

Naručitelj: **AUTO PLUS d.o.o. u stečaju**
Ljudevita Gaja 13
44320 Kutina
OIB: 67999835221

Predmet procjene: **POSLOVNI PROSTOR**



Lokacija: **Ulica kralja Petra Krešimira IV 59**
44320 Kutina
k.č. 3748/6
k.o. Kutina
zk. uložak: 6322

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

51.000,00 EUR

Datum: ožujak, 2024.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

S A D R Ź A J :

0. OPĆI DIO

- Rješenje tvrtke
- Rješenje vještaka

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3

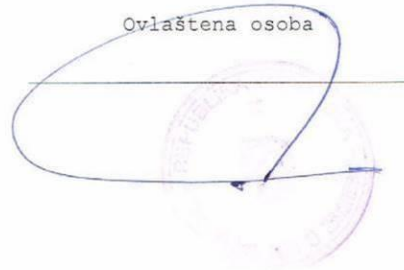
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-550/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Andrej Babić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: +385 1 3865179 mob: +385 91 2227902 mail: ured@jadrano.hr

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



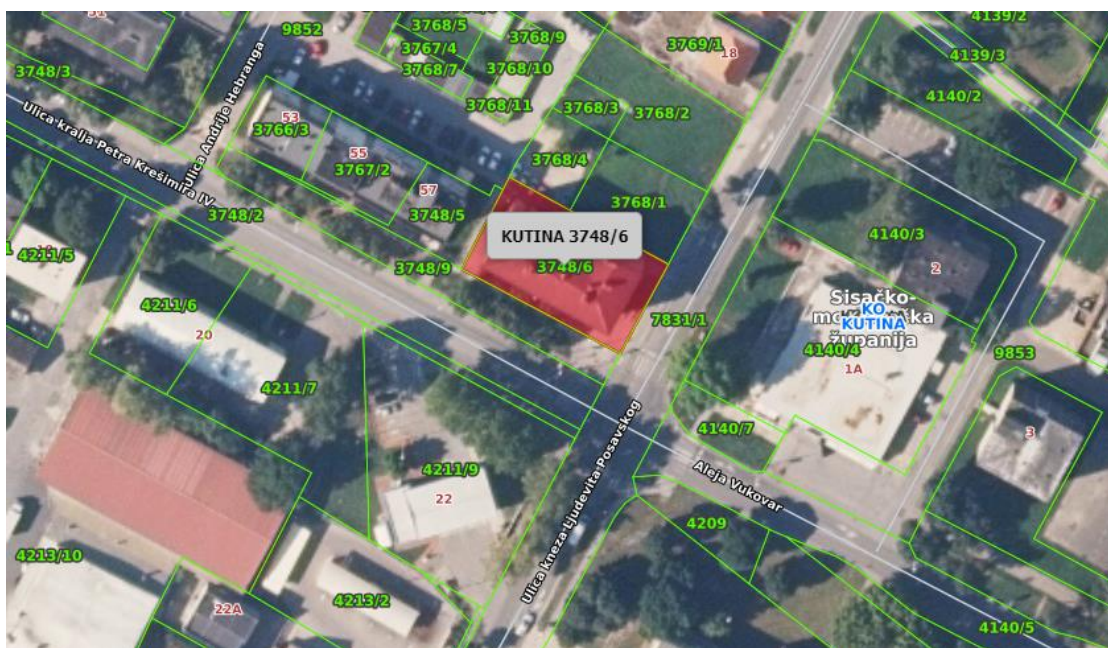
JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, telefak: 3865179, mob: 091 2227 902
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870105507
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj: 2360000 – 1101815406, IBAN HR7623600001101815406
Porezni broj: 1897837
E-mail: andrej@jadrano.hr

1. UVOD

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Iznos tržišne vrijednosti nekretnine
NARUČITELJ:	AUTO PLUS d.o.o. u stečaju Ulica Ljudevita Gaja 13 44320 Kutina OIB: 67999835221
LOKACIJA:	Ulica kralja Petra Krešimira IV 59 k.č.br. 3748/6 k.o. Kutina
DAN VREDNOVANJA:	07.03.2024.
DAN KAKVOĆE:	28.02.2024.

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Ulica kralja Petra Krešimira IV 59, u Kutini. Predmet procjene je **poslovni prostor** koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 28.02.2024. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Dan vrednovanja nekretnine uzima se 07.03.2024. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **6828**, k.o. **Kutina** nalazi se:

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3748/6	OBALOVA UL	834			
			DVORIŠTE	313			
			STAMB.-POSL. ZGRADA	400			
			STAZA	121			
Ukupna površina katastarskih čestica				834			

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, z.k. uložak: **6322**, k.o. **Kutina**, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	3748/6	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I STAZA U KUTINI			834	
		UKUPNO:			834	

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **je djelomično usklađeno**, odnosno, opisi u katastru ne odgovaraju opisu u izvratku iz zemljišnih knjiga, ali površine odgovaraju.

Predmetna nekretnina (poslovni prostor) je 5. Suvlasnički dio, opisan kao:

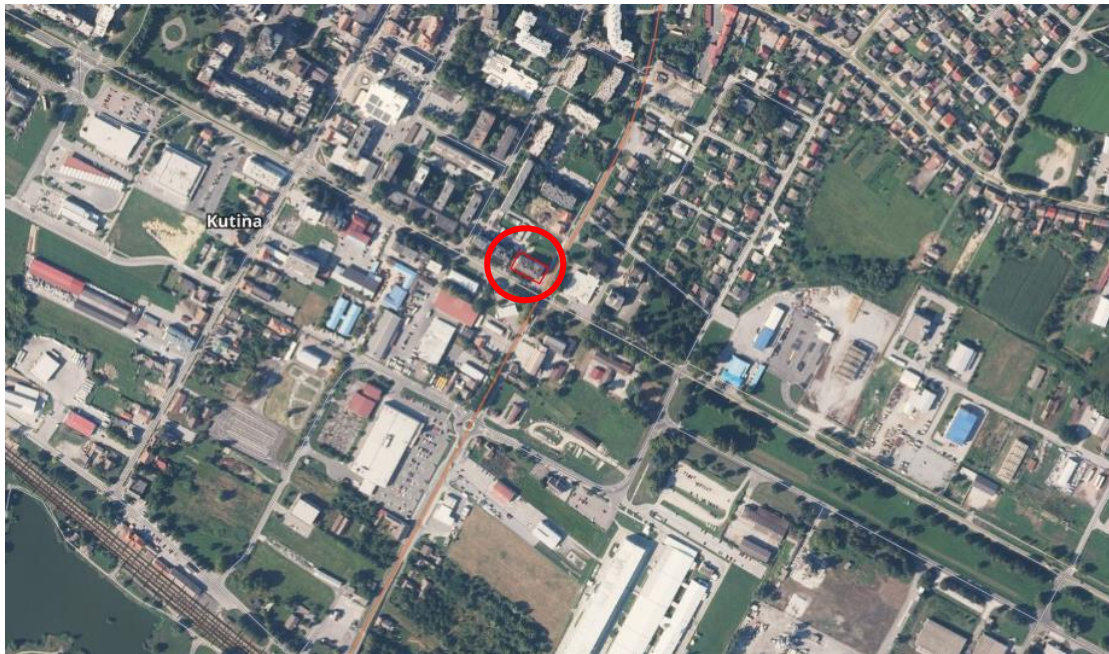
6. Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP6" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 34,01 m²
AUTO PLUS D.O.O, OIB: 67999835221, KUTINA, ILOVA, LJUDEVITA GAJA 13

Kao vlasnik upisan je:

AUTO PLUS D.O.O, OIB: 67999835221, Kutina, Ilova, Ljudevita Gaja 13

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade na adresi Ulica kralja Petra Krešimira IV 59, u Kutini.



Predmetna nekretnina smještena je u središnjem dijelu grada Kutine.

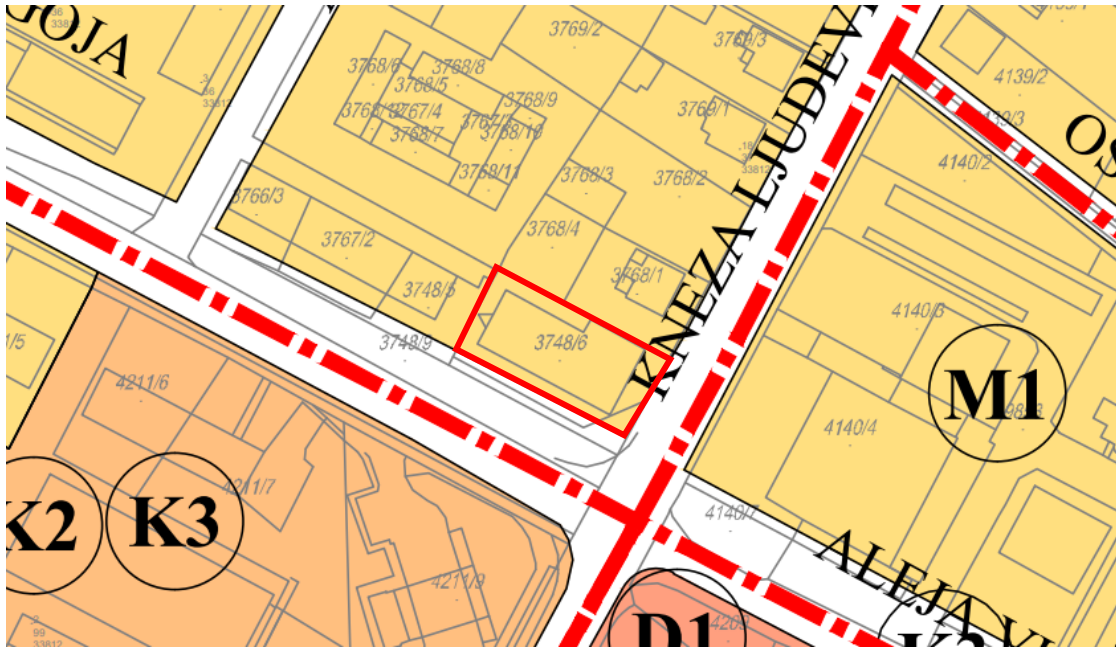
Predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja ugrađenih stambeno-poslovnih zgrada maksimalne katnosti Pr+3.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se intenzivan pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina odlično povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica.

U blizini predmetne nekretnine nalaze se mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (trgovine, osnovne i srednje škole, dječji vrtić, sportski objekti, rekreacijski i ugostiteljski objekti, obrti itd.).

- **GUP Grada Kutine**

Prema važećem kartografskom prikazu **GUP-a Grada Kutine**, Namjena i korištenje prostora, predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja **mješovite namjene**.



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište na k.č 3748/6, k.o. Kutina je pravilnog tlocrtnog oblika na ravnom terenu. Na čestici se nalazi samostojeća stambeno-poslovna zgrada katnosti Pr+3.



tehnički opis	zemljište
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3748/6
k.o.	Kutina
posjedovni list	6828
PROSTORNI PLAN	
namjena	mješovita namjena (M)
prilaz	asfaltirana prometnica
max k _i	3,5

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmetna zgrada je sagrađena 2002. godine.

Krov zgrade je kosi složeni. Zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

Zgrada je održavana i nalazi se u dobrom fizičkom stanju (vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova zgrade, pukotine niti progibi nosive konstrukcije koji bi ukazivali na eventualno slijeganje temelja zgrade).

tehnički opis	zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3748/6
k.o.	Kutina
posjedovni list	6828
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr+3
OPĆI OPIS	
namjena	stambeno-poslovna
godina izgradnje	2002. godine
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na javnoprometnoj površini
prometne veze	javni i osobni prijevoz
održavanje	uredno
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	AB
nosiva konstrukcija	AB
međukatna konstrukcija	AB
zidovi	blok opeka
krov zgrade	kosi složeni
pokrov zgrade	crijep
fasada zgrade	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno

2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade.

Poslovni prostor je upisan u ZK uložak br. 6322, k.o. Kutina, 6. suvlasnički dio, ukupne neto korisne površine 34,01 m².

tehnički opis	Poslovni prostor
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3748/6
k.o.	Kutina
ZK uložak	6322
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
Etaža:	Pr
NKP ukupno	34,01 m ²
Pripatci:	-
MATERIJALI	
vanjska stolarija	alumunijska
obrada podova	keramika
obrada zidova	žbuka

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 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
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Grada Kutine
- Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (E-nekretnine) za zakup poslovnih prostora

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se 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 naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je POREDBENA METODA.

3.2. PROCJENA POSLOVNIH PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekrenina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

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.

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U **prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda**, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora.

POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz uzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

TU = troškovi uklanjanja

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomočnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodi svodi na:

$$PV = PG \times M$$

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

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

Orijentacijske kamatne stope na nekretninu odabrane su prema Prilogu br. 13 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Za predmetnu nekretninu - poslovni prostori s prosječnim obilježjima - orijentacijska kamatna stopa iznosi 4,6 - 6,0 %.

odabrana kamatna stopa za predmetnu nekretninu		5,0 %
PRILAGODBA ODABRANE KAMATNE STOPE		
prema položaju nekretnine:		odabrano:
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	0,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...):		
naročito dobra	do -0,5%	0,0 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	0,0 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	0,0 %
uočljiv	do -1,0%	
visok	do -2,0%	
p- kamatna stopa nekretnine		5,0 %

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
Potencijalni brutto prihodi					3.689,54 EUR
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%				73,79 EUR
Efektivni brutto prihod (EBP)					3.615,75 EUR
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%				542,36 EUR
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%				180,79 EUR
Operativni troškovi ukupno					723,15 EUR
Efektivan prihod					2.892,60 EUR
Amortizacija	5,00%				180,79 EUR
PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)					2.711,82 EUR
M - MULTIPLIKATOR					18,70
q = 1 + (p/100)					1,05
p -KAMATNA STOPA NEKRETNINE					5,00%
starost poslovnog prostora					22
predviđeni vijek građevine (ukupno)					80
n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE					56
PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					50.707,00 EUR
PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA					
opis	površina za najam m²	tržišna najamnina €/m² mjes.	tržišna najamnina € godišnje	postojeća najamnina € godišnje	potencijalni brutto prihod € godišnji
Poslovni prostor	34,01 m2	9,04 €/m2	3.690 EUR		3.690 EUR
UKUPNO					3.690 EUR
FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE					
Opis		lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje		2,5	2	2	2,5
Predviđeni vijek građevine:					80
Starost poslovnog prostora (g)					22
OOVK u % održivog vijeka korištenja					27,50%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):					56
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
Ulica kralja Petra Krešimira IV 59, Kutina					
-Poslovni prostor					
ZK uložak 6322					
UKUPNO:			50.707,00 EUR	=	1.490,94 €/m2
ili okruglo:			51.000,00 EUR		

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrđivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se raspolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Kutinu, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA												
1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA												
r.br.	ID ZKC	vrsta nekretnine	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orijentacija	površina m ²	ugovorna mjesečna zakupnina s PDV-om	cijena €/m ²	datum ugovora	cjenovni blok
1.	2024658	pp	3655/1	Kutina	Po	ured	nepoznato	81,39 m2	650,00 EUR	7,99 €/m2	18.01.2024.	Kutina - mješovito
2.	2017288	pp	3734	Kutina	Pr	frizerski salon	nepoznato	24,00 m2	230,00 EUR	9,58 €/m2	03.01.2024.	Kutina - mješovito
3.	1946962	pp	3726/1	Kutina	Pr	trgovina	nepoznato	25,00 m2	240,00 EUR	9,60 €/m2	07.09.2023.	Kutina - mješovito
4.	1757913	pp	3649	Kutina	Pr	-	nepoznato	30,00 m2	225,90 EUR	7,53 €/m2	03.10.2022.	Kutina - mješovito
5.	1736715	pp	3730	Kutina	Pr	trgovina	nepoznato	28,00 m2	266,45 EUR	9,52 €/m2	24.08.2022.	Kutina - mješovito
6.	1603219	pp	3748/6	Kutina	Pr	trgovina	nepoznato	51,00 m2	305,40 EUR	5,99 €/m2	23.02.2022.	Kutina - mješovito
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog poslovnog prostora:												
katastarska čestica: 3748/6 kat. općina: Kutina adresa: Ulica kralja Petra Krešimira IV 59 namjena: trgovina orijentacija: dvorišna godina izgradnje: 2002 ukupna NKP: 34,01 m2 dan kakvoće: 28.02.2024. cjenovni blok: Kutina - mješovito stambeno 6												
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)												
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m ²)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	cijena €/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena €/m2		
1.	2024658	Po	81,39 m2	650,00 EUR	7,99 €/m2	18.01.2024.	162,69	162,69	1,000	7,99 €/m2		
2.	2017288	Pr	24,00 m2	230,00 EUR	9,58 €/m2	03.01.2024.	162,69	162,69	1,000	9,58 €/m2		
3.	1946962	Pr	25,00 m2	240,00 EUR	9,60 €/m2	07.09.2023.	162,69	162,69	1,000	9,60 €/m2		
4.	1757913	Pr	30,00 m2	225,90 EUR	7,53 €/m2	03.10.2022.	146,19	162,69	1,113	8,38 €/m2		
5.	1736715	Pr	28,00 m2	266,45 EUR	9,52 €/m2	24.08.2022.	139,65	162,69	1,165	11,09 €/m2		
6.	1603219	Pr	51,00 m2	305,40 EUR	5,99 €/m2	23.02.2022.	132,32	162,69	1,230	7,36 €/m2		

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
	Procjenjivana nekretnina	1	2	3	4	5	6
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
NKP m2	34,01 m2	81,39 m2	24,00 m2	25,00 m2	30,00 m2	28,00 m2	51,00 m2
Vrsta transakcije		zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
Međuvrem. izjednačena cijena		7,99 €	9,58 €	9,60 €	8,38 €	11,09 €	7,36 €
Datum ugovora	28.02.2024.	18.01.2024.	03.01.2024.	07.09.2023.	03.10.2022.	24.08.2022.	23.02.2022.
Prilagodba prema trž. uvj.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,99 €	9,58 €	9,60 €	8,38 €	11,09 €	7,36 €
Vlasnička prava		u najmu	u najmu	u najmu	u najmu	u najmu	u najmu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,99 €	9,58 €	9,60 €	8,38 €	11,09 €	7,36 €
FIZIČKI ASPEKTI							
NKP m2	34,01 m2	81,39 m2	24,00 m2	25,00 m2	30,00 m2	28,00 m2	51,00 m2
Prilagodba		1,05	0,99	0,99	1,00	0,99	1,02
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
namjena	trgovina	ured	frizerski salon	trgovina	-	trgovina	trgovina
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Pristup uređen/neur.	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Komunalna infrastr.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Orijentacija	dvorišna	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Etaža	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Dovršenost	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
Mikrolokacija	Ulica kralja Petra Krešimira	isti cijenovni	isti cijenovni	isti cijenovni	isti cijenovni	isti cijenovni	isti cijenovni
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		8,39 €	9,49 €	9,50 €	8,38 €	10,98 €	7,51 €

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	međuvrem. izjednačena cijena €/m2	međuvrem. i interkv. izjednačena cijena €/m2	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	2024658	Po	81,39 m2	650,00 EUR	7,99 €/m2	8,39 €/m2	-7,24%	-0,65	0,43
2.	2017288	Pr	24,00 m2	230,00 EUR	9,58 €/m2	9,49 €/m2	4,95%	0,45	0,20
3.	1946962	Pr	25,00 m2	240,00 EUR	9,60 €/m2	9,50 €/m2	5,13%	0,46	0,21
4.	1757913	Pr	30,00 m2	225,90 EUR	8,38 €/m2	8,38 €/m2	-7,31%	-0,66	0,44
5.	1736715	Pr	28,00 m2	266,45 EUR	11,09 €/m2	10,98 €/m2	21,40%	1,93	3,74
6.	1603219	Pr	51,00 m2	305,40 EUR	7,36 €/m2	7,51 €/m2	-16,93%	-1,53	2,34
					Prosjek:				9,04 €/m2
					Standardno odstupanje (±)			1,21	13,43%
					Pravilo dva-sigma (±)			2,43	
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (€/m2):									9,04 €/m2

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovnog prostora u prizemlju** stambeno-poslovne zgrade na adresi Ulica kralja Petra Krešimira IV 59 u Kutini, upisanog u ZK uložak 6322, k.o. Kutina, 6. suvlasnički dio, iznosi:

50.707,00 EUR

ili okruglo:

51.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 07.03.2023.

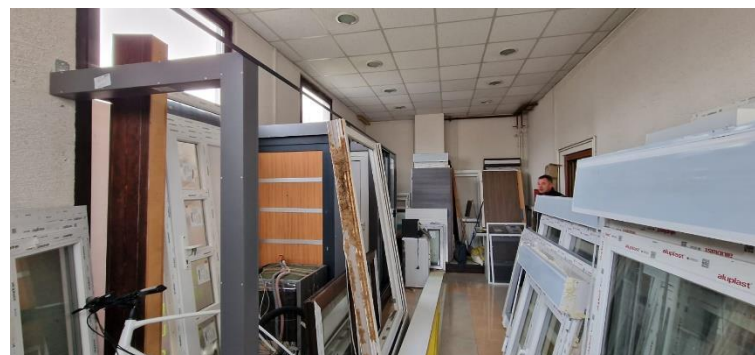
Stalni sudski vještak

Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE





Očevid: 28.02.2024.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 07.03.2024. 16:56

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5011/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6322

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.	3748/6	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I STAZA U KUTINI			834	
		UKUPNO:			834	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-10462/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNA UPORABNA DOZVOLA UREDA DRŽAVNE UPRAVE U SISAČKO-MOSLAVAČKOJ ŽUPANIJU SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA U KUTINI KLASA: UPI-361-05/02-01/5 URBROJ: 2176-07-02-02-4 OD 10.05.2002. , priložen akt za uporabu izgrađenog dijela stambeno-poslovne građevine "Uglovnica" u Kutini i to stambeni dio građevine ukupno 14 stanova (bez poslovnih prostora koji su izgrađeni u prizemlju i katu građevine) na kčbr. 3748/6	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP1" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 53,69 m2 BAHNJIK D.O.O., GOLUBINJAK 72	
2.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP2" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 37,27 m2 VUĐAN SNJEŽANA, OIB: 21746298273, UL. ĐUKE ČAIĆA 98, JAMARICA 44320 KUTINA	
3.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP3" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 50,79 m2 VUĐAN SNJEŽANA, OIB: 21746298273, UL. ĐUKE ČAIĆA 98, JAMARICA 44320 KUTINA	
4.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP4" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 50,63 m2 BARUN STANISLAV, OIB: 50402660618, KUTINA, ANTUNA MIHANOVIĆA 95	

Katastarska općina: 316199, KUTINA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6322

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP5" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 55,94 m2 BARUN STANISLAV, OIB: 50402660618, KUTINA, ANTUNA MIHANOVIĆA 95	
6.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP6" koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 34,01 m2 AUTO PLUS D.O.O., OIB: 67999835221, KUTINA, ILOVA, LJUDEVITA GAJA 13	
6.1	Zaprimljeno 18.03.2019.g. pod brojem Z-1206/2019 ZABILJEŽBA, Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-3390/2016 od 12.03.2019.	na 6 (1.1)
7.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP7" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 50,39 m2 1/2 PRIMA PROFIS D.O.O., KUTINA, A. HEBRANGA 8 1/2 STEČAJNA MASA IZA JEL-CER D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26344431923, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK	
7.1	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-18105/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU ST-928/18 02.11.2018, ZABILJEŽBA STEČAJNOG POSTUPKA na dijelu poslovnog prostora JEL-CER d.o.o., Kutina, A. Hebranga 8.	na 7 (1.1)
8.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP8" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 37,92 m2 PETRAVIĆ BRANIMIR, OIB: 88603651952, GOILSKA 9, 44320 KUTINA	
9.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP9" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 40,24 m2 PETRAVIĆ BRANIMIR, OIB: 88603651952, GOILSKA 9, 44320 KUTINA	
10.	Suvlasnički dio: 1/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP10" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 14,96 m2 PETRAVIĆ BRANIMIR, OIB: 88603651952, GOILSKA 9, 44320 KUTINA	
11.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "PP11" koji se nalazi na prvom katu, ukupne površine 34,66 m2 PETRAVIĆ BRANIMIR, OIB: 88603651952, GOILSKA 9, 44320 KUTINA	
12.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "A" koji se nalazi na prvom katu, a sastoji od ulaza, sobe, kupaoalice, gard. prostora, dnevnog boravka, kuhinje, lođe i ostave ukupne površine 47,77 m2 MAJETIĆ JOSIP, OIB: 52916817739, KUTINA, NOVOGRADIŠKA 15	
13.	Suvlasnički dio: 6/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom TROSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "B" koji se nalazi na prvom katu, a koji se sastoji od ulaza, kupaoalice, ostave, kuhinje, dnevnog boravka, lođe, dvije sobe, hodnika i WC-a ukupne površine od 67,16 m2	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.03.2024. 17:04:23

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Broj ZK uložka: 6322

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	CEROVSKI DRAŽEN, OIB: 67452770399, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 59, 44320 KUTINA	
14.	Suvlasnički dio: 6/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom TROSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "D" koji se nalazi na drugom katu a sastoji od: ulaza, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka, lođe, dvije sobe, hodnika, gard. prostora i WC-a ukupne površine 67,15 m2 REPUBLIKA HRVATSKA	
15.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom JEDNOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "F" koji se nalazi na drugom katu, a sastoji se od ulaza, gard. prostora, ostave, kuhinje, dnevnog boravka i kupaonice ukupne površine 34,98 m2 FOFIĆ ILIJA, OIB: 43967072918, ZAGREBAČKA 9, VOLODER	
16.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "G" koji se nalazi na drugom katu, a sastoji se od ulaza, hodnika, gard. prostora, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i sobe, ukupne površine 56,94 m2 ŠAFTA MILIJANA, OIB: 75506521909, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 59, 44320 KUTINA	
17.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "I" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od ulaza, sobe, kupaonice, gard. prostora, dnevnog boravka, lođe, kuhinje i ostave, ukupne površine 45,95 m2 FABIJANEC SLADANA, OIB: 72133290051, HUSAIN, PETRA ZRINSKOG 21	
18.	Suvlasnički dio: 7/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom TROSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "J" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, lođe, dvije sobe, WC-a, gard. prostora i kupaonice, ukupne površine 73,52 m2 LJUBIĆ ZLATKO, OIB: 54094073130, GORNJI KRIVAJ 36, VOLODER 44317 POPOVAČA	
19.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom JEDNOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "K" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od: ulaza, gard. prostora, dnevnog boravka, lođe, kuhinje i kupaonice ukupne površine 39,55 m2 REPUBLIKA HRVATSKA	
20.	Suvlasnički dio: 3/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom JEDNOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "L" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od: ulaza, gard. prostora, kuhinje, lođe, dnevnog boravka i kupaonice, ukupne površine 34,22 m2 TOKIĆ LUCE, OIB: 42557521755, KUTINA, TRG KRALJA P. KREŠIMIRA IV BR. 59	
21.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "N" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od ulaza, dnevnog boravka, lođe, ostave, kupaonice i kuhinje, ukupne površine 45,73 m2 SNOVAK JASNA, OIB: 25480005142, SLAVONSKA ULICA 120, MEĐURIĆ 44320 KUTINA	
22.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "C" koji se nalazi na drugom katu, a sastoji se od ulaza, sobe, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i lođe ukupne površine 48,85 m2 GRAD KUTINA	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.03.2024. 17:04:23

Stranica: 3

Katastarska općina: 316199, KUTINA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6322

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
23.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "H" koji se nalazi na drugom katu, a sastoji se od: ulaza, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice i sobe, ukupne površine 46,89 m2 GRAD KUTINA	
24.	Suvlasnički dio: 4/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom JEDNOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "E" koji se nalazi na drugom katu, a sastoji se od: ulaza, gard. prostora, kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje i ostave, ukupne površine 47,09 m2 LONIA D.D. KUTINA, VINKOVAČKA 2	
25.	Suvlasnički dio: 5/105 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom DVOSOBNOG STAMBENOG PROSTORA "M" koji se nalazi na mansardi, a sastoji se od: ulaza, hodnika, gard. prostora, kupaonice, dnevnog boravka, lođe, kuhinje i sobe, ukupne površine 55,14 m2 LONIA D.D. KUTINA, VINKOVAČKA 2	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (5/105)		
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z.1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za kat.-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
1.	Na suvlasnički dio: 4 (5/105)		
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z. 1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
4.	Na suvlasnički dio: 6 (3/105)		
4.1	Zaprimljeno 24.10.2011. broj Z-2501/11 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 20. listopada 2011. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt 24. listopada 2011. godine pod brojem OV-5917/2011 uknjižuje se založno pravo na poseban dio u A na iznos od 160.000,00 EUR (slovima : stošezdesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora za korist : DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA	160.000,00 EUR	
5.	Na suvlasnički dio: 6 (3/105)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6322
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 25.07.2012. broj Z-1823/12	21.000,00 EUR	
Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava broj: 3228205079 od 18. srpnja 2012. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt 24. srpnja 2012. godine pod posl. brojem: OV-1863/12 uknjižuje se založno pravo na 6. etažu nekretnina u A na iznos od 21.000,00 EUR-a (slovima: dvadesetjednutisuću eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora za korist : ZAGREBAČKE BANKE D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2			
6. Na suvlasnički dio: 6 (3/105)			
6.1	Zaprimljeno 24.01.2014. broj Z-211/14	102.628,53 KN	
Na temelju Rješenja ovog Suda od 23. siječnja 2014. godine broj Ovr. 27/14 uknjižuje se založno pravo na 6. ETAŽU u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 102.628,53 kuna (stodvijećušesetstodvadesetosamkunaipedesettrilipe), te zakonske kamate na iznos glavnice koja teče od 12. prosinca 2013. godine, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED SISAK			
7. Na suvlasnički dio: 6 (3/105)			
7.2	Zaprimljeno 27.01.2016.g. pod brojem Z-1175/2016	700.000,00 KN	na 7.1
Prvenstveni red upisa: Z-2466/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO PRAVOMOĆNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1918/15 27.10.2015, u prednosnom redu upisane zabilježbe ovrhe zabilježene temeljem Rješenja o ovrsi ovog suda od 23. rujna 2014. pod brojem Z-2466/14, na temelju bjanko zadužnice ovjerene od strane javnog bilježnika Stanislave Galović iz Zagreba, Miroslava Milića 4 pod posl. br. OV-6392/2009 od 18. studenog 2009., bjanko zadužnice ovjerene od strane Javnog bilježnika Stanislave Galović iz Zagreba, Miroslava Milića 4 pod posl. br. OV-6394/2009 18. studenog 2009., bjanko zadužnice ovjerene od strane Javnog bilježnika Stanislave Galović iz Zagreba, Miroslava Milića 4 pod posl. br. OV-6395/2009 18. studenog 2009. i rješenja o ovrsi Općinskog suda u Kutini poslovni broj Ovr-135/14 od 23. rujna 2014., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 kn (slovima: sedamstotisuća kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 12. veljače 2014. do isplate, po stopi koja je propisana člankom 12. a Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, a jednaka je referentnoj stopi uvećanoj za osam postotnih poena, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 8.750,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 23. rujna 2014. do isplate po stopi koja se do 31. srpnja 2015. određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. 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: AUTOCOMMERCE HRVATSKA D.O.O., OIB: 36844439304, ZAGREB, KOVINSKA 22			
7.3	Zaprimljeno 27.01.2016.g. pod brojem Z-1175/2016		na 7.2
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, OVOSUDNO PRAVOMOĆNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1918/15 27.10.2015			
1. Na suvlasnički dio: 7 (5/105)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.03.2024. 17:04:23

Stranica: 5

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316199, KUTINA Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6322
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z.1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
1. Na suvlasnički dio: 8 (3/105)			
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z. 1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
1. Na suvlasnički dio: 9 (4/105)			
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z. 1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
1. Na suvlasnički dio: 10 (1/105)			
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z. 1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
1. Na suvlasnički dio: 11 (3/105)			
1.1	Primljeno: 07. lipnja 1999. br. Z. 1162/99 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastarsko-geodetske poslove Sisak, Ispostave Kutina od 25. svibnja 1999. zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade na kčbr. 3748/6 u A nije priložena uporabna dozvola.		
9. Na suvlasnički dio: 6 (3/105)			
9.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-4075/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SISKU, STALNA SLUŽBA U KUTINI BROJ OVR:1496/17 13.03.2017		vezano uz B 6 (1.1)
14. Na suvlasnički dio: 18 (7/105)			
14.1	Zaprimljeno 19.01.2023.g. pod brojem Z-333/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU BROJ UGOVORA: 9026260399 OD 18.01.2023. POTVRĐEN KAO OVRŠNI JAVNOBILJEŽNIČKI AKT POSLOVNI BROJ: OV-79/2023 19.01.2023, u iznosu od 64.000,00 EUR (šezdesetčetiristisućeEUR) s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom koja je za razdoblje otplate kredita od 60 mjeseci fiksna i iznosi 3,18 % godišnje, a nakon isteka navedenog razdoblja kamatna stopa je promjenjiva i definira se kao zbroj referentne kamatne stope u visini šestomjesečnog EURIBOR-a, promjenjivo i fiksnog dijela koji iznosi 1,14 p.p. godišnje, a koja na dan citiranog Ugovora iznosi 3,58 % godišnje, promjenjivo, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	64.000,00 EUR	vezano uz B 18 (18.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KUTINA

Stanje na dan: 07.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. KUTINA

k.č.br.: 3748/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KUTINA

Stanje na dan: 07.03.2024. 17:04

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUTINA (Mbr. 316199)

Posjedovni list: 6828
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	5/105	BAHNJK D.O.O., GOLUBINJAK 72 (VLASNIK)	1/1	
2	3/105	VUĐAN SNJEŽANA, UL. ĐUKE ČAIČA 98, JAMARICA 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21746298273
3	5/105	VUĐAN JOSIP, UL. ĐUKE ČAIČA 98, JAMARICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96984477487
4	5/105	BARUN STANISLAV, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 95, KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50402660618
5	5/105	BARUN STANISLAV, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 95, KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50402660618
6	3/105	AUTO PLUS D.O.O., LJUDEVITA GAJA 13, ILOVA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	67999835221
7	5/105	PRIMA PROFIS D.O.O., ULICA ANDRIJE HEBRANGA 8, KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	
		STEČAJNA MASA IZA JEL-CER D.O.O. U STEČAJU, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	26344431923
8	3/105	PETRAVIĆ BRANIMIR, GOILSKA 9, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88603651952
9	4/105	PETRAVIĆ BRANIMIR, GOILSKA 9, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88603651952
10	1/105	PETRAVIĆ BRANIMIR, GOILSKA 9, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88603651952
11	3/105	PETRAVIĆ BRANIMIR, GOILSKA 9, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88603651952
12	4/105	MAJETIĆ JOSIP, NOVOGRADIŠKA ULICA 15, KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52916817739
13	6/105	CEROVSKI DRAŽEN, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 59, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	67452770399
14	6/105	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	52634238587
15	3/105	FOFIĆ ILIJA, ZAGREBAČKA 9, VOLODER 44317 POPOVAČA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43967072918

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16	5/105	ŠAFTA MILIJANA, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 59, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	75506521909
17	4/105	FABIJANEC SLADANA, HUSAIN, PETRA ZRINSKOG 21 (VLASNIK)	1/1	72133290051
18	7/105	LJUBIĆ ZLATKO, GORNJI KRIVAJ 36, VOLODER 44317 POPOVAČA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54094073130
19	4/105	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	52634238587
20	3/105	TOKIĆ LUCE, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 59, KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42557521755
21	4/105	SNOVAK JASNA, SLAVONSKA ULICA 120, MEĐURIC 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25480005142
22	4/105	GRAD KUTINA, (VLASNIK)	1/1	41888874500
23	4/105	GRAD KUTINA, (VLASNIK)	1/1	41888874500
24	4/105	LONIA D.D. KUTINA, VINKOVAČKA ULICA 2, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
25	5/105	LONIA D.D. KUTINA, VINKOVAČKA ULICA 2, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3748/6	OBALOVA UL	834			
			DVORIŠTE	313			
			STAMB.-POSL. ZGRADA	400			
			STAZA	121			
Ukupna površina katastarskih čestica				834			

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

