18	KRČEVINE	6281	
			IND.DVORIŠTE	5220	
			ZGRADA	1061	
		UKUPNO:		6281	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3195/2014 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čkbr.699/15 priložena građevinska dozvola izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 19.09.1983. god. broj:04/9-UP/I-237/1-1983 i Dozvola za upotrebu izdana od Općine Ivanić Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje dana 27.11.1984. god. broj:04/9-UP/I-493/1-1984	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
PAF-CITRUS, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13161969423, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		
2.4	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-3077/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24 10.04.2024	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 20. srpnja 2001. Z. 1183/01 Na temelju kupoprodajnog ugovora od 20. lipnja 2001. broj OV-5052/01 uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza i prevoza kamiona preko čkbr. 699/15, a u korist čkbr. 699/4, 699/7, 699/6 i 699/11 na sjevernom ulazu i to asfaltnim prilazom od javne prometnice pokraj kolske vage i to najkraćim putem do naznačenih čestica.		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-127/12 Na temelju ugovora o kreditu od 23. siječnja 2012. god. solemniziran pod brojem OV-978/2012, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove eventualne prisilne naplate, za korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)**	3.000.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 17.01.2013. broj Z-97/13 Na temelju Aneksa br.1. Ugovora o kreditu broj 940000017-1 od 09.01.2013. g., solemniziran po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4, br. OV-370/2013, zabilježuje se novi krajnji roka dospijeća kredita (čija je uknjižba provedena pod posl. br. Z. 127/12) i to 09.01.2014. g. za korist: ISTARSKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., Umag, E. Miloša 1, OIB 65723536010		
2.3	Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-4076/2018 ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 7 SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-3385/2018 04.04.2018, novog krajnjeg roka dospijeća kredita i to 09.04.2019. god.		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 2.1
2.5	Zaprimljeno 17.04.2019.g. pod brojem Z-2719/2019 ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 8 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1 OD 23.01.2012. GOD. SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-3202/2019 09.04.2019, novog krajnjeg roka dospijeća kredita i to 09.04.2020. god.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 07.04.2014.g. pod brojem Z-1023/2014 ZABILJEŽBA, ANEKS BR. 3 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1 OD 23.01.2012.G., SKLOPLJEN DANA 02.04.2014.G.,SOLEMNIZIRAN POD BR. OV-3084/14; 02.04.2014, Zabilježba novog krajnjeg roka dospijeća kredita i to do 09.04.2015.g. (čija uknjižba je provedena pod poslovnim brojem Z. 127/12 i Z. 97/13 u korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, E.Miloša 1, OIB 65723536010		
3.2	Zaprimljeno 20.04.2016.g. pod brojem Z-3749/2016 ZABILJEŽBA, ANEKS BR.5 UGOVORA O KREDITU BROJ 940000017-1, SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-5705/2016 12.04.2016, novog krajnjeg roka dospijeća kredita i to do 09.04.2017. god. (čija uknjižba je provedena pod posl. brojem Z.127/12, Z.97/13 i Z.1023/2014) , za korist: ISTARSKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., Umag, E.Miloša 1, OIB 65723536010		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založno pravo na sporednom ulošku : u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeća kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6**	730.000,00 EUR	sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z-127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom ulošku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov		na 4.1
5.			
5.12	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-7515/2018 26.07.2018, u prvenstvenom redu do visine hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z. 3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK (slovima: četirimilijuna kuna), uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz Ugovora o kreditu broj: 011-795/2016, za korist: **ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 HRK	na 5.1
5.			
5.13	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-7515/2018 26.07.2018, u prvenstvenom redu do visine hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z. 3360/2014 - u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK (slovima: trimilijuna kuna), uvećano za pripadajuću promjenivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz Ugovora o kreditu broj: 011-51019899, za korist: **ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	3.000.000,00 HRK	na 5.1
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.15	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 5.12, 5.13
6.			
6.1	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeća, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51017342 za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB**	1.000.000,00 EUR	sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB**	3.200.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 26.07.2018.g. pod brojem Z-6966/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, upisane rješenjem poslovni broj Z. 2628/2016, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i predmetnom sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	2.767.692,75 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-1515/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: 3 ST-487/2020-2 24.02.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-1531/2024 ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 67.St-456/24 od 22.02.2024.		
14.			
14.1	Zaprimljeno 17.06.2025.g. pod brojem Z-5490/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-456/2024 17.06.2025, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2025.

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-1531/2024 ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 67.St-456/24 od 22.02.2024.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.11.2024.

Izvodi iz katastarskog plana

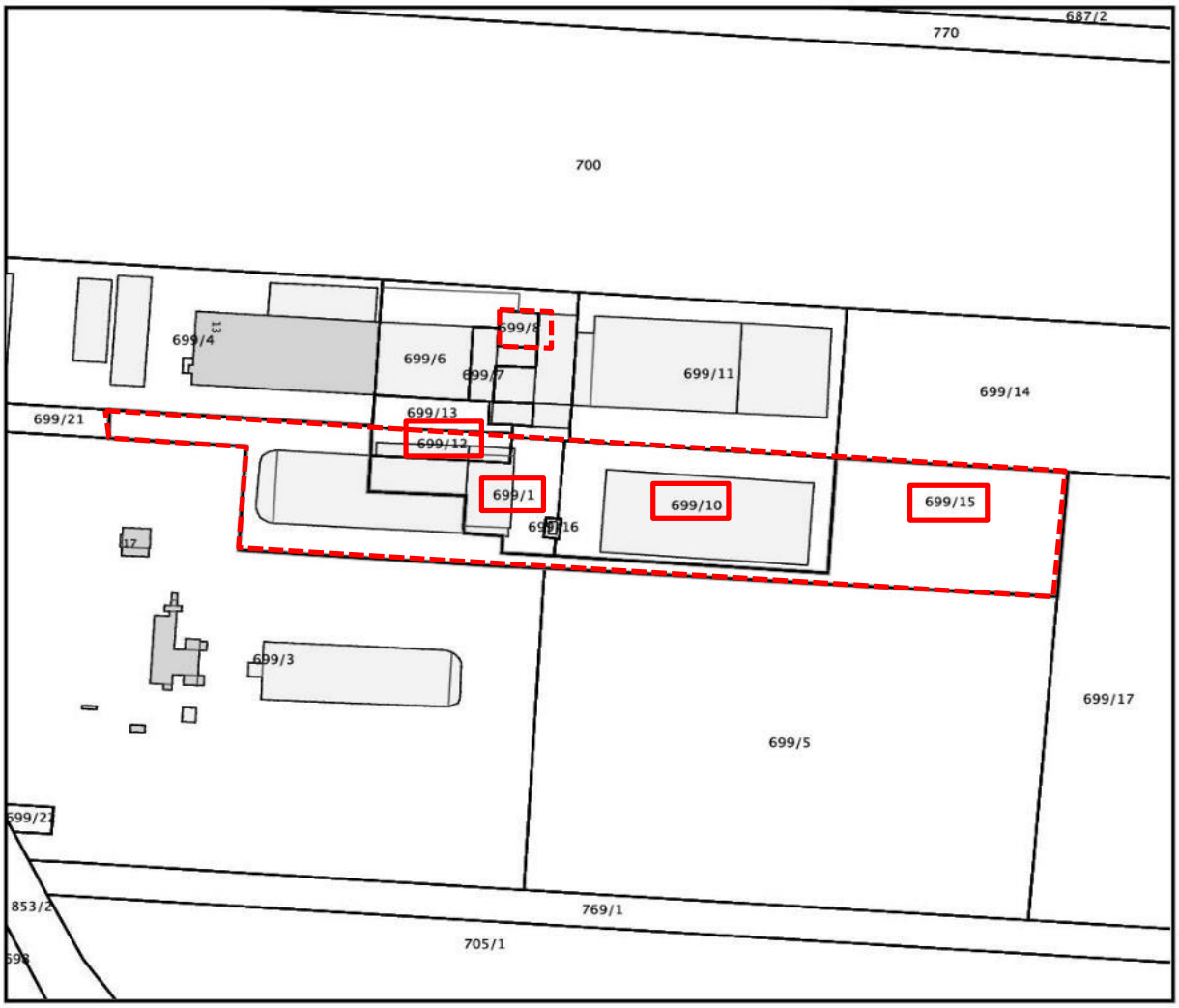
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

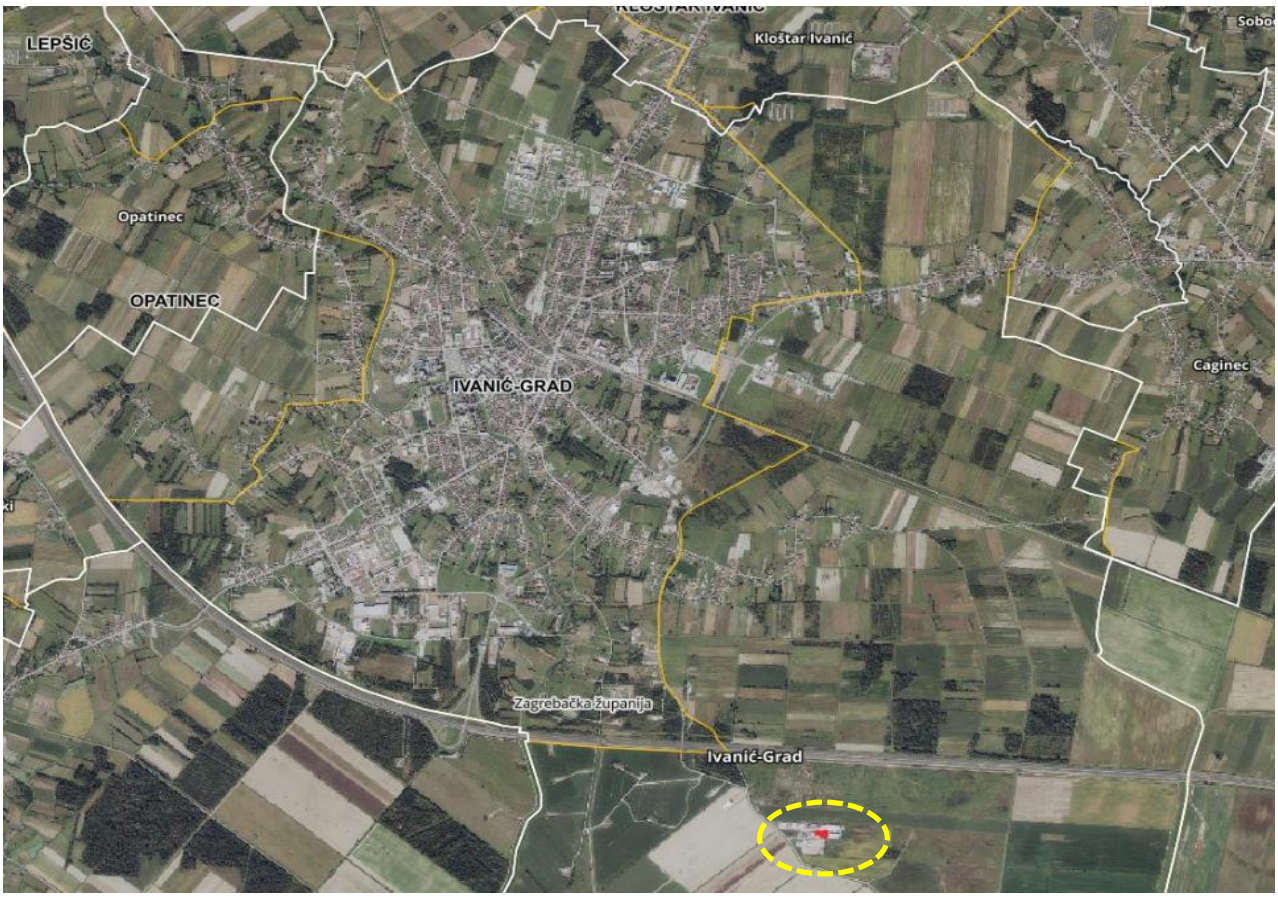
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/15

Stanje na dan: 12.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000




LEPŠIĆ
Kloštar Ivanić
Opatinec
OPATINEC
IVANIĆ-GRAD
Caginec
Zagrebačka županija
Ivanić-Grad


700
699/8
699/6
13
13A
699/7
699/11
699/13
699/12
699/10
699/15
17
699/3
Ivanić-Grad
699/5

Javna prometna površina

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 12.11.2025. 08:43

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV — Broj ZK uloška: 1443

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	441	11	**SELO ŠARAMPOV**	**1687**	
			PUT	1687	
2.	450	11	**SELO ŠARAMPOV**	**1158**	
			PUT	1158	
3.	504	12	**SELO ŠARAMPOV**	**1083**	
			PUT	1083	
4.	526/2	12	**SELO ŠARAMPOV**	**1276**	
			PUT	1276	
5.	535	12	**SELO ŠARAMPOV**	**787**	
			PUT	787	
6.	541	12	**ŠIBINCI**	**795**	
			PUT	795	
7.	794	2	**KANAL**	**1967**	
			PUT	1967	
8.	796	2	**KANAL**	**3932**	
			PUT	3932	
9.	806/1	9	**PUT**	**12143**	
			PUT	12143	
10.	806/2	9	**PUT**	**67**	
			PUT	67	
11.	806/3	9	**PUT**	**22**	
			PUT	22	
12.	807/1	10	**PUT**	**4005**	
			PUT	4005	
13.	807/2	10	**PUT**	**253**	
			PUT	253	
14.	853/2	12	**SELO ŠARAMPOV**	**28160**	
			PUT	28160	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **12.11.2025. 08:57:07** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV **Broj ZK uloška: 1443**

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
15.	**857**	**14**	**PUT**	**5802**	
			PUT	5802	
		UKUPNO:		**63137**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI **GRAD IVANIĆ GRAD, OIB: 52339045122, IVANIĆ GRAD, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1**		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 25.11.2014.g. pod brojem Z-3307/2014 Prvenstveni red upisa: Z-1437/2007 Zaprimljeno 02.07.2007. broj Z-1437/07 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti izgradnje i održavanja 10(20) kv kabelskog dalekovoda i VTS 10(20)/0,4 kV Petari-Badalićeva s niskonaponskim izlazima, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 10(20) kV kabelskog dalekovoda i VTS 10(20)/0,4 kV Petari-Badalićeva s niskonaponskim izlazima, na čkbr. 794 za korist: **HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, GRADA VUKOVARA 37**		
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.09.2016.g. pod brojem Z-8520/2016 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 1530, UGOVOR BR. 21/2015-1.3.2. O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA, BROJ OV-9612/2016 14.09.2016, kao tereta na čkbr. 807/2 put sa 253 m2 upisana u zk.ul. 659 k.o. Šarampov, koje je pravo upisano kao zasebno zemljišnoknjižno tijelo u novom zk.ul. 697 k.o. Šarampov, za korist: Republike Hrvatske – javno dobro u općoj uporabi na upravljanju HŽ Infrastrukture d.o.o., Zagreb, Mihanovićeva 12, OIB 39901919995		
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-11120/2016 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 1536, UGOVOR BR.14/2016- 1.3.2 O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA BROJ OV-12094/16, 28.11.2016, uknjižuje se pravo građenja na rok dok traje građevina radi čije izgradnje se osniva kao teret na čkbr. 806/2 , koje je pravo upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u novom zk. ul. br. k.o. Šarampov, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE-javno dobro u općoj uporabi na upravljanju HŽ INFRASTRUKTURE d.o.o. Zagreb, Mihanovićeva 12, OIB 39901919995		
4.			

Rješenje o izvedenom stanju

Ovo rješenje postalo je izvršno
dana 30.01.2013.
U Ivanić Gradu, 27.03.2013.
Odgovorni službenik:

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Ivanić-Grad

Klasa: UP/I-361-06/12-02/81
Urbroj: 238/1-18-04/5-12-06
Ivanić Grad, 07.11.2012.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava u Ivanić-Gradu povodom zahtjeva **PAF-CITRUS d.o.o. iz Zagreba, Šeferova 10 (OIB 13161969423)** za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine", br. 86/12), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. **Ozakonjuje se** dovršena slobodnostojeća zahtjevna poslovna zgrada-hladnjača za čuvanje jabuka,s dvostrešnim krovom, vanjske visine 10,20 m, te vanjske tlocrtne dužine i širine 63,70 x 27,44 m, koja se sastoji od prizemlja i kata, izgrađena na k.č. broj 699/10, k.o. Šarampov, u Ivanić-Gradu, Žutička ulica b.b., prikazana na geodetskom elaboratu za evidentiranje podataka o zgradama od prosinca 2011., izrađenom po Marko Zrakić,dipl.ing.geod., ovlašteni inženjer geodezije (ovl.br.: Geo 378) iz TRAFFICON d.o.o., Zagreb i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: TD 44/11 od rujna 2012., izrađenoj po Ivan Kapov, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt (A 3424) iz KAPOV d.o.o., Split.

2. Za zgrade iz točke 1. Izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjera građevinarstva Marko Maglov, dipl.ing.građ., (G 3249) iz GRAĐEVINSKI PROJEKT d.o.o., Šibenik od prosinca 2011. izradio je dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva,nije prethodilo donošenju ovog rješenja

O b r a z l o ž e n j e

PAF-CITRUS d.o.o. iz Zagreba, Šeferova 10 (OIB 13161969423), podnijelo je dana 25. rujna 2012. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje izgrađene slobodnostojeće zahtjevne poslovne zgrade-hladnjače za čuvanje jabuka u Ivanić-Gradu, na k.č. br. 699/10, k.o. Šarampov.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u snimku izvedenog stanja iz točke 1 izreke ovog rješenja,te očevidom održanim dana 11.10.2012. godine utvrđeno je da je:

- predmetna zgrada izgrađena unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br.16/05, 10/09 i 10/10),
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,

- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- te da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi koje je donio Upravni odjel za razvoj grada Ivanić-Grada dana 23. listopada 2012. godine, Klasa: UP/I-361-03/12-03/03, Urbroj: 238/10-04/23-12-02 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva nije dužan platiti naknadu za zadržavanje nezakonito zgrade u prostoru.

Vlasnik zgrade, a ujedno i podnositelj zahtjeva, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom i jedinica lokalne samouprave pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 29.10.2012. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči od 29.10.2012. do 06.11.2012. godine. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 06.11.2012. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem svog opunomoćenika.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. i 41.ovog Zakona te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 2.i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23 stavka 1 i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11 i 112/12) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Zagreb, Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom, usmeno na zapisnik ili putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

VODITELJICA PODODSJEKA:

Branka Kužina, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:
1.PAF-CITRUS d.o.o,
Zagreb, Šeferova 10,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Evidencija,
4. Pismohrana.-

PO IZVRŠNOSTI NA ZNANJE:
1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, ZAGREB, Ulica Republike Austrije 20,
2. Upravni odjel za razvoj grada Ivanić-Grada,
3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv Lonja-Trebež, Kutina,S. Radića 7b
4. Ured državne uprave, Služba za gospodarstvo, ovdje,

preuzeto 14.1.2013

33

OVO JE RJEŠENJE
postalo izvršno i pravomoćno
s danom 23.03.2015
Zagreb, 30.03.2015

REPUBLIKA HRVATSKA AGENCIJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA
Zagreb, Selska cesta 136

KLASA: UP/I-361-03/14-01/716
URBROJ: 403-03-2-1/0199-15-27
Zagreb, 05. veljače 2015.

Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, povodom zahtjeva: Gomolava d.o.o., OIB: 71839579033, Šeferova 10, Zagreb, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. st. 2. i 9.a Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/2012, 143/2013), donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

1.1 rekonstrukcija - dogradnja i nadogradnja postojeće zgrade gospodarsko-proizvodne namjene: na istočnom dijelu zgrade u prizemlju dograđen zatvoreni dio zgrade tlocrtnih dimenzija 29,73x11,94m, na zapadnom dijelu zgrade unutar postojeće visine izvedena etaža 1. kat, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, poluugrađena, zahtjevna zgrada, razvedenog tlocrta - vanjske veličine zgrade prema priloženoj arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 2147,21m2, oblik krova: dvostrešni, broj etaža: dvije - prizemlje, kat, u kojoj se nalazi: prostor za preradu i pakiranje voća te hladnjača, izgrađena na k.č. 699/6, 699/7, 699/8, 699/11 k.o. Šarampov.

1.2 završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, poslovne namjene - vanjske veličine zgrade prema priloženoj arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 192,00m2, višestrešnog krova, broj etaža: dvije - prizemlje, kat, u zgradi se nalazi: poslovni prostori uprave tvrtke, izgrađena na k.č. 699/6, 699/7, 699/8, 699/11 k.o. Šarampov.

2.1. Zgrada iz točke 1.1 ove izreke prikazuje Izvod iz katastarskog plana, Klasa:935-06/13-01/1745, Urbroj:541-10-04/2-13-2, od 21. svibnja 2013. i Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake T.D. 92/13, iz svibnja 2013., koju je izradio ovlašteni arhitekt Ivan Kapov, dipl.ing.arh. A 3424.

2.2 Zgrada iz točke 1.2 ove izreke prikazuje Izvod iz katastarskog plana, Klasa:935-06/13-01/1745, Urbroj:541-10-04/2-13-2, od 21. svibnja 2013 Arhitektonska snimka izvedenog stanja oznake 92/13, od svibnja 2013., koju je izradio ovlašteni arhitekt Ivan Kapov, dipl.ing.arh. A 3424.

3. Izvod iz katastarskog plana i Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti.

5.1 Za zgradu iz točke 1.1 ove izreke, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju, priložena je izjava:
- ovlaštenog inženjera građevinarstva: Marica Naglić, dipl.ing.grad. G 513, oznake B.P. 13-112, iz svibnja 2013., da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Gomolava d.o.o., Šeferova 10, Zagreb, podnio je 04. lipnja 2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja nadležnom upravnom tijelu, prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, dalje u tekstu ZPNIZ).

Predmet je preuzet od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Odlukom ministrice graditeljstva i prostornog uređenja o preuzimanju predmeta Klasa: 360-01/14-01/25 od 19. veljače 2014.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Tijekom postupka podnositelja zahtjeva je priložio propisane dokumente sukladno čl. 11. i 12. i 21. st. 4. ZPNIZ-a.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. (dalje u tekstu: DOF5/2011), utvrđeno je da su zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja vidljive na istoj, o čemu je sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz DOF5/2011 koji su priloženi u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Ivanić Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada 6/05., 10/09., 11/09., 10/10., 1/13), Izvod iz katastarskog plana i Arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja, Registar kulturnih dobara RH, zemljišne knjige i katastar nekretnina, druge ZPNIZ-om propisane akte, te očevidom od 23. lipnja 2014. utvrđeno je za zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja:

- da se zgrada iz točke 1.2 nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to izvan građevinskog područja -unutar površine poslovne namjene izvan naselja,
- da nemaju veći broj etaža od najvećeg broja etaža propisanog čl. 5. ZPNIZ-a,
- da se zgrade iz točke 1.1, 1.2 ne nalaze na području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. ZPNIZ-a, na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da nisu kamp-kućice ili kontejneri trajno povezani s tlom niti barake ili slični sklopovi,
- za zgradu iz točke 1.2 da nije izgrađena na medi s drugom građevnom česticom i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
- za zgradu iz točke 1.1 da je izgrađena na medi s drugom građevnom česticom i nema otvor niti istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
- da je Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta na kojoj se nalaze zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su pozivom od 11. srpnja 2014. na uvid u spis radi izjašnjavanja 23. srpnja 2014. Navedene stranke pozivu se nisu odazvale osobno niti putem punomoćnika.

Uvidom u Rješenja o naknadi, Klasa: UP/I-361-03/14-03/278, Urbroj: 238/10-04/34-15-08, od 29. siječnja 2015.; Klasa: UP/I-361-03/14-03/278, Urbroj: 238/10-04/34-15-08, od 29. siječnja 2015., koja je izdalo nadležno upravno tijelo i potvrdu o plaćenoj naknadi, utvrđeno je da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru plaćena jednokratno.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja, postupljeno je prema čl. 18. ZPNIZ-a te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Sadržaj točke 1.1., 2., 4. i 5. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1. i 2. ZPNIZ-a. Sadržaj točke 1.2., 2. i 4. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1. i 3. ZPNIZ-a.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je sukladno čl. 24. st. 1. i 2. ZPNIZ-a.

Upravna pristojba, temeljem Tar. br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

2

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem Tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Ivan Bošić Deprato, mag.ing.geod.etgeoinf.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREB IZGRAĐENIH ZGRADA AGENCIJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO

Dostaviti:
1. Gomolava d.o.o., Šeferova 10, 10000 Zagreb
2. Oglasna ploča - ovdje
3. Oglasna ploča - Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Ivanić-Grad, Trg Vladimira Nazora 1, 10310 Ivanić-Grad
4. U spis - ovdje

Na znanje po izvršnosti:
1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Građevinska inspekcija, Vinogradska 25, 10000 Zagreb
2. Grad Ivanić Grad, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić-Grad - Upravnom tijelu Grada nadležnom za određivanje komunalnog doprinosa
3. Hrvatske vode, Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb
4. Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Ispostava Ivanić-Grad, Trg Vladimira Nazora 1, 10310 Ivanić-Grad

DOSTAVITI:

1) GOMOGLAVA D.O.O. (ZRJ)
2) GRAD IVANIĆ GRAD (SNIM TRJ)
3) UDU U ZAGR. ŽUP. (RJ)

ZA OTPR: 30.03.2015
ROK

OTPREMA 31.03.2015.
[signature]
30.06.2015
elektronsko
[signature]