"međimurje - investa" d.o.o.
40 000 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
• Trgovački sud u Varaždinu • MBS: 070009544 • Temeljni kapital: 52.850,22 € • MB: 0624608 •
• OIB: 58604606434 • IBAN: HR5123400091116008270 • Privredna banka Zagreb d.d. • Uprava: R. Matotek i H. Matotek•

GOMOLAVA d.d. u stečaju
Šeferova ulica 10
HR-10000 ZAGREB
OIB: 71839579033
n/p Jurica Tončić
toncicjurica@outlook.com

Predmet: Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina - dostava

Poštovani,

u privitku Vam dostavljamo na daljnje korištenje Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina upisane u k.o. Šarampov, zk.ul.br. 481, kat.čest.br. 699/1, zk.ul.br. 482, kat.čest.br. 699/6, zk.ul.br. 559, kat.čest.br. 699/11, zk.ul.br. 614, kat.čest.br. 699/13, zk.ul.br. 646, kat.čest.br. 699/18, zk.ul.br. 647, kat.čest.br. 705/11, zk.ul.br. 654, kat.čest.br. 699/14, na adresi Žutička ulica 13a, Ivanić-Grad.

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonskim propisima, odredbama, normama kao i pravilima struke, koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a naročito u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Stručnost izrade je u suglasju s pravilima struke i višegodišnjem iskustvu stalnih sudskih vještaka iz oblasti graditeljstva te procjenitelja za nekretnine kao i naših referentnih poslova kao Izvršitelja.

Tijekom izrade elaborata izvršen je očevid, identifikacija nekretnina, opreme i uređaja te prikupljanje dokumentacije na licu mjesta, sve vezano uz predmet procjenjivanja.

Tržišna vrijednost nekretnina uključuje zemljišta, građevine, pripadajuće doprinose, uzgredne troškove i strojarsku opremu koja je ugrađena u zgradi hladnjače s kojom čini funkcionalnu i uporabnu cjelinu, te iznosi:

- nekretnine ..... 1.510.000,00 eura (zaokruženo, u elaboratu tržišne vrijednosti prikazane su prema z.k. ulošcima)

- strojarska prema u zgradi hladnjače .....256.500,00 eura (z.k. uložak broj 559, čest, broj 699/11 – poslovna zgrada-hladnjače)

- sveukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 1.766.500,00 eura.

Stečajni upravitelj g. Jurica Tončić zatražio je osvrt vještaka-procjenitelja na elaborat Općinskoga suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu, Poslovni broj: Ovr-313/2022 (dan vrednovanja: 22.03.2022.g.), u kojem je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina u vrijednosti od 2.380.000,00 eura, dajemo sljedeće mišljenje:

- elaborat nije izrađen sukladno pripadajućem Zakonu i Pravilniku iz razloga jer tržišna vrijednost nekretnina nije utvrđena propisanom prihodovnom metodom. Vještak-procjenitelj je ni ne spominje kao moguću metodu procjene (stranica 21 elaborata)

- u FK matrici (stranica 17 elaborata) nepravilno odabire faktor 2,5 za daljnji izračun tržišne vrijednosti nekretnina, jer je od odabranih 2,5 (A-lokacija/tržište), 4 (B-zgrada općenito) i 1 (C-stanje zgrade), trebao primijeniti faktor 4

- mišljenja smo da je stanje zgrada značajno lošije od opisanoga u navedenome elaboratu u svim zgradama

- uočljiva su prokišnjavanja krovišta koja izravno negativno djeluju na zgrade i njihove elemente i gradiva a naročito na ugrađene instalacije i opremu

- nefunkcionalnost pojedinih instalacija, neodržavanje i dotrajalost pojedinih elemenata zgrada, asfalta i okoliša u cjelini i slično

S poštovanjem!

U Čakovcu, 08.07.2024. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina





Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



MIN
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.
Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	**Poslovne zgrade i pripadajuća zemljišta**
Lokacija:	**Žutička ulica 13A, HR-10310 Ivanić - Grad** **Zagrebačka županija**
Naručitelj:	**GOMOLAVA d.d. u stečaju** **Šeferova ulica 10, HR-10000 Zagreb** **OIB: 71839579033**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**
Broj elaborata:	**189/24**

Čakovec, lipanj 2024.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
   - 7.1. Građevinsko 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 NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - 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: **GOMOLAVA d.d. u stečaju**
Šeferova ulica 10, HR-10000 Zagreb
OIB: 71839579033
Lokacija: **Žutička ulica 13A, HR-10310 Ivanić - Grad**
Nekretnina: **Poslovne zgrade i pripadajuća zemljišta**

Identifikacija:

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

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
482	Šarampov	699/6
481		699/7
559		699/11
614		699/13
654		699/14
646		699/18
647		705/11

Vlasništvo: GOMOLOVA d.d. u stečaju, OIB: 71839579033 (1/1)

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

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

Datum procjene: 27. lipnja 2024. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost nekretnine:	**1.510.000,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine 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 graditeljstvo
i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

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

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-270/2020-7
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

R J E Š E N J E

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

R J E Š E N J E

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

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

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

R J E Š E N J E

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

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

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

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: **GOMOLAVA d.d. u stečaju**
Nekretnina: **Poslovne zgrade i pripadajuća zemljišta**
Lokacija: **Žutička ulica 13A, 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 i 125/19)
- 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. 68/20)
- 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 (svibanj 2023.) 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. (2023.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., 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 nekretnine**
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.**
Dan kakvoće: **12.06.2024.**
Dan vrednovanja: **12.06.2024.**

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

Uložak broj: * 482

Čestica: 699/6

Opis nekretnine:	- zgrade i industrijsko dvorište	2.061,00	m2
	Sveukupno:	2.061,00	m2

Uložak broj: ** 481

Čestica: 699/7

Opis nekretnine:	- zgrade i industrijsko dvorište	378,00	m2
	Sveukupno:	378,00	m2

Uložak broj: *** 559

Čestica: 699/11

Opis nekretnine:	- zgrada i industrijsko dvorište	4.094,00	m2
	Sveukupno:	4.094,00	m2

Uložak broj: **** 614

Čestica: 699/13

Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište	398,00	m2
	Sveukupno:	398,00	m2

Uložak broj: ***** 654

Čestica: 699/14

Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište	14.923,00	m2
	Sveukupno:	14.923,00	m2

Uložak broj: ****** 646

Čestica: 699/18

Opis nekretnine:	- oranica	1.653,00	m2
	Sveukupno:	1.653,00	m2

Uložak broj: ******* 647

Čestica: 705/11

Opis nekretnine:	- oranica	1.446,00	m2
	Sveukupno:	1.446,00	m2

Vlasništvo: GOMOLOVA d.d. u stečaju, OIB: 71839579033 (1/1)

Katastar:

	k.o.	Šarampov		
*	kat.čest.br.	699/6		
-	industrijsko dvorište		768,00	m2
-	zgrade		1.293,00	m2
	Sveukupno:		2.061,00	m2
	k.o.	Šarampov		
**	kat.čest.br.	699/13		
-	industrijsko dvorište		398,00	m2
	Sveukupno:		398,00	m2
	k.o.	Šarampov		
***	kat.čest.br.	699/7		
-	industrijsko dvorište		8,00	m2
-	zgrade		370,00	m2
	Sveukupno:		378,00	m2
	k.o.	Šarampov		
****	kat.čest.br.	699/18		
-	oranica		1.653,00	m2
	Sveukupno:		1.653,00	m2
	k.o.	Šarampov		
*****	kat.čest.br.	705/11		
-	oranica		1.446,00	m2
	Sveukupno:		1.446,00	m2
	k.o.	Šarampov		
******	kat.čest.br.	699/11		
-	industrijsko dvorište		1.765,00	m2
-	zgrade		2.329,00	m2
	Sveukupno:		4.094,00	m2

	k.o.	Šarampov	
*******	kat.čest.br.	699/14	
-	industrijsko dvorište		14.923,00 m2
	Sveukupno:		14.923,00 m2

Teret: - Ima - vidljivo iz priloženih ZK izvadaka.

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

- Za poslovne zgrade izgrađene na kat.čest.br. 699/6, 699/7 i 699/11 upisana je zabiljeba da su za upis priložene Dozvole za upotrebu, odnosno Uvjerenje za uporabu.

- Provjera legalnosti poslovnih zgrada nije predmet ove procjene.

- Procjena se radi pod pretpostavkom da su zgrade legalne.

Energetski certifikat: Nije predočen.

Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 853/2, k.o. Šarampov - put u vlasništvu Grada Ivanić Grad (1/1) ima samo kat.čest.br. 705/11, dok ostale parcele imaju pristup preko drugih čestica (kat.čest.br. 699/3.

Useljivost: Nekretnine se na dan očevida koriste, uočljivo vrlo slabo održavaju.

Posebne pretpostavke: Nema.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



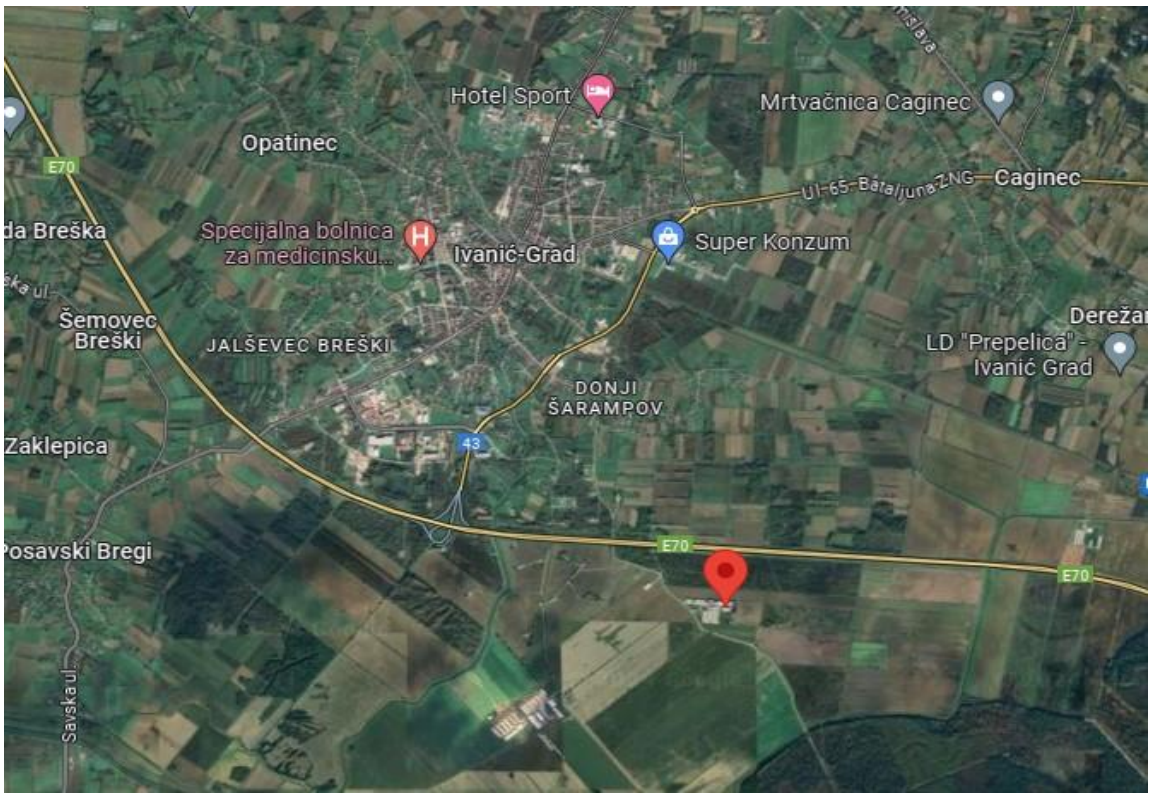
Izvor: *www.google.com*

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 13A, 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.

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

Poslovne zgrade na kat.čest.br. 699/6

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	netto korisna površina m²	brutto površina m²	BVO m³
Poslovno - skladišna zgrada					
Prizemlje					
				k =	h =
skladišni prostor i pakirnica	648,00	1,00	648,00		3,10 m
skladišni prostor i pakirnica	435,00	1,00	435,00	1,11	6,00 m
Ukupno	**1.083,00**		**1.083,00**	**1.203,00**	**5.130,58**
Kat					
skladišni prostor	435,00	0,50	217,50	k =	prosj. h =
				1,06	1,80 m
Ukupno	**435,00**		**217,50**	**230,55**	**414,99**
UKUPNO:	**1.518,00**		**1.300,50**	**1.433,55**	**5.545,57**
Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.					

Upravna zgrada					
Prizemlje					
uredski prostor	76,59	1,00	76,59	k =	h =
				1,18	2,75 m
Ukupno	**76,59**		**76,59**	**90,38**	**248,55**
Kat					
uredski prostor	81,60	0,75	61,20	k =	prosj. h =
				1,11	2,26 m
Ukupno	**81,60**		**61,20**	**67,81**	**153,25**
UKUPNO:	**158,19**		**137,79**	**158,19**	**401,80**
Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.					

SVEUKUPNO:	**1.676,19**		**1.438,29**	**1.591,74**	**5.947,37**

Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/7

Poslovno - skladišna zgrada					
Prizemlje					
skladišni prostor i pakirnica	335,00	1,00	335,00	k = 1,10	h = 6,00 m
UKUPNO:	**335,00**		**335,00**	**370,00**	**2.220,00**
Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.					

Poslovna zgrada na kat.čest.br. 699/11

Poslovna zgrada - hladnjače					
Prizemlje					
hladnjače s pratećim prostorijama	2.110,00	1,00	2.110,00	k = 1,10	h = 8,30 m
UKUPNO:	**2.110,00**		**2.110,00**	**2.329,00**	**19.330,70**
Izvor podataka: Podaci iz priloženog Nalaza i mišljenja iz 2022. godine i na temelju katastarskih podataka.					

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**3.883,29**	**m2**
BGP	**=**	**4.290,74**	**m2**
BV	**=**	**27.498,07**	**m3**

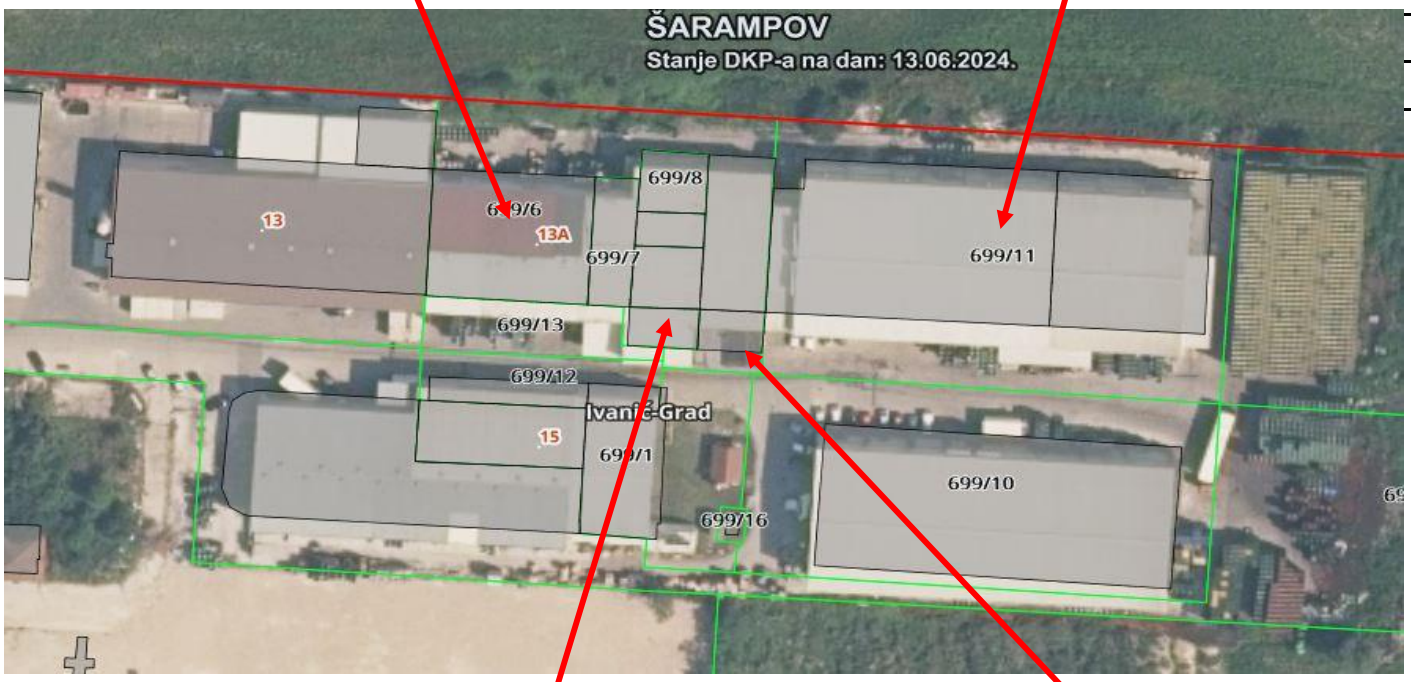
SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA

Poslovno - skladišna zgrada



Hladnjače







Poslovna - pakirnica



Upravna zgrada

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU


















24











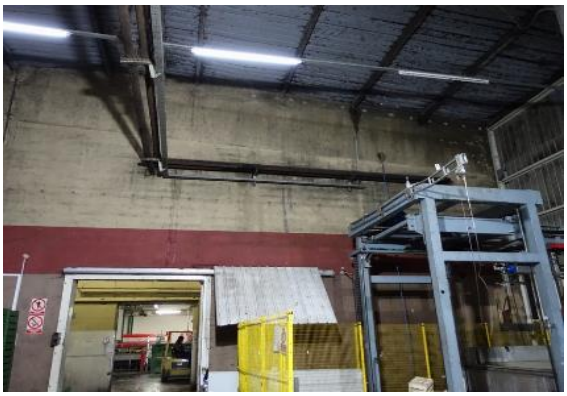

1





















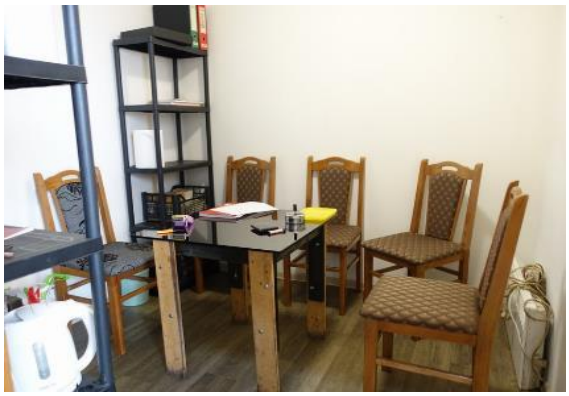








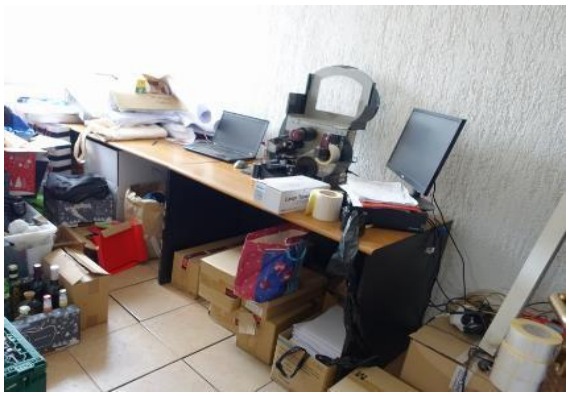












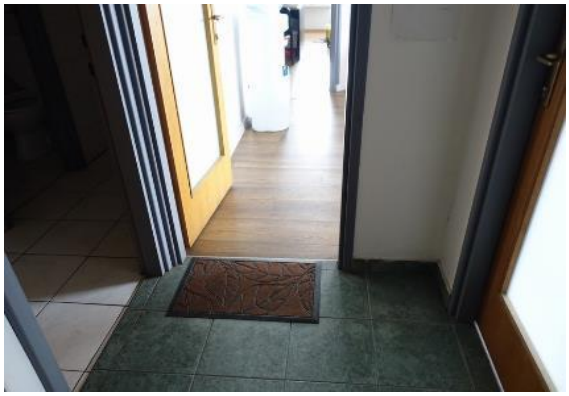




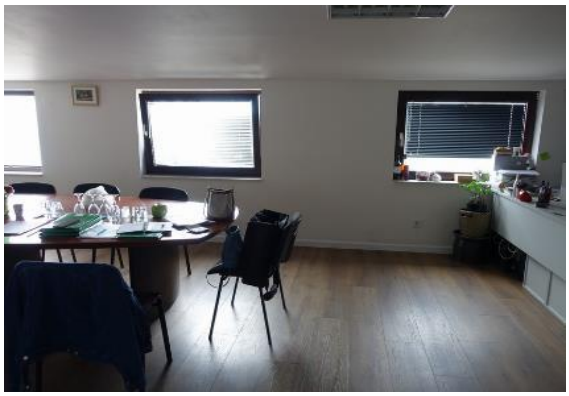














Vanjsko uređenje









Zemljišta











4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena - zakupljena snaga 420 kW
plin	-	nema
kanalizacija	-	priključena na septičku jamu

Zgrada - **Poslovno - skladišna zgrada**

Namjena zgrade:	skladišta, sortirnica i pakirnica	
Godina građenja:	2002 (zadnja rekonstrukcija i dogradnja)	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etažnost zgrade:	prizemlje + potkrovlje	
Položaj:	na kat.čest.br. 699/6 i 699/7	
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:	čelične spiralne stepenice	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	limeni fasadni paneli	
Vanjska stolarija:	alu	
Obrada zidova:	gletani i bojani ili sendvič paneli	
Obrada podova:	industrijski pod	
Obrada stropova:	vidljivi beton, podgled krovišta ili spušteni stropovi	
Unutarnja stolarija:	alu	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nema
	- Hlađenje:	rashladna postrojenja
	- Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	asfaltiran	
Opći dojam:	zgrada izvedena u srednjem standardu predviđenom za predmetnu namjenu	
Ostalo:	zgrada se koristi i vrlo slabo održava, primjećena procurjevanja krovišta, zadržavanje vode na podovima, oštećenja instalacija	

Zgrada - **Upravna zgrada**

Namjena zgrade:	uredski prostor
Godina građenja:	2002
Godina rekonstrukcije:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje + potkrovlje
Položaj:	uz skladišnu zgradu na kat čest.br. 699/6
Prostorije:	detaljno opisane u Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke
Međukatne konstrukcije:	pune ab ploče
Krovna kon. + pokrov:	ab nosači s pokrovom od lima
Vertikalna komunikacija:	stepenice
Limarija:	plastificirani lim
Pročelje:	ožbukano i završno obrađeno bavalitom
Vanjska stolarija:	drvena vrata i prozori
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, u sanitarijama obloženi keramičkim pločicama
Obrada podova:	keramika i parket
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni, u potkrovlju su spušteni stropovi od gips kartonskih ploča
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	
- Električne:	provedene
- Telefon:	proveden
- Vodovod:	proveden
- Kanalizacija:	provedena
- Plin:	nije proveden
- Grijanje:	na struju
- Hlađenje:	split sistem
- Dodatne instalacije:	nisu izvedene
Sanitarije:	standardne keramičke
Okoliš:	asfaltiran
Opći dojam:	zgrada izvedena nižih standarda predviđenih za predmetnu namjenu
Ostalo:	zgrada se koristi te se neredovito i nedovoljno održava

Zgrada - **Poslovna zgrada - hladnjače**

Namjena zgrade:	skladišta, sortirnica i pakirnica
Godina građenja:	2002 (zadnja rekonstrukcija i dogradnja)
Godina rekonstrukcije:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje + potkrovlje
Položaj:	na kat.čest.br. 699/6 i 699/7
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:	čelične spiralne stepenice
Limarija:	pocinčani lim

Pročelje:	limeni fasadni paneli	
Vanjska stolarija:	alu	
Obrada zidova:	gletani i bojani ili sendvič paneli	
Obrada podova:	industrijski pod	
Obrada stropova:	vidljivi beton, podgled krovišta ili spušteni stropovi	
Unutarnja stolarija:	alu	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nema
	- Hlađenje:	rashladna postrojenja
	- Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	standardne	
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)]

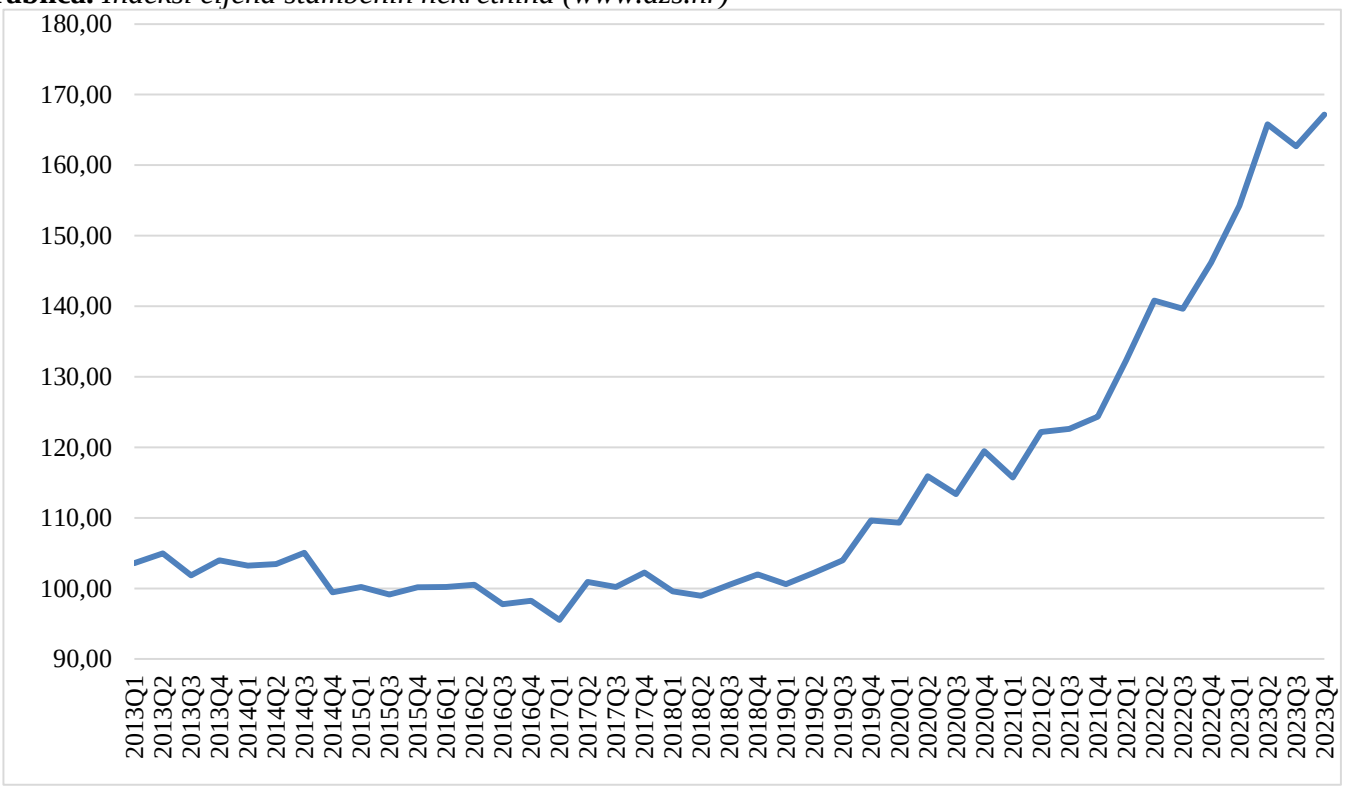
HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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

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

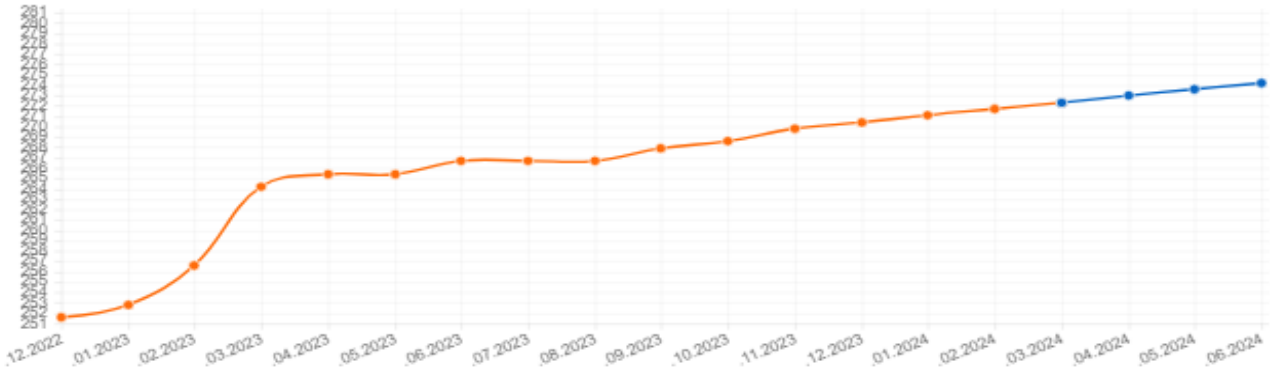


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

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

BN Index

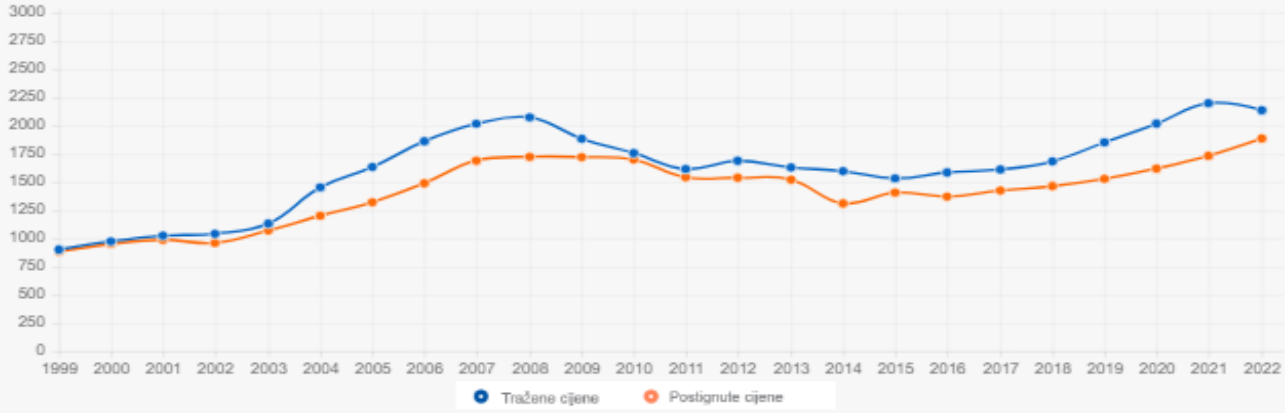
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
272,3	0,23%	3,10%	0,70%

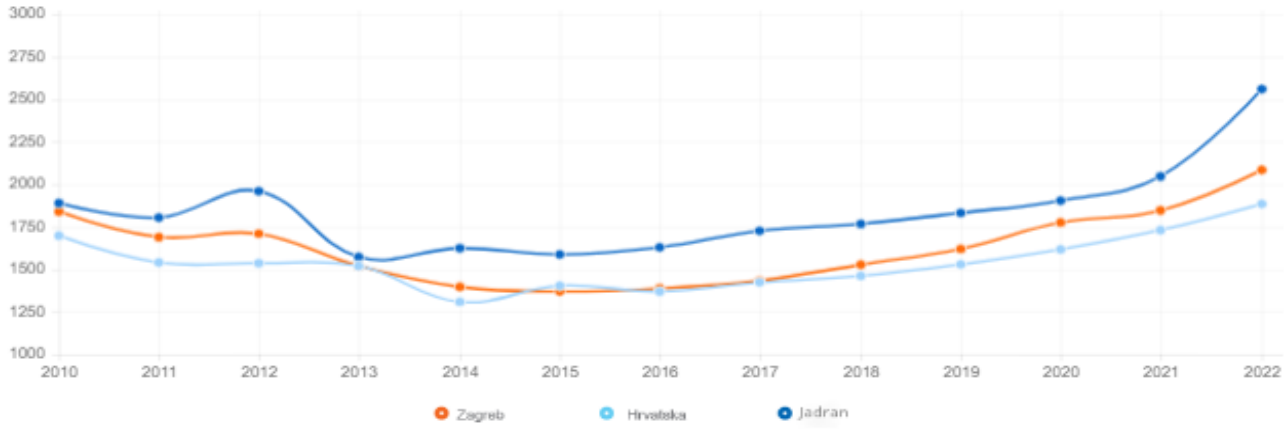
Tražene i postignute cijene

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.



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2023.) Hrvatska narodna banka*

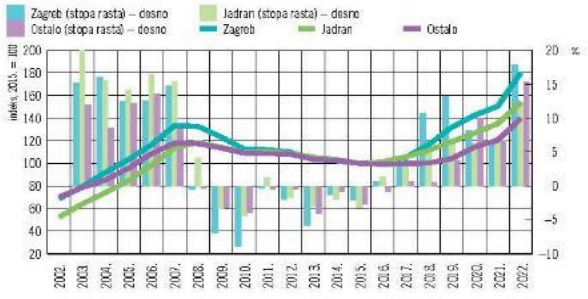
D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

D.1. Tržište stambenih nekretnina

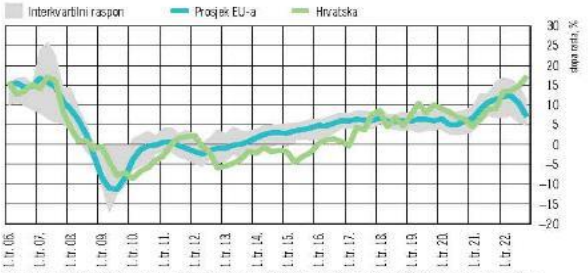
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na-

Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



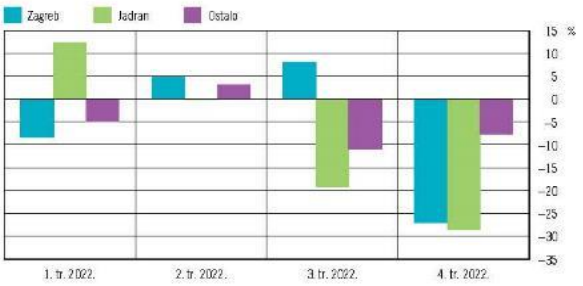
Napomena: Interkvartilni raspon na slici prikazuje gornji i donji kvartil distribucije godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u u svakom razdoblju.
Izvor: Eurostat

Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Izvor: Baza Porezne uprave

Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Izvor: Baza Porezne uprave

stavlja se početkom 2023. godine[9] te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

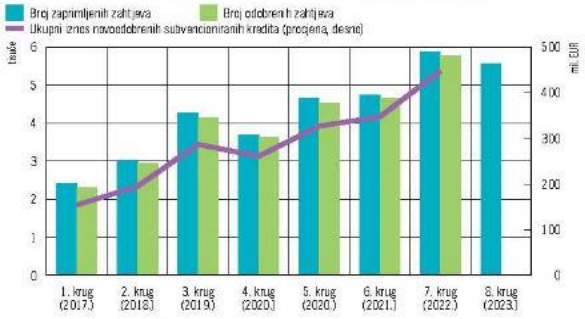
Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hladenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

9 Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretnina temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglasnika njuškalo.hr.

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina (Slika D.5.). U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u

Slika D.5. Iznos odobrenih zahtjeva u sedmom krugu subvencioniranja stambenih kredita najviši je do sada



Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama; izračun HNB-a

Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnina povišen je u odnosu na pretpandemijske razine



Izvor: Baza Porezne uprave

ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

Priuštivost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rasle su brže, što im je smanjilo priuštivost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštivost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštivost počinje padati, vođena snažnim rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem.

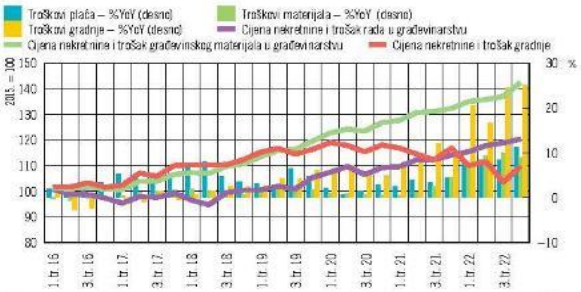
Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Slika D.7. Priuštivost kupnje stambenih nekretnina kućanstvima sve je teža



Napomena: Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019.): https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946.
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Napomena: U indeks troška gradnje ubrajaju se rušenje postojećih objekata, čišćenje gradilišta, iskopi, montaža objekata, montaža krovišta i okvira, instalacijski i završni radovi te profitne marže izvođača
Izvor: Eurostat; DZS; izračun HNB-a

Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.). S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmova na tržištu nekretnina.[10]

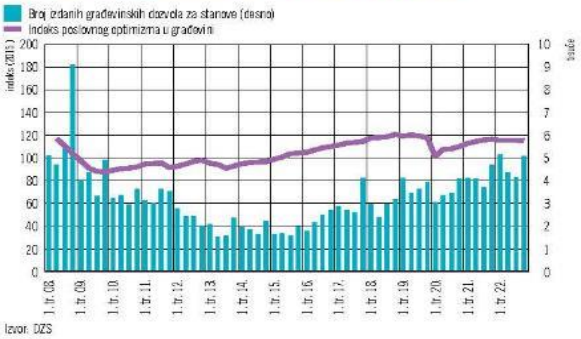
D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m2. Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

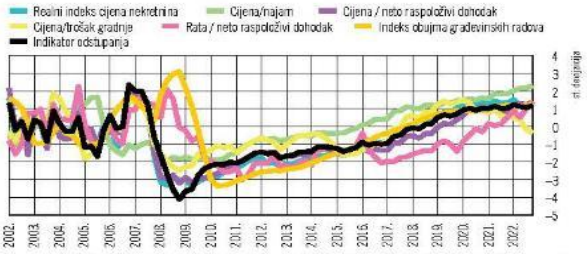
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



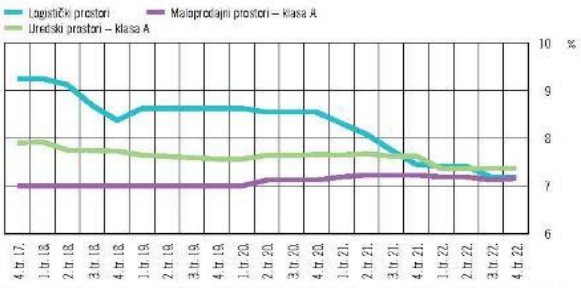
Izvor: DZS

Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Podaci za 2022. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranoga rekurzivnog HP filtra (λ = 400.000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
Izvori: DZS; Porezna uprava, Eurostat; HNB

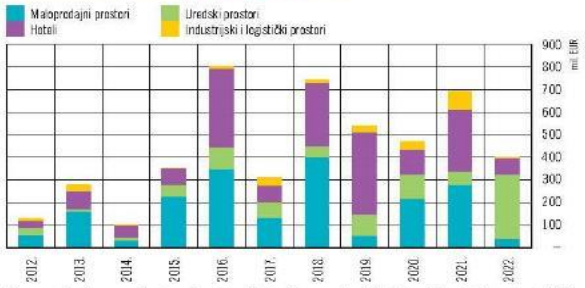
Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolicu. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dohotka od zakupnine i cijene koja je plaćena za nekretninu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International; Spiller Farmer nekretnine

10 Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (COICOP šifra "041"). Interne procjene HNB-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidi na: https://mfin.gov.hr/vijesti/inauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-dospijeca-2025-godine-u-nominalnom-iznosu-od-eur-1-85-mlrd-namijenjenih-fizickim-osobama-i-institucionalnim-ulagateljima/3426.

Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



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

Slika D.13. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina

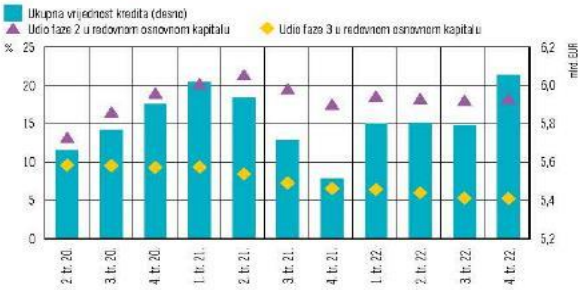


Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.
Izvor: HNB

prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Slika D.14. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.
Izvor: HNB

D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

D.4. Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Prelijevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduži-

vanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplata, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi poglavlje 1.C.).

Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutačne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene šokove.

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:	**6**		/	**1**	
- za naselje:	**6**		/	**1**	
Prosječna cijena ponuda:					
- za grad/općinu:	**1.405**	**€/m2**	/	**390**	**€/m2**
- za naselje:	**822**	**€/m2**	/	**390**	**€/m2**
Približna vrijednost:	**-**	**€/m2**			**Izvor podataka:** eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2020 =**	**0**	/	**0**	**Izvor podataka:** eNekretnine
	2021 =	**0**	/	**0**	
	2022 =	**1**	/	**0**	
	2023 =	**0**	/	**0**	
	2024 =	**0**	/	**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 građevinska 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	16.09.2022.	14.10.2022.	12.10.2022.	21.06.2022.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Šarampov	Šarampov	Šarampov	Ivanić-Grad
	I			
	574/1	236/6	451/3	3741
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	11.945,05	129.333,07	14.991,04	45.213,70
Površina (m2)	1.359,00	16.241,00	1.400,00	5.422,00
Cijena (€/m2)	8,79	7,96	10,71	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.	04.07.2022.	25.04.2022.	19.11.2021
Lokacija	Ivanić - Grad	Ivanić - Grad	Ivanić - Grad	Ivanić - Grad
	Ulica Josipa Juraja Posilovića 2	Ulica Milke Trnine 7	Trg Vladimira Nazora 5A	Savska ulica 33A
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos zakupa (€)	1.250,00	663,61	1.000,00	783,06
Površina (m2)	279,65	114,60	252,00	131,06
Cijena (€/m2)	4,47	5,79	3,97	5,97

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 NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Građevinsko zemljište

	Datum kupoprodaje	16.09.2022.	14.10.2022.	12.10.2022.	21.06.2022.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Šarampov	Šarampov	Šarampov	Ivanić-Grad
		kat.čest.br.			
		574/1	236/6	451/3	3741
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	11.945,05	129.333,07	14.991,04	45.213,70
	Površina (m2)	1.359,00	16.241,00	1.400,00	5.422,00
	Cijena (€/m2)	8,79	7,96	10,71	8,34
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	105,635	105,635	105,635	105,635
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	105,635			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	8,79	7,96	10,71	8,34
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)		25,68%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	139,65	146,19	146,19	140,80
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	167,17			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,20	1,14	1,14	1,19
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	10,55	9,07	12,21	9,92
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)	**10,55**	**9,07**	**12,21**	**9,92**

Srednja vrijednost (€/m2)	**10,44**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,32	-1,17	1,98	-0,32
Relativno odstupanje od medijana	3,08%	-11,38%	19,30%	-3,08%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,32	1,17	1,98	0,32
Kvadrat odstupanja	0,10	1,36	3,90	0,10
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	10,24			
Standardna devijacija	1,17			
Dvostruka standardna devijacija	2,34			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,94			

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

odabrano: 10,40 €/m2

Kat. čest. br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
699/6	2.061,00	10,40	1,00	1,00	21.434,40	I
699/7	378,00	10,40	1,00	1,00	3.931,20	I
699/11	4.094,00	10,40	1,00	1,00	42.577,60	I
699/13	398,00	10,40	1,00	1,00	4.139,20	I
699/14	14.923,00	10,40	1,00	1,00	155.199,20	I
699/18	1.653,00	10,40	1,00	1,00	17.191,20	I
705/11	1.446,00	10,40	1,00	1,00	15.038,40	I
UKUPNO:					**259.511,20**	

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 = 27.498,07 m3 × 5,97 €/m3 BV = 164.163,48 €

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi: 5,03 kn/m3 *poslovne zgrade*
0,90 kn/m3 *proizvodne i skladišta*

K21= 401,80 m3 × 0,67 €/m3 BV = 269,21 €
K22= 27.096,27 m3 × 0,12 €/m3 BV = 3.251,55 €

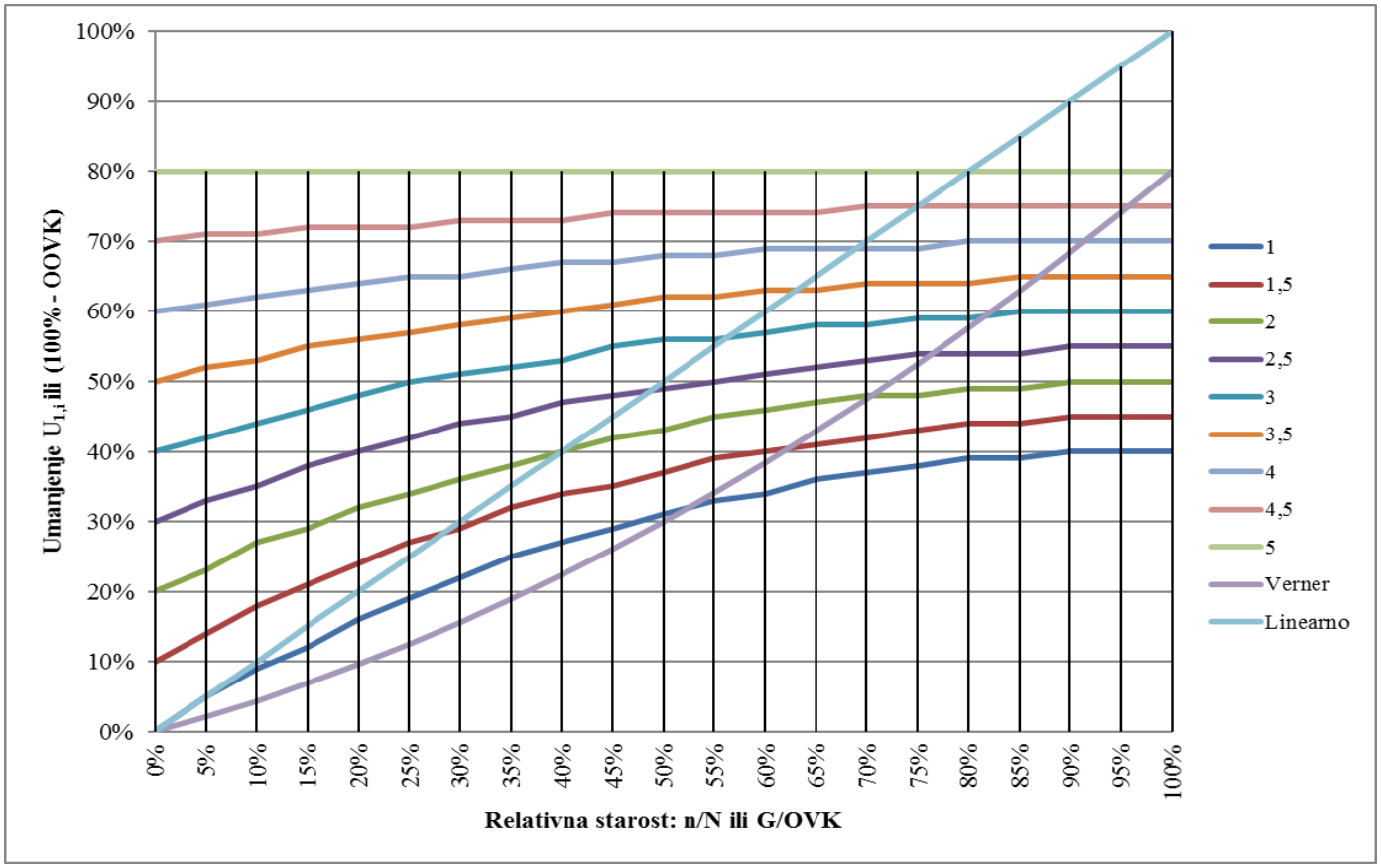
Cijena priključaka iznosi : K3 = 77.600,00 €

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

164.163,48 + 3.520,76 + 77.600,00 = 245.284,24 €

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 - Poslovno - skladišna zgrada

NGP = 1.635,50 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **850 €/m2 NGP**
ili **970 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.635,50 × 850 = 1.390.175,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 850 × 1,00 = 850 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

1.635,50 × 850 = 1.390.175,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2024
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				22
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):				38 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'):				36,7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	34,0%	× 60	=	20 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				40 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-66,7%
				-927.246,73 €

Preostala vrijednost:	**462.928,27 €**

7.3.2. Zgrada - **Upravna zgrada**

NGP = 137,79 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **850 €/m2 NGP**
ili **740 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 137,79 × 850 = 117.121,50 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 850 × 1,00 = 850 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

137,79 × 850 = 117.121,50 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2024
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				22
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):				58 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'):				27,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	35,0%	× 80 =		28 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				52 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-65,0%
				-76.128,98 €

Preostala vrijednost: 40.992,52 €

7.3.3. Zgrada - Poslovna zgrada - hladnjače

NGP = 2.110,00 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **900 €/m2 NGP**
ili **815 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 2.110,00 × 900 = 1.899.000,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 900 × 1,00 = 900 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

2.110,00 × 900 = 1.899.000,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2024
Godina građenja:				2002
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				22
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):				38 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	5,0	5,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				36,7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0%	× 60 =		12 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				48 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-80,0%
				-1.519.200,00 €

Preostala vrijednost: 379.800,00 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Poslovno - skladišna zgrada	1.390.175,00 €
- Upravna zgrada	117.121,50 €
- Poslovna zgrada - hladnjače	1.899.000,00 €
Ukupno :	3.406.296,50 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

- Asfaltirane površine	1.320,00	m2	×	35,00 €/m2	=	46.200,00 €
Linearni otpis:	-60%		×	46.200,00 €	=	-27.720,00 €

Vu = 18.480,00 €

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,5% = **119.220,38 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	259.511,20	€
2.	Doprinosi i priključci	245.284,24	€
UKUPNO:		**504.795,44**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Poslovno - skladišna zgrada	462.928,27	€
3.2.	Upravna zgrada	40.992,52	€
3.3.	Poslovna zgrada - hladnjače	379.800,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	18.480,00	€
5.	Uzgredni troškovi	119.220,38	€
UKUPNO:		**1.021.421,17**	**€**

SVEUKUPNO:	**1.526.216,61**	**€**

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:	**1.526.216,61**	**€**

NGP = 3.883,29 m2 GV / NGP = 393 €/m2

PZ = 24.953,00 m2 GV / PZ = 61 €/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**1.526.216,61 €**

** 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 = 393 €/m2

TV / PZ = 61 €/m2

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

	Datum ugovora	03.10.2022.	04.07.2022.	25.04.2022.	19.11.2021.
	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 Ulica Milke Trnine 7	Ivanić - Grad Trg Vladimira Nazora 5A	Ivanić - Grad Savska ulica 33A
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Iznos zakupa (€)	1.250,00	663,61	1.000,00	783,06
	Površina (m2)	279,65	114,60	252,00	131,06
	Cijena (€/m2)	4,47	5,79	3,97	5,97
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	105,635	105,635	105,635	105,635
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	105,635			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	4,47	5,79	3,97	5,97
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan ugovora (A)	146,19	139,65	140,80	124,37
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	167,17			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,14	1,20	1,19	1,34
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,11	6,93	4,71	8,02
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	5,00%	10,00%	5,00%	10,00%
	Lokacija	0,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)	5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**5,37**	**6,58**	**4,47**	**7,62**

Srednja vrijednost (€/m2)	**6,01**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,61	0,61	-1,51	1,65
Relativno odstupanje od medijana	-10,13%	10,13%	-25,19%	27,53%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,61	0,61	1,51	1,65
Kvadrat odstupanja	0,37	0,37	2,27	2,71
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5,98			
Standardna devijacija	1,19			
Dvostruka standardna devijacija	2,39			
Prosječno apsolutno odstupanje	1,09			

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%**	**Upravna zgrada**
	3,00	**€/m2**	**50%**	**Poslovno - skladišna zgrada**
	4,80	**€/m2**	**80%**	**Poslovna zgrada - hladnjače**

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.	Poslovno - skladišna zgrada	462.928,27	52,38%	20	10,48
2.	Upravna zgrada	40.992,52	4,64%	28	1,30
3.	Poslovna zgrada - hladnjače	379.800,00	42,98%	12	5,16
UKUPNO		**883.720,79**	**100%**	∑	**16,93**
OOVK' (zaokruženo)					**17**

8.3. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Upravna zgrada	137,79	6,00	826,74
Poslovno - skladišna zgrada	1.635,50	3,00	4.906,50
Poslovna zgrada - hladnjače	2.110,00	4,80	10.128,00
UKUPNO	**3.883,29**	**4,08**	**15.861,24**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**190.334,88**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A			
upravljanje nekretninom	2,00%		317,22
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		475,84
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		3.172,25
UKUPNO	**25,00%**		**3.965,31**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**47.583,72**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**142.751,16**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 67.943,20 €		
	67.943,20 €	8,00%	**5.435,46**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**137.315,70**
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	17		god
multiplikator M	9,12		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**1.252.319,18**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/6, 699/7 i 699/11 - VZ (€)			**67.943,20**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/13, 699/14, 699/18 i 705/11 (€)			**191.568,00**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**1.511.830,38**
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 NEKRETNINE	**1.511.830,38 €**

NGP = 3.883,29 m2 **TV / NGP = 389 € / m2**

PZ = 24.953,00 m2 **TV / PZ = 61 € / m2**

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJENJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST	
Troškovna metoda	1.526.216,61 €	0%	0,00 €	
Prihodovna metoda	1.511.830,38 €	100%	1.511.830,38 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**1.511.830,38 €**	
			389	**€/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**
	velika površina zemljišta te mogućnost nove gradnje
Negativna svojstva:	**neodržavanje zgrada te zastarjelost ugrađenih instalacija, opreme i uređaja kao sastavni dio građevina**

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovne zgrade i pripadajuća zemljišta**

na lokaciji: **Žutička ulica 13A, HR-10310 Ivanić - Grad**
Zagrebačka županija

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

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

1.510.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

- *Ugrađene instalacije uzete su u izračun vrijednosti samo u obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi i funkcionalni dio a vrijednosti tehničke opreme i uređaja utvrđene su u zasebnom elaboratu.*
- *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, 27. lipnja 2024. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PO ZK ULOŠCIMA

Zk.ul.br. 482 i 481 : zk.čest.br. 699/6 i 699/7 - Poslovno skladišna i upravna zgrada

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Upravna zgrada	137,79	6,00	826,74
Poslovno - skladišna zgrada	1.635,50	3,00	4.906,50
UKUPNO	**1.773,29**	**3,23**	**5.733,24**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**68.798,88**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A			
upravljanje nekretninom	2,00%		114,66
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		172,00
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		1.146,65
UKUPNO	**25,00%**		**1.433,31**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**17.199,72**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**51.599,16**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00% × 25.365,60 €		
	25.365,60 €	8,00%	**2.029,25**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**49.569,91**
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	17		god
multiplikator M	9,12		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**452.077,58**
DODACI - (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/6 i 699/7 - VZ (€)			**25.365,60**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**477.443,18**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**477.443,18 €**

NGP = 1.773,29 m2 **TV / NGP = 269 € / m2**

PZ = 2.439,00 m2 **TV / PZ = 196 € / m2**

ZK ul.br. 559 - ZK čest.br. 699/11 - Poslovna zgrada - hladnjače

Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Poslovna zgrada - hladnjače	2.110,00	4,80	10.128,00
UKUPNO	**2.110,00**	**4,80**	**10.128,00**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**121.536,00**

T R O Š K O V I G O S P O D A R E N J A		
upravljanje nekretninom	2,00%	202,56
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%	303,84
rizik od gubitka zakupnine	20,00%	2.025,60
UKUPNO	**25,00%**	**2.532,00**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)		**30.384,00**

ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				**91.152,00**
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	42.577,60 €	
	42.577,60 €		8,00%	**3.406,21**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				**87.745,79**

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	17	god
	multiplikator M	9,12	

VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)	**800.241,60**
DODACI - (€)	**0,00**
ODBICI (€)	**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kat.čest.br. 699/11 VZ (€)	**42.577,60**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	**842.819,20**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika	**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**842.819,20 €**

NGP = 2.110,00 m2 **TV / NGP = 399 € / m2**

PZ = 4.094,00 m2 **TV / PZ = 206 € / m2**

Zemljišta

Zk.ul.br.	Zk.čest.br.	ZEMLJIŠTE (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
614	**699/13**	398,00	10,40	**4.139,20**
654	**699/14**	14.923,00	10,40	**155.199,20**
646	**699/18**	1.653,00	10,40	**17.191,20**
647	**705/11**	1.446,00	10,40	**15.038,40**

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 graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

P R I L O Z I

Izvadci iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 482

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/6	ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			2061	
		UKUPNO:			2061	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3196/2014	
1.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na čkbr. 699/6 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		
GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, OIB: 71839579033, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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.			
6.5	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
6.6	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
6.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
6.8	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		
6.11	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 6.5, 6.6
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	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
7.2	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 7.1
7.3	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 7.1
8.			
8.1	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	
8.2	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 8.1
9.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	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	
11.			
11.1	Zaprimljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-7095/2019 PREDBILJEŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, BROJ: OV-13993/2019 17.10.2019 **POLJOPRIVREDNA ZADRUGA JABUKAHR, OIB: 06987312023, MAKSIMIRSKA CESTA 132, 10000 ZAGREB**		
12.			
12.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-8718/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ 26. OVR-402/2019-2 17.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime naknade za uređenje voda u iznosu od 31.147,20 kuna s pripadajućom zakonskom kamatom koja teče: - na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.11.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.12.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.01.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.02.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.03.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.04.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.05.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.06.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.07.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.08.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.09.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.10.2019.g., pa do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime zakonske zatezne kamate kao glavne tražbine obračunate na potraživanja naknade za uređenje voda podmirena sa zakašnjenjem u iznosu od 2.029,67 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od podnošenja prijedloga sudu 22. studenog 2019.g. pa sve do naplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB**	31.147,20 KN	
12.3	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-1686/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 12.1, 12.2
13.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4938/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL.BROJEM OVR-313/2022 02.06.2022		
13.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5268/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-313/2022-3 14.06.2022		na 13.1
13.3	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-6521/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, ovosudno rješenje posl. br. Z-6521/2022 od 2. studenog 2022.		na 13.2
14.			
14.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-5109/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI STALNE SLUŽBE IVANIĆ-GRAD, POSLOVNI BROJ OVR-336/2023-2 14.06.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 481

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/7	ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			378	
		UKUPNO:			378	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 13.11.2014.g. pod brojem Z-3196/2014 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 174 st.1 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za zgrade sagrađene na čkbr. 699/7 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		
	GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, OIB: 71839579033, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
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 glavnom 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	glavni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 ov og 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 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 glavnom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na sporednom ulošku zk.ul. br. 482, 613, 614, 654, 563, 644, 646, 647, 483, 514A, 523, 559 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	sporedni uložak
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	sporedni uložak
5.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
5.8	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		
5.11	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 5.5, 5.6
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	
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.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 24.10.2019.g. pod brojem Z-7095/2019 PREDBILJEŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, BROJ: OV-13993/2019 17.10.2019 **POLJOPRIVREDNA ZADRUGA JABUKAHR, OIB: 06987312023, MAKSIMIRSKA CESTA 132, 10000 ZAGREB**		
11.			
11.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-8718/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ 26. OVR-402/2019-2 17.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime naknade za uređenje voda u iznosu od 31.147,20 kuna s pripadajućom zakonskom kamatom koja teče: - na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.11.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.12.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.01.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.02.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.03.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.04.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.05.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.06.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.07.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.08.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.09.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.10.2019.g., pa do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime zakonske zatezne kamate kao glavne tražbine obračunate na potraživanja naknade za uređenje voda podmirena sa zakašnjenjem u iznosu od 2.029,67 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od podnošenja prijedloga sudu 22. studenog 2019.g. pa sve do naplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB**	31.147,20 KN	
11.3	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-1686/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 11.1, 11.2
12.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4938/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL.BROJEM OVR-313/2022 02.06.2022		
12.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5268/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-313/2022-3 14.06.2022		na 12.1
12.3	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-6521/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, ovosudno rješenje posl. br. Z-6521/2022 od 2. studenog 2022.		na 12.2
13.			
13.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-5109/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI STALNE SLUŽBE IVANIĆ-GRAD, POSLOVNI BROJ OVR-336/2023-2 14.06.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 559

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/11	ZGRADA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			4094	
		UKUPNO:			4094	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.07.2014.g. pod brojem Z-1969/2014 ZABILJEŽBA, na temelju članka 174. st.1. ZoG (N.N. 153/13), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr. 699/11, priloženo Uvjerenje za uporabu Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Ivanić-Grad Klasa: 361-05/11-02/05 Urbroj: 238/1-18-04/5-11-03 od 31.08.2011.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 597/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **Komora br. 1** **U prizemlju, označena sa ciglastom nijansom boje, površine 90,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom.** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	
	2. Suvlasnički dio: 530/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **Komora br. 2** **U prizemlju, označena sa sivom nijansom boje i sa crnim dijagonalnim točkicama, površine 80,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	
	3. Suvlasnički dio: 530/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Komora br. 3 U prizemlju, označena sa plavom nijansom boje, površine 80,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	4. Suvlasnički dio: 530/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Komora br. 4 U prizemlju, označena s žučkastom - bojom pijeska, površine 80,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	5. Suvlasnički dio: 600/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Komora br. 5 U prizemlju, označena sa ljubičastom bojom, površine 91,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	6. Suvlasnički dio: 576/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Komora br. 6 U prizemlju, označena sa svijetlo zelenkastom bojom, površine 87,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	7. Suvlasnički dio: 635/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Komora br. 7 U prizemlju, označena sa tamno plavom bojom, površine 96,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	8. Suvlasnički dio: 616/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Komora br. 8 U prizemlju, označena sa žutom bojom, površine 93,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	9. Suvlasnički dio: 616/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Komora br. 9 U prizemlju, označena sa rozom bojom, površine 93,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	10. Suvlasnički dio: 616/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Komora br. 10 U prizemlju, označena sa tamno zelenom bojom, površine 93,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	11. Suvlasnički dio: 616/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Komora br.11 U prizemlju, označena sa plavom bojom, površine 93,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	12. Suvlasnički dio: 635/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Komora br. 12 U prizemlju, označena sa ljubičasto-roskastom bojom, površine 96,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	13. Suvlasnički dio: 576/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Komora br. 13 U prizemlju, označena sa svijetlo zelenkastim dijagonalnim linijama, površine 87,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	14. Suvlasnički dio: 600/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Komora br. 14 U prizemlju, označena sa žučkasto narančastom bojom, površine 91,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10	
	15. Suvlasnički dio: 600/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Komora br. 15 **U prizemlju, označena sa sivkastim točkastim rasterom, površine 91,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	
	16. Suvlasnički dio: 265/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) **Komora br. 16** **U prizemlju, označena s tirkizno zelenom bojom, površine 40,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	
	17. Suvlasnički dio: 265/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) **Komora br. 17** **U prizemlju, označena sa bordo dijagonalnim linijama, površine 40,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	
	18. Suvlasnički dio: 597/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) **Komora br. 18** **U prizemlju, označena sa svijetlo plavim točkastim rasterom, površine 90,00 m2, visine 8,5 m. Komora je izgrađena od poliuretanskih panela sa ugrađenim hladioničkim vratima i kontrolnim prozorom u tehničkom hodniku. U komori je instalirano rashladno tijelo sa sondama za regulaciju hlađenja. Sa vanjske strane u tehničkom hodniku pumpa za rashladi medij sa automatikom** **GOMOLAVA D.D., ZAGREB, ŠEFEROVA 10**	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1 (597/10000)			
3.1	Primljeno: 12. listopada 2005. Z. 1706/05 Na temelju Aneksa broj VIII uz Ugovor o izdavanju carinske garancije broj: 90/2001 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03. listopada 2005. godine, solemniziran pod brojem OU-1268-3/2004, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.000.000,00 HRK uvećano za redovnu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, KOTURAŠKA 47**	1.000.000,00 KN	
3.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
6. Na suvlasnički dio: 1 (597/10000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	zabilježuje se obveza brisanja hipoteka uknjiženih pod poslovnim brojevima Z-1869/04, Z-1340/05, Z-1706/05, Z-1848/05, Z-357/10, kao i hipoteka koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će prema trećima učiniti vidljivim da se je Založni dužnik prema Banci obvezao 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 čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		
8. Na suvlasnički dio: 1 (597/10000)			
8.5	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.1504/2011 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
8.6	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.1504/2011 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
8.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov		
8.8	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, zabilježba pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		
8.11	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 8.5, 8.6
3. Na suvlasnički dio: 2 (530/10000)			
3.1	Primljeno: 12. listopada 2005. Z. 1706/05 Na temelju Aneksa broj VIII uz Ugovor o izdavanju carinske garancije broj: 90/2001 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03. listopada 2005. godine, solemniziran pod brojem OU-1268-3/2004, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.000.000,00 HRK uvećano za redovnu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, u A za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, KOTURAŠKA 47**	1.000.000,00 KN	
3.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
6. Na suvlasnički dio: 2 (530/10000)			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 614

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/13	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			398	Pripis iz uloška 481
		UKUPNO:			398	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, OIB: 71839579033, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	sporedni uložak
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	sporedni uložak
5.7	Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 613 k.o. Šarampov		
5.8	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		
5.11	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 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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	
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.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-8718/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ 26. OVR-402/2019-2 17.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime naknade za uređenje voda u iznosu od 31.147,20 kuna s pripadajućom zakonskom kamatom koja teče: - na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.11.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.12.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.01.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.02.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.03.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.04.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.05.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.06.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.07.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.08.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.09.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.10.2019.g., pa do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime zakonske zatezne kamate kao glavne tražbine obračunate na potraživanja naknade za uređenje voda podmirena sa zakašnjenjem u iznosu od 2.029,67 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od podnošenja prijedloga sudu 22. studenog 2019.g. pa sve do naplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB**	31.147,20 KN	
10.3	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-1686/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1, 10.2
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4938/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL.BROJEM OVR-313/2022 02.06.2022		
11.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5268/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-313/2022-3 14.06.2022		na 11.1
11.3	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-6521/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, ovosudno rješenje posl. br. Z-6521/2022 od 2. studenog 2022.		na 11.2
13.			
13.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-5109/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI STALNE SLUŽBE IVANIĆ-GRAD, POSLOVNI BROJ OVR-336/2023-2 14.06.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 654

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/14	**KRČEVINE**			**14923**	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			14923	
		UKUPNO:			**14923**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, OIB: 71839579033, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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
5.13	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
5.15	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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	
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.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-8718/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ 26. OVR-402/2019-2 17.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime naknade za uređenje voda u iznosu od 31.147,20 kuna s pripadajućom zakonskom kamatom koja teče: - na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.11.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.12.2018.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.01.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.02.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.03.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.04.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.05.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.06.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.07.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.08.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.09.2019.g., na iznos od 2.595,60 kn počev od 20.10.2019.g., pa do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na ime zakonske zatezne kamate kao glavne tražbine obračunate na potraživanja naknade za uređenje voda podmirena sa zakašnjenjem u iznosu od 2.029,67 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od podnošenja prijedloga sudu 22. studenog 2019.g. pa sve do naplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB**	31.147,20 KN	
10.3	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-1686/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1, 10.2
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4938/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL.BROJEM OVR-313/2022 02.06.2022		
11.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5268/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-313/2022-3 14.06.2022		na 11.1
11.3	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-6521/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, ovosudno rješenje posl. br. Z-6521/2022 od 2. studenog 2022.		na 11.2
12.			
12.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-5109/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI STALNE SLUŽBE IVANIĆ-GRAD, POSLOVNI BROJ OVR-336/2023-2 14.06.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 646

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5109/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	699/18	ORANICA			1653	
		UKUPNO:			1653	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, OIB: 71839579033, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	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
3.2	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 3.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	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 3.1
4.			
4.12	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, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6**	4.000.000,00 HRK	na 4.1
4.13	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, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6**	3.000.000,00 HRK	na 4.1
4.15	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 4.12, 4.13
5.			
5.1	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
5.2	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 5.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.3	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 5.1
6.			
6.1	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	
6.2	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 6.1
6.3	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 6.1
7.			
7.1	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	
9.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-4938/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN NA OVAJ SUD POD POSL.BROJEM OVR-313/2022 02.06.2022		
9.2	Zaprimljeno 17.06.2022.g. pod brojem Z-5268/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-313/2022-3 14.06.2022		na 9.1
9.3	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-6521/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, ovosudno rješenje posl. br. Z-6521/2022 od 2. studenog 2022.		na 9.2
10.			
10.1	Zaprimljeno 15.06.2023.g. pod brojem Z-5109/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI STALNE SLUŽBE IVANIĆ-GRAD, POSLOVNI BROJ OVR-336/2023-2 14.06.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2024.

Izvodi iz katastarskog plana

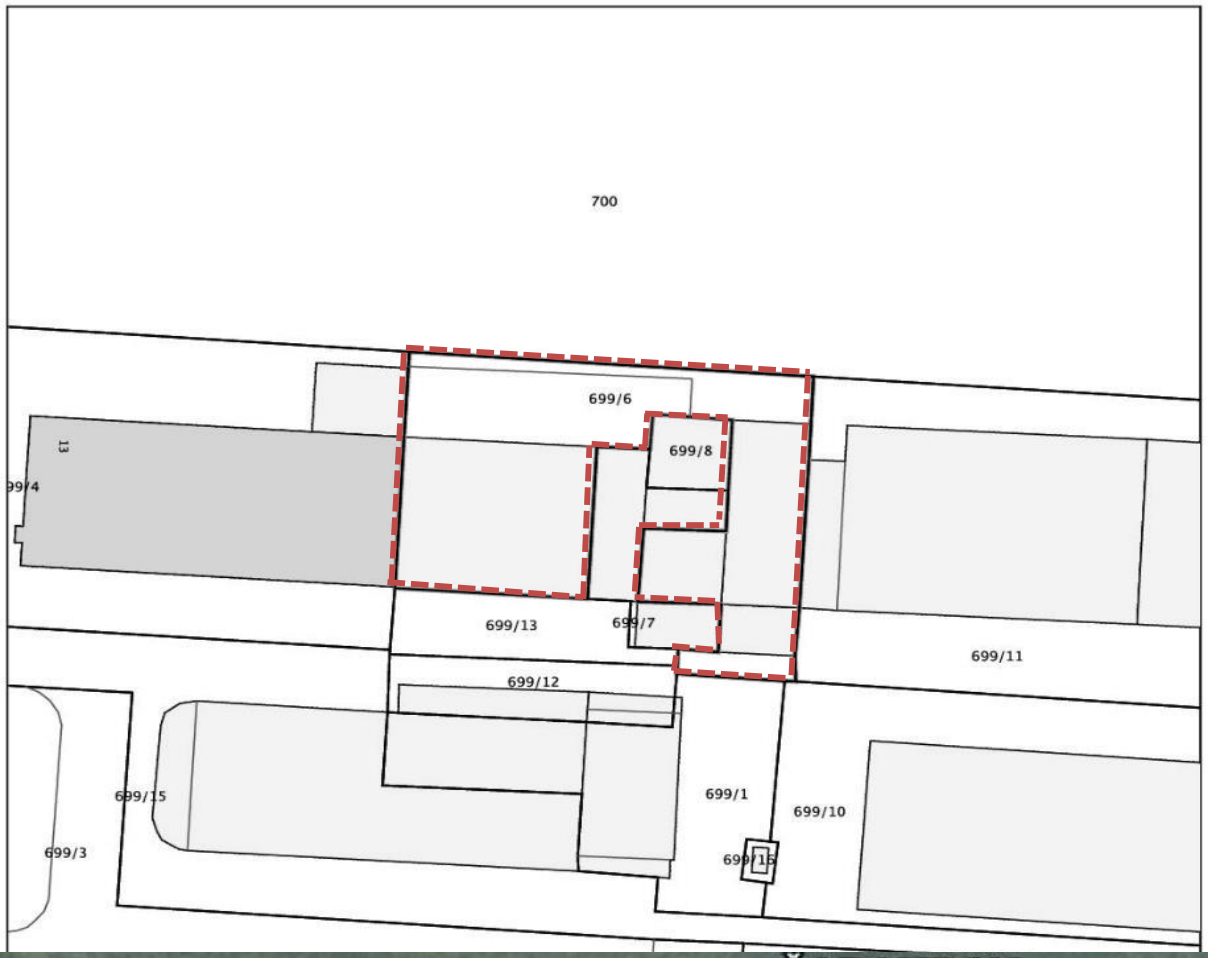
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

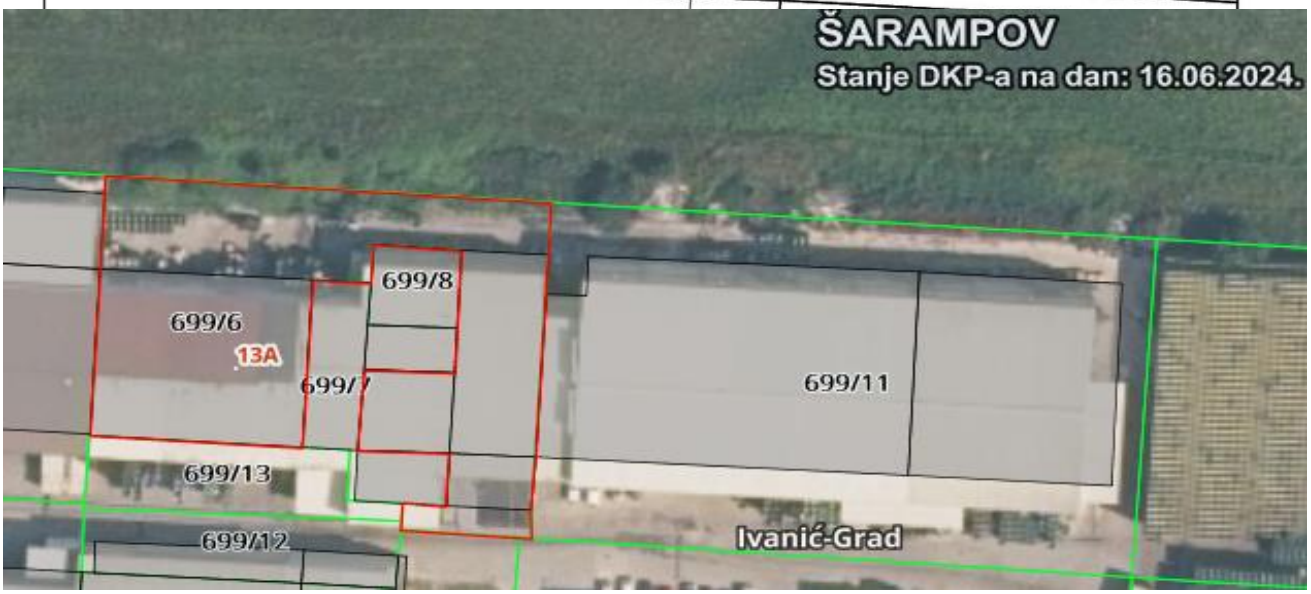
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/6

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





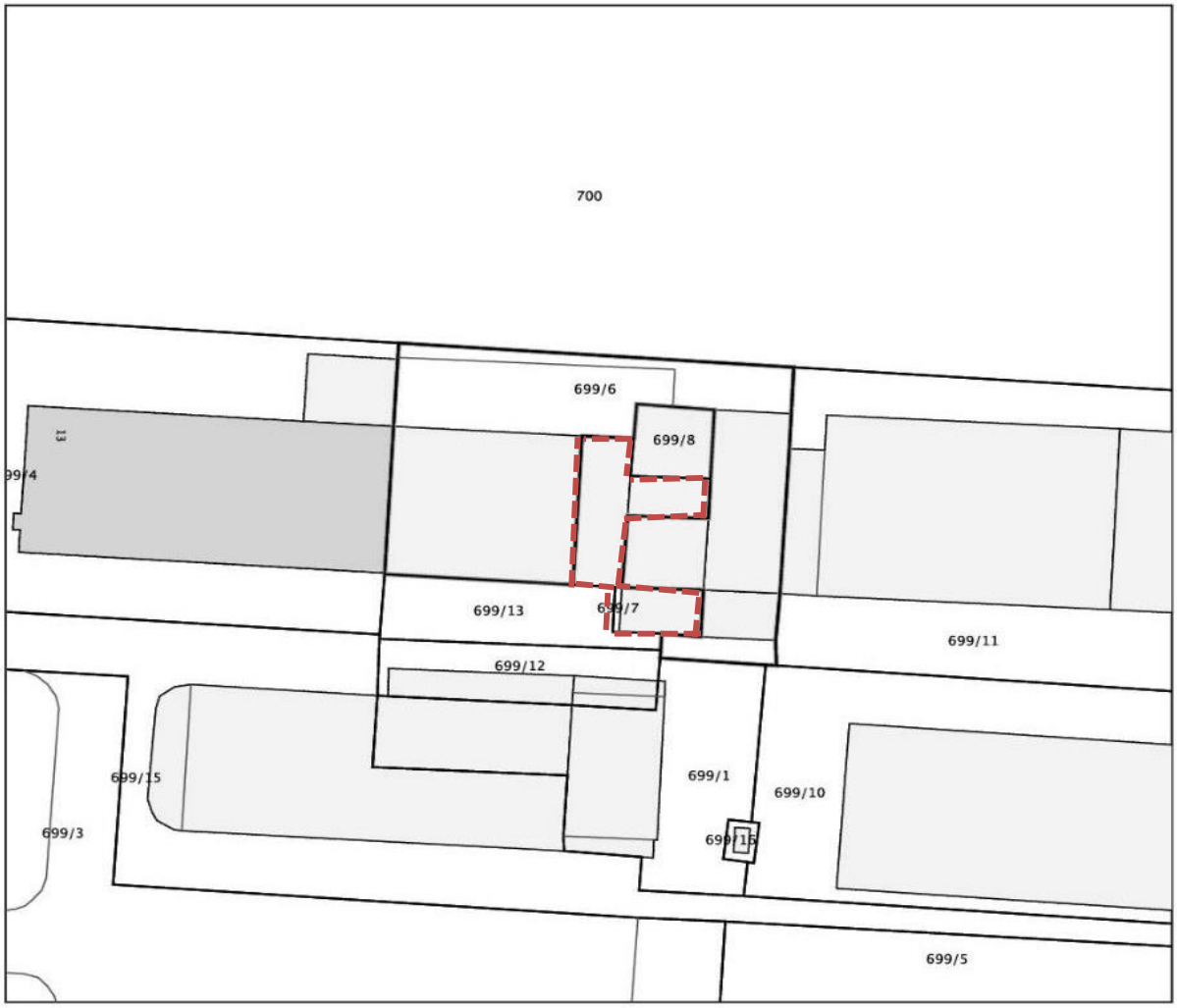
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/6

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





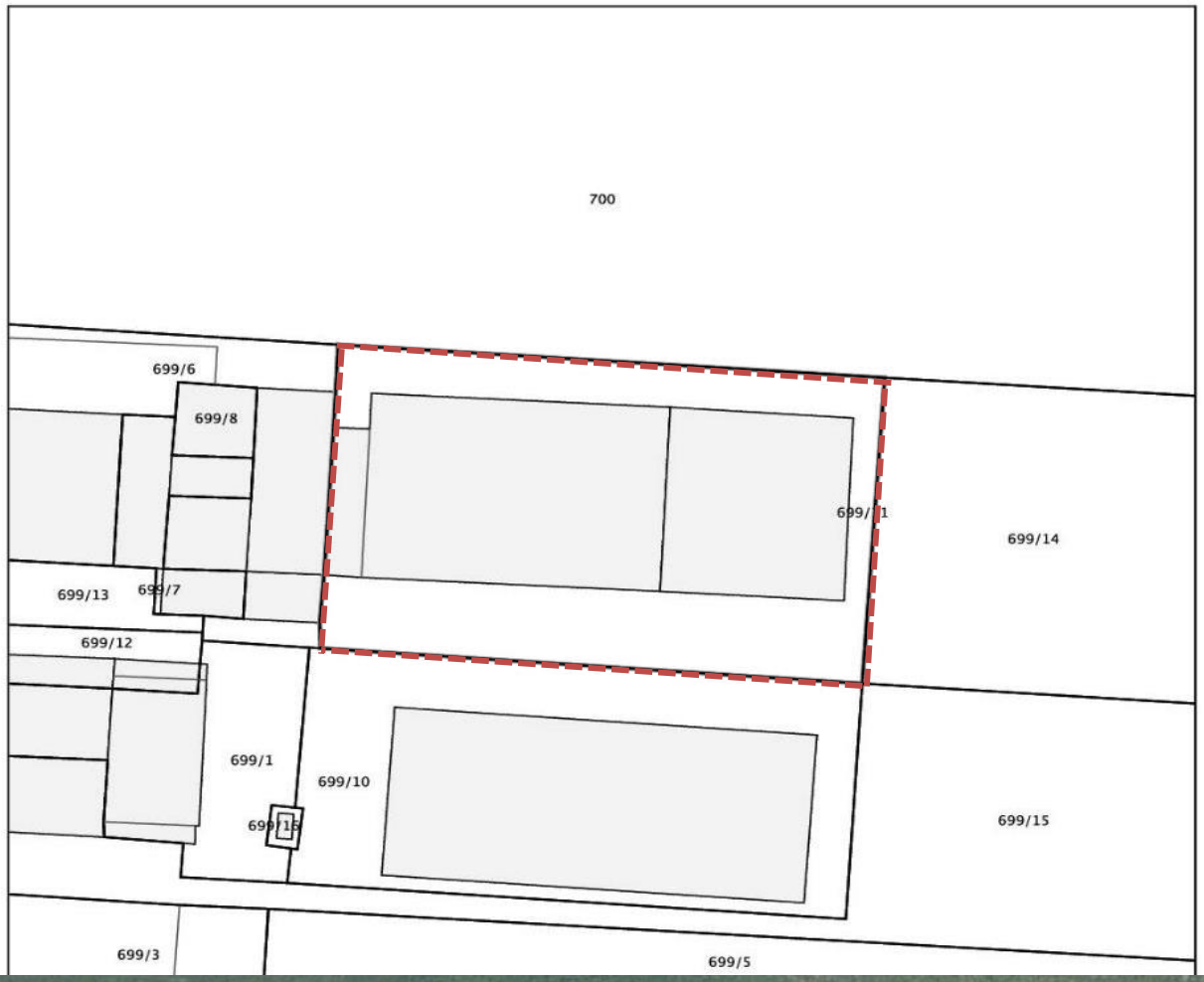
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/11

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





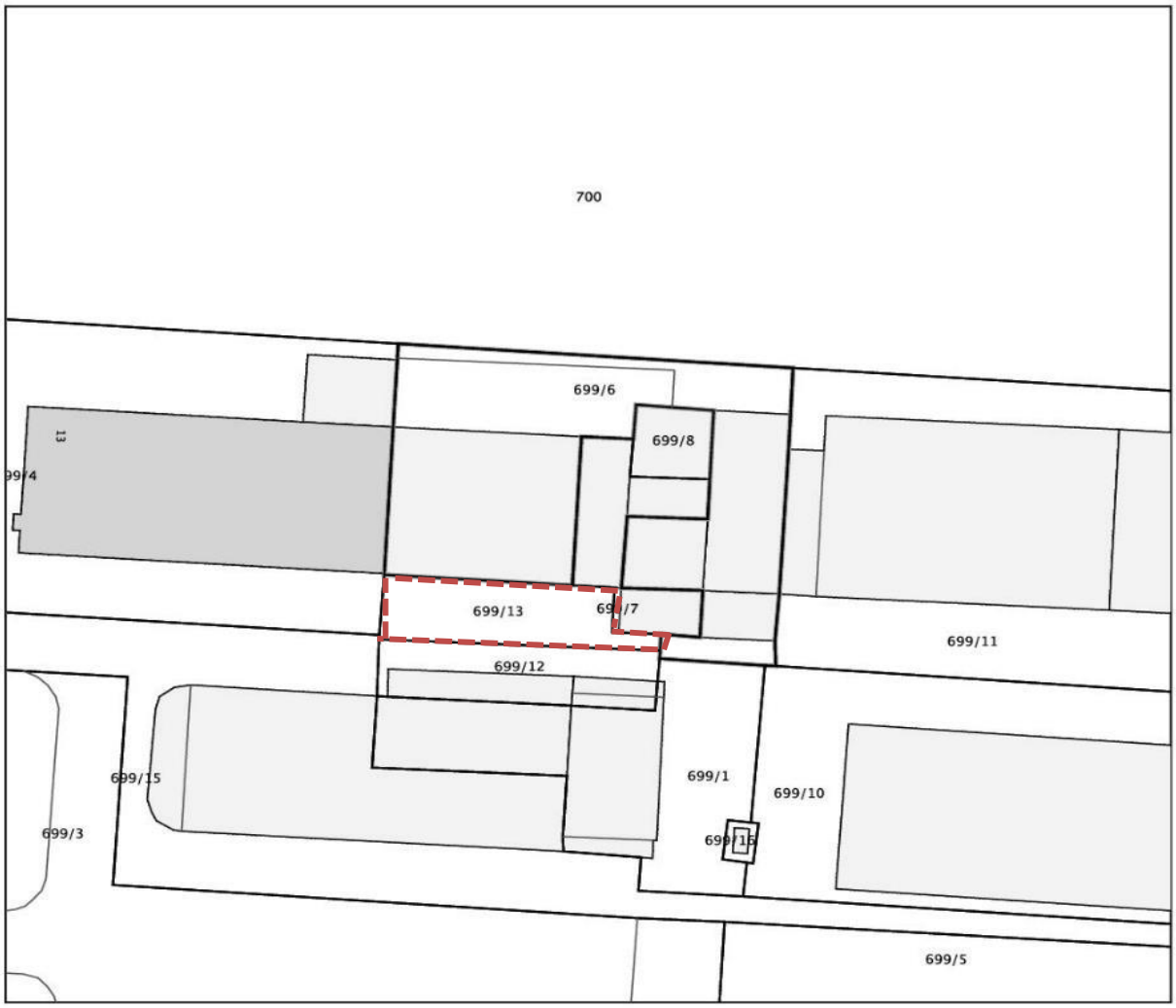
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/6

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





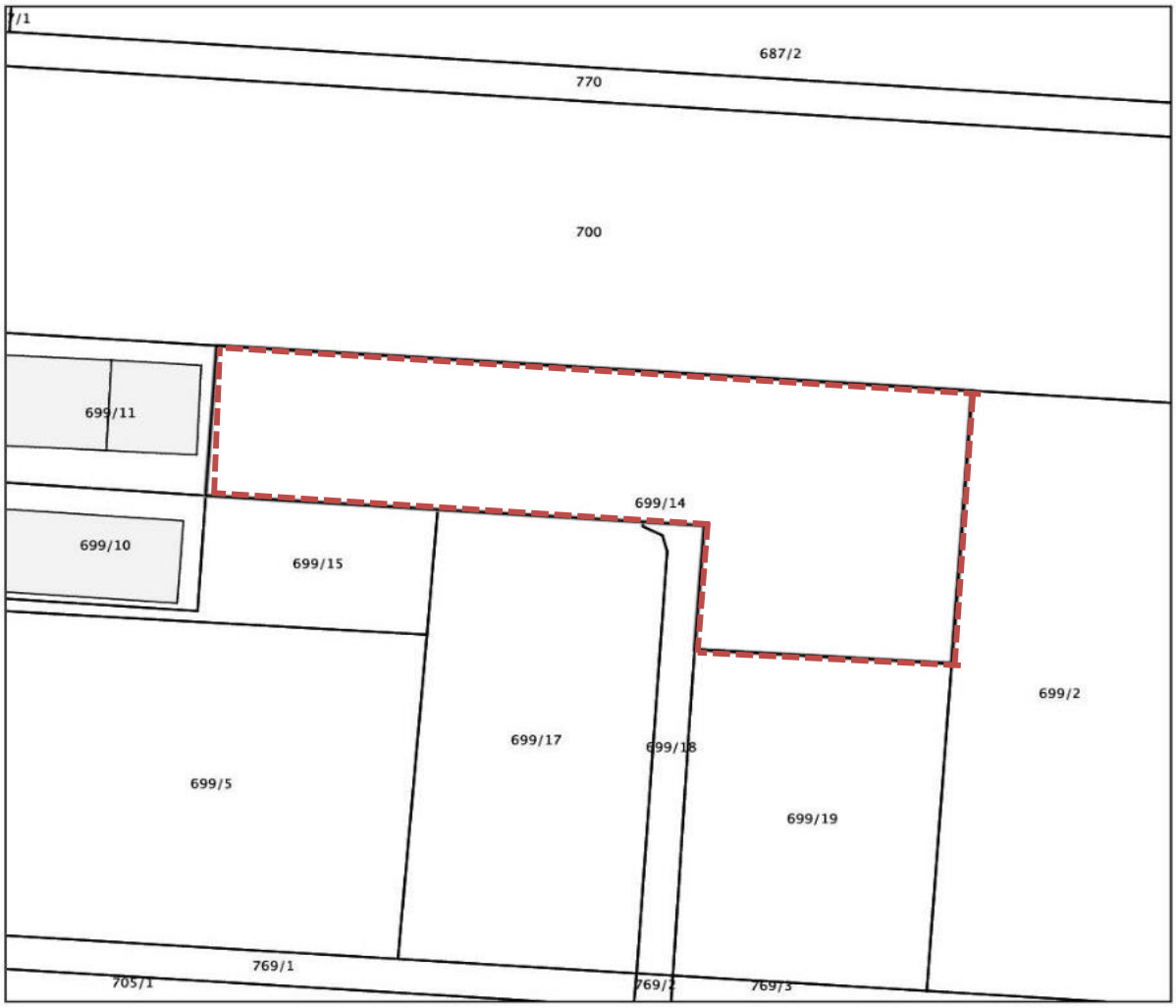
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/14

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000





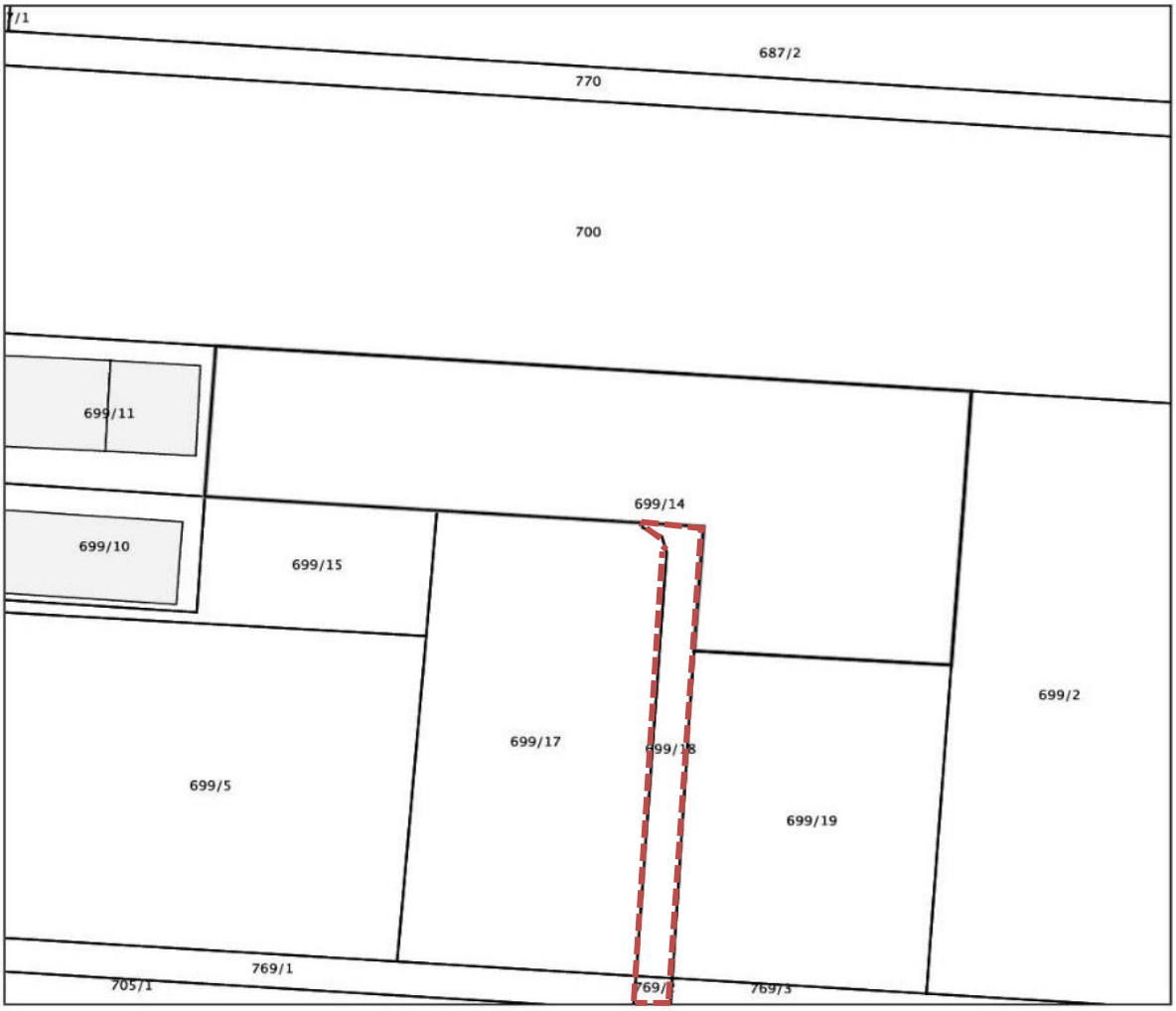
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 699/14

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000





Izvod iz katastarskog plana - kat.čest.br. 705/11

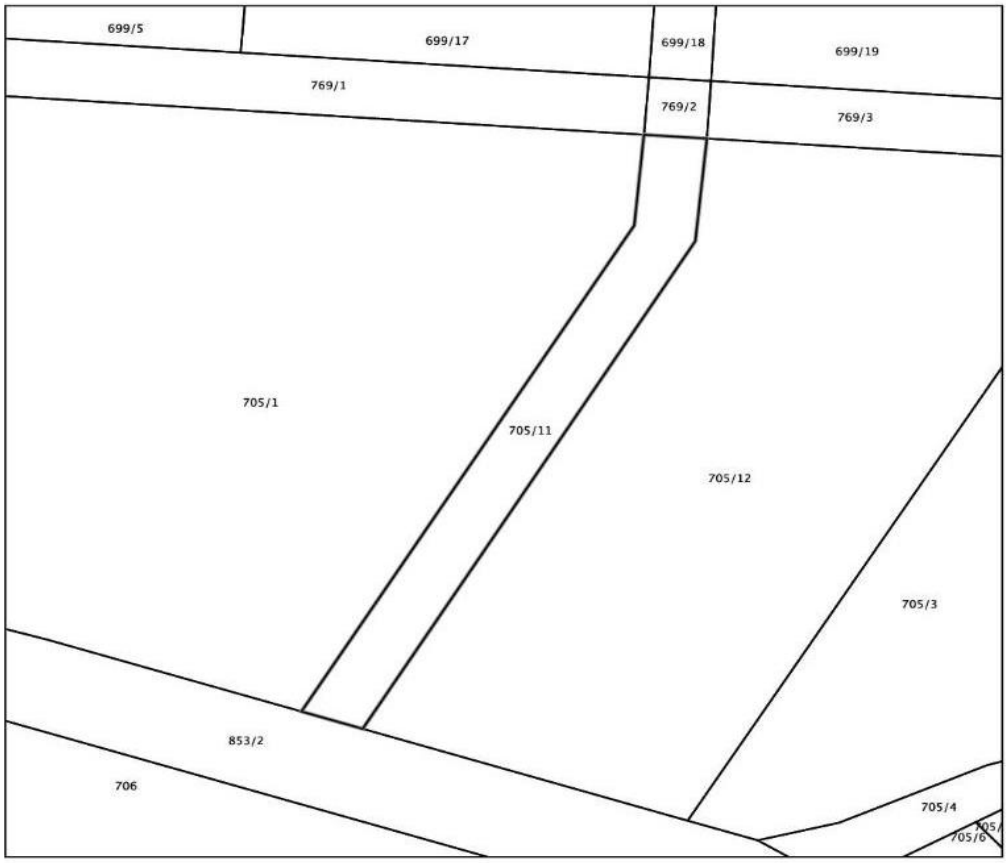
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 705/11

Stanje na dan: 17.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





Prijepis posjedovnih listova

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 17.05.2024. 08:52

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)
Posjedovni list: 604

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	71839579033

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		699/6	**KRČEVINE**	**2061**	18		
			IND.DVORIŠTE	768			
			ZGRADE	1293			
		699/13	**KRČEVINE**	**398**	18		
			IND.DVORIŠTE	398			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2459**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 17.05.2024. 08:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)

Posjedovni list: 456

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GOMOLAVA D.D. U STEČAJU, ŠEFEROVA ULICA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	71839579033

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		699/7	**KRČEVINE**	**378**	**18**		
			IND.DVORIŠTE	8			
			ZGRADE	370			
		699/18		**1653**	**18**		
			ORANICA	1653			
		705/11		**1446**	**18**		
			ORANICA	1446			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3477**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 17.05.2024. 08:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)
Posjedovni list: 462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GOMOLAVA D.O.O. ZAGREB, ZAGREB, RADAUŠEVA 9	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		699/11	**KRČEVINE**	**4094**	**18**		
			IND.DVORIŠTE	1765			
			ZGRADE	2329			
		699/14	**KRČEVINE**	**14923**	**18**		
			INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	14923			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**19017**			

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

Pristup na javnu površinu

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 17.05.2024. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 659

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6168/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	441	PUT U SELU			1687	
2.	450	PUT U SELU			1158	
3.	504	PUT U SELU			1083	
4.	526/2	PUT U SELU			1276	
5.	535	PUT U SELU			787	
6.	541	PUT U SELU			795	
7.	794	PUT U SELU			1967	
8.	796	PUT U SELU			3932	
9.	806/1	PUT			12143	
		PUT			12143	
10.	806/2	PUT			67	
		PUT			67	
11.	806/3	PUT			22	
		PUT			22	
12.	807/1	PUT			4005	
		PUT			4005	
13.	807/2	PUT			253	
		PUT			253	
14.	853/2	PUT			28160	
15.	857	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 697, 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 705, 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.			
4.1	Zaprimljeno 22.02.2017.g. pod brojem Z-1598/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 806/1, 807/1, UGOVOR BR.2 O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI RADI GRAĐENJA GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE, VODNOGOSPODARSKOG SUSTAVA ODVODNJE OTPADNIH VODA AGLOMERACIJE IVANIĆ GRAD, U NASELJIMA IVANIĆ GRAD, CAGINEC, DEREŽANI I DEANOVEC, BR. OV-1345/2017 13.02.2017, u svrhu projekta izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Aglomeracije Ivanić Grad za korist: **VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMERIČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB**		
5.			

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PODRUČJE STROJARSTVA, STROJARSKE I PROCESNE OPREME TE POLJOPRIVREDNE MEHANIZACIJE
MARJAN NOVAK, ing. stroj. Puščine, Čakovečka 79. 40305 Nedelišće, HRVATSKA.
tel. 098 241 952, mail: manox@manox.hr Rješenje br. 4 Su-51/2021-4 Županijski sud u Varaždinu.

IZVOD IZ ELABORATA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STROJARSKE OPREME KOJA ČINI TEHNOLOŠKU CJELINU SA HLADNJAČOM JABUKA

Naručitelj procjene:
GOMOLAVA d.d. u stečaju
Šeferova ulica 10
HR-10000 ZAGREB
OIB: 71839579033



Foto: Novak Marjan

Čakovec, srpanj 2024.

Marjan Novak, ing. stroj.
Stalni sudski procjenitelj

Predmet procjene: **Strojarska oprema koja čini tehnološku cjelinu sa hladnjačom jabuka te nije prikladna za demontažu već se predlaže prodaja zajedno sa objektom-nekretninom;**

- Oprema u hladnjači: Kompletan sustav za kontrolu temperature i stvaranje ULO atmosfere u rashladnim komorama

Naručitelj: Naručitelj:
GOMOLAVA d.d. u stečaju
Šeferova ulica 10
HR-10000 ZAGREB

Izvršitelji Marjan Novak, ing. stroj., stalni sudski procjenitelj za strojarstvo, strojarsku i procesnu opremu te poljoprivrednu mehanizaciju.

Sadržaj Elaborata procjene

Temeljem dostavljenog zahtjeva Stečajnog upravitelja tvrtke GOMOLAVA d.d. u stečaju, Šeferova ulica 10 10.000 ZAGREB, izvršena je identifikacija, pregled i procjena pokretnina i strojarske opreme koja se koristi u radnim procesima skladištenja, čuvanja i pakiranja jabuka i ostalog voća. Na bazi tako prikupljenih podataka sačinjen Elaborat procjene sa foto dokumentacijom.

Vrijeme identifikacije strojeva.

Identifikacija, pregled i procjena izvršeni su u dva navrata; dana 27.06.2024. i 3.07.2024. godine na licu mjesta, u radnim prostorima hladnjače na adresi Šarampovo, Žutička ulica 13a kod Ivanićgrada

Kod identifikacije su sudjelovali gosp. Milan Plivelić i gosp. Stjepan Bertina.

Metodologija procjenjivanja
Prilikom utvrđivanja procijenjene tržišne vrijednosti korištena je metoda zamjenske vrijednosti i korekcije faktorima koji definiraju dosadašnju istrošenost, odnosno ostatnu ili sadašnju vrijednost navedenih strojeva, a to su:

- faktor radne neiskorištene vrijednosti, (sposobnost nastavka funkcije)
- faktor tehničko – tehnološkog stanja, (kvaliteta održavanja i uvjeti eksploatacije)
- faktor tržišne primjenjivosti (ponuda sličnih sredstava i inventara na tržištu)
- faktori primijenjene tehnologije (suvremena ili zastarjela)
- nabavna i sadašnja knjigovodstvena vrijednost strojeva

Skraćeni opis strojarske opreme koja čini tehnološku cjelinu sa hladnjačom jabuka te nije prikladna za demontažu već se predlaže prodaja zajedno sa objektom-nekretninom;

Strojarska oprema koja služi za čuvanje jabuka i ostalog voća u rashladnim komorama može se podijeliti na opremu za kontrolu temperature u komorama (kompresori, isparivači, spremnik i razvod rashladnog medija, izmjenjivači u komorama i kontrolni sustav)
te na opremu za osiguranje ULO uvjeta u komorama (Ultra Low Oxygen) a to su uređaji za redukciju kisika, za apsorpciju CO2, nitrogenerator za proizvodnju dušika, automatski analizator O2 i CO2 i ostala oprema kao što su ventili, cjevovodi….

Red broj	Naziv i kratki opis temeljem popisa dugotrajne imovine
	Oprema za hlađenje i za stvaranje ULO atmosfere u rashladnim komorama - U popisu pokretnina pod inventarskim brojem 048 „Oprema nova, hladnjača Ivanič – na krovu objekta i dijelom na tavanu) - te pod inventarskim brojem 081 „Oprema u hladnjači ULO“ – na tavanu hladnjače)

Tabela procjene:

Br.	naziv	Datum nabave	Nabavna vrijednost	Knjigovod. vrijednost	Procijenjena vrijednost €
1	Oprema nova – hladnjača Ivanič Inventarski broj 048	31.12.00.	536.115	0	**164.000**
2	Oprema u Hladnjači ULO 1200 Inventarski broj 081	31.12.01.	264.162	0	**92.500**
	Ukupno Euro				**256.500 €**

Procjenu izvršio:

Marjan Novak, ing. stroj. iz Pušćina, Imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za strojarstvo, strojarsku i procesnu opremu i poljoprivrednu mehanizaciju od strane Trgovačkog suda u Varaždinu Rješenjem broj 4 – Su 508/16-4. od 13. 12. 2016. godine, te novim imenovanjem od 1.12.2020. godine kao i Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj 4-Su-51/2021-4 od 21.01.2021. godine.



Prilog: Foto dokumentacija (snimljeno 27.06.2024. godine, foto: Marjan Novak)

Oprema za hlađenje i stvaranje ULO atmosfere u rashladnim komorama (ULO = Ultra Low Oxygen – ultra niska razina kisika)	
	Kompresorski dio sustava
	Cijevni razvod u rashladne komore sa ventilima
	Termički izoliran spremnik rashladnog medija

	Vanjska jedinica; kondenzator - izmjenjivač
	Uređaj za redukciju kisika i proizvodnju dušika ULO sustava
	Upravljački i razvodni ormari
	Izmjenjivači i ventilatori u rashladnoj komori

Stalni sudski procjenitelj: Marjan Novak, ing. stroj.

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PODRUČJE STROJARSTVA, STROJARSKE I PROCESNE OPREME TE POLJOPRIVREDNE MEHANIZACIJE
MARJAN NOVAK
ing. stroj.
Čakovečka 79
PUŠĆINE

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Elaborat procjene izrađen od strane Procjenitelja Marjana Novak iz Pušćina, Čakovečka 79. OIB: 24862087996 (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 (tri) godine. Elaborat procjene 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 za koje Procjenitelj treba biti upoznat. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te Elaborat procjene.
Za potrebe ovog elaborata nisu rađena posebna tehnološka ispitivanja strojeva i opreme, već vizualni pregled strojeva u potpunoj radnoj funkciji. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, Procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti Elaborat.
Izrađeni Elaborat procjene temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Ovaj Elaborat procjene 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 R. Hrvatske.*
3. *Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.*
4. *Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet nalaza.*
5. *Naknada Procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
6. *Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.*
7. *Elaborat procjene je izrađeno u skladu s propisima koji reguliraju područje predmeta procjena.*
8. *Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjena.*

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJE:

Procjenitelj:
MARJAN NOVAK, ing. stroj.
stalni sudski procjenitelj za strojarstvo, strojarsku i procesnu opremu i poljoprivrednu mehanizaciju



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Poslovni broj: 4 Su-51/2021-4
Varaždin, 21. siječnja 2021.

Na temelju članka. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" br. 64/98. i 88/08. – dalje Pravilnika), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

R J E Š E N J E

Marjan Novak, inženjer strojarstva iz Pušćina, Čakovečka 79, OIB: 24862087996, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za područje strojarstva, strojarsku i procesnu opremu te poljoprivrednu mehanizaciju, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 25. siječnja 2021.

Imenovani će biti uvršten u Popis stalnih sudskih procjenitelja, nakon što položi prisegu.

Obrazloženje

Dana 18. siječnja 2021. Marjan Novak podnio je ovome sudu zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem za područje strojarstva, strojarsku i procesnu opremu te poljoprivrednu mehanizaciju. Uz svoj zahtjev priložio je potrebnu dokumentaciju u smislu članka 3. Pravilnika (životopis, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, uvjerenje o radnoj sposobnosti, domovnicu, ovjerenu diplomu o završenom obrazovanju Sveučilišta u Zagrebu Centra za obrazovanje "Rade Končar" Zagreb Više tehničke škole od 22. svibnja 1987., presliku osobne iskaznice, presliku rješenja o mirovini, potvrde o stručnim usavršavanjima i aktivnostima unutar Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu iz 2016. godine o imenovanju stalnim sudskim procjeniteljem, popis predmeta u kojima je obavljao procjene te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom svega navedenog, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika predsjednik suda odlučio je imenovati Marjana Novaka stalnim sudskim procjeniteljem za područje strojarstva, strojarsku i procesnu opremu te poljoprivrednu mehanizaciju, te je imenovani dana 25. siječnja 2021. u skladu sa odredbama članka 5. Pravilnika položio prisegu, nakon čega će biti uvršten u Popis stalnih sudskih procjenitelja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Marjan Novak, Pušćine, Čakovečka 79
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinski sudovi: Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Čakovec
5. na spis