

## PROCJEMBENI ELABORAT – 302/20-PR



Nekretnina: **Poslovni prostor**

Lokacija: **44320 Kutina, Poslovna zona I, 11**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, 10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Izrada:

Goran Baković dipl. ing. građ.

Zagreb, studeni 2020. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k.izvatku**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

#### **Nekretnina**

Adresa:  
Koordinate:  
Interna oznaka:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Zemljišnoknjižni poduložci:  
Zemljišnoknjižna čestica:  
ZK katastarska općina:  
Katastarske čestice:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Datum pregleda građevine:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:

#### **Poslovni prostor**

44320 Kutina, Poslovna zona I, 11  
45°28'35.5"N 16°47'10.1"E  
EP5  
6594  
2  
8259/2  
Kutina  
3738  
8259/2  
prodajni poslovni prostor na katu hale  
12.11.2020  
Određivanje tržišne vrijednosti  
Potrebe naručitelja

#### **Legalitet:**

Dozvola za građenje: Nije dostavljena  
Uporabna dozvola: Nije dostavljena

Infrastruktura opremljenost: Prosječna  
Usklađenost ZK i katastra: U smislu površina da  
Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretnine : Poslovni prostor  
na adresi: 44320 Kutina, Poslovna zona I, 11

iznosi zaokruženo:

**1.640.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,535724 kn

**218.000,00 €**

#### *Napomena:*

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).*

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

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-136/17  
Zagreb, 15. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, 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

**Alfred Bernt, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu 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.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 4/00)

### • Propisi o vlasništvu

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, 81/15, 94/17)

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)

• Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)

• Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

• Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. e-izvadak iz zemljišne knjige

2. Prijepis posjedovnog lista broj 7276. - neslužbena kopija

3. Preslik katastarskog plana

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.**

**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: u naravi prodajnog poslovnog prostora na prvom katu upisanog u zk. ul. 6594 k.o. Kutina.

Datum očevida: 12.11.2020  
Datum kakvoće: 12.11.2020  
Datum vrednovanja: 12.11.2020

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-izvadak iz zemljišne knjige  
Katastarska općina: Kutina  
Zemljišnoknjižni uložak: 6594  
Zemljišnoknjižni poduložak: 2  
Zemljišnoknjižne čestice: 8259/2  
Zemljišnoknjižna k.o.: Kutina  
Katastarske čestice: 3738  
Katastarska općina: 8259/2  
Opis nekretnine: Poslovni prostor  
Vlasnik: Prema priloženom z.k.izvatku  
Teret: Prema priloženom z.k.izvatku

### *Legalitet:*

*Za građevinu u kojoj se nalazi predmetni prostor nisu predložene Građevinska i Uporabna dozvola kao niti pripadajuća projektna dokumentacija. Zk izvadak sadrži pozitivnu zabilješku u kojoj se navodi da je za građevinu u kojoj se nalazi predmetni prostor izdano Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/13-03/3719 URBROJ: 2176/03-06/18-15-12*

*Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.*

## LOKACIJA

Kutina je grad udaljen 70 kilometara od Zagreba smješten na južnim obroncima vinogradima obrasle šumovite Moslavačke gore i na samom rubu Lonjskog polja. Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Kutine.

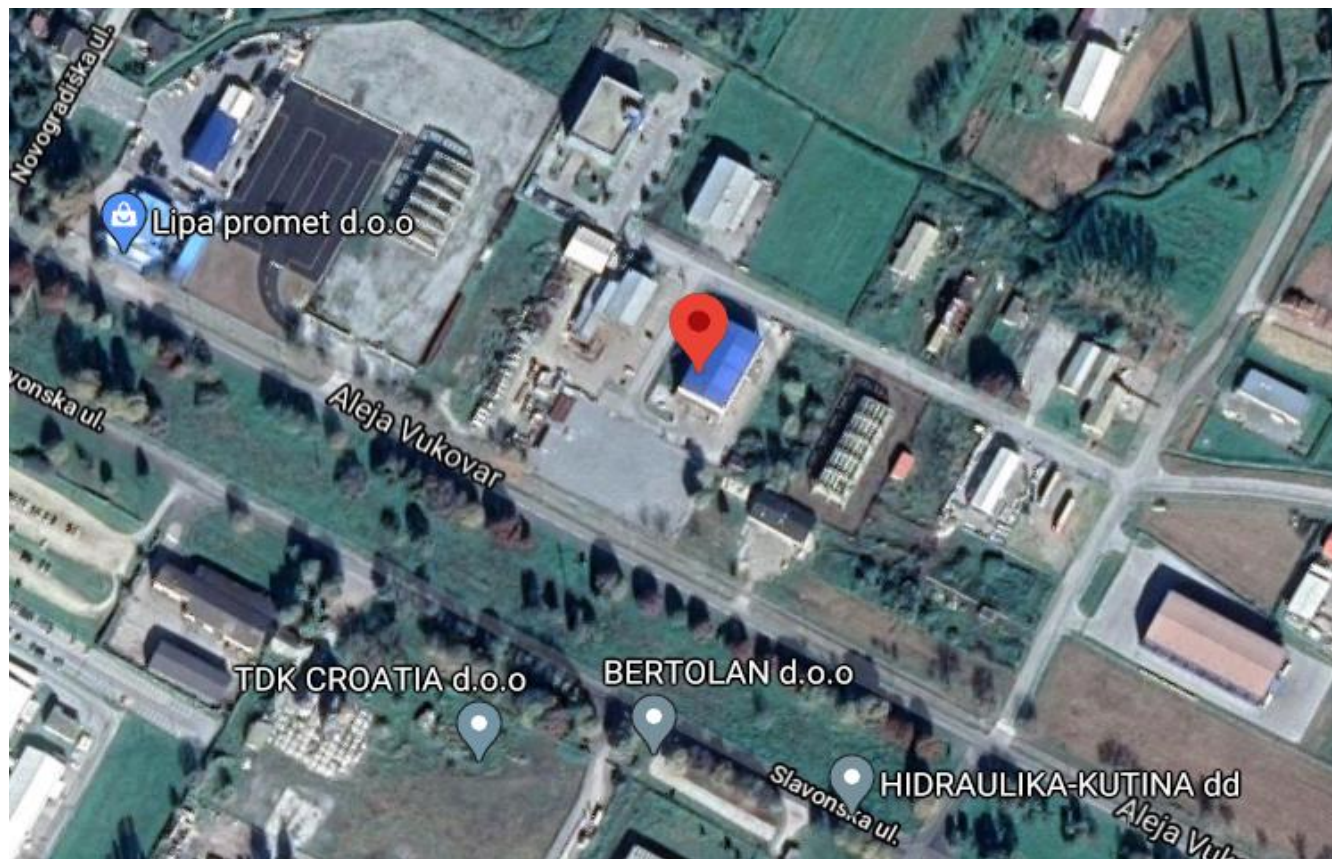
### Prikaz makrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

### Prikaz mikrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Poslovna zona I br. 11, Kutina. Okolni objekti su građevine slične katnosti i namjene. Pristup je osiguran dvosmjernom asfaltiranom prometnicom standardnih gabarita.



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

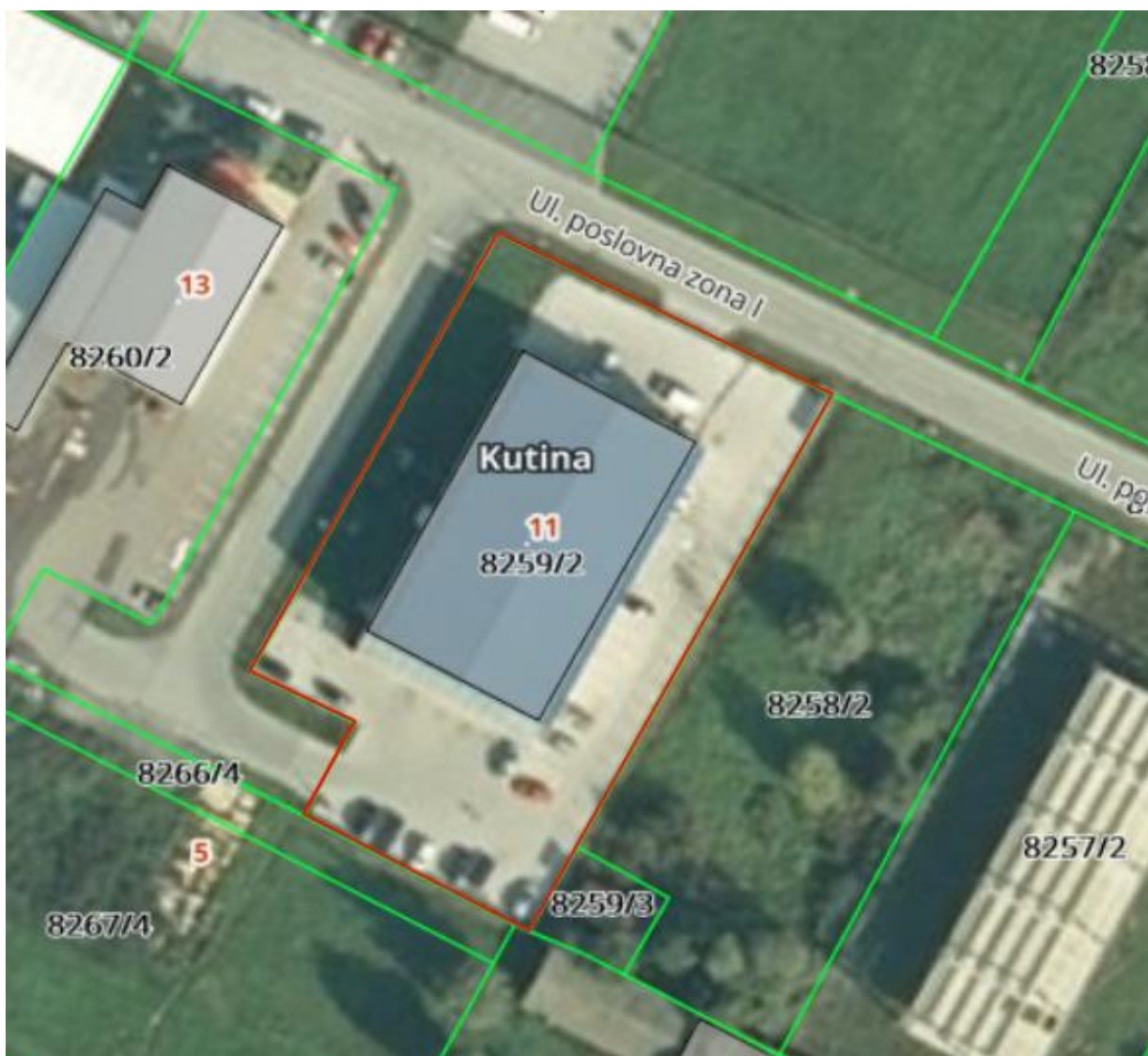
Očevidom na licu mjesta dana 12.11.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: izložbeno - prodajni prostor na prvom katu. Nekretnina je upisan u zk. ul. 6594 k.o. Kutina.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi prvi kat hale s pristupnim hodnikom i stubištem iz prizemlja. Prostor se trenutno koristi kao izložbeno - prodajni salon namještaja.

#### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

Namjena: poslovni prostor  
Godina izgradnje: 2008  
Godina adaptacije: -  
Katnost: kat/prizemlje + kat  
Vertikalna komunikacija: stubište

### **KONSTRUKCIJA**

Temelji: betonski  
Nosiva konstrukcija: izvedena od predgotovljenih armiranobetonskih elemenata  
Pregradni zidovi: izvedeni od gipskartonskih ploča  
Međukatna konstrukcija: izvedena od predgotovljenih armiranobetonskih elemenata  
Krovište i pokrov: izvedena od predgotovljenih armiranobetonskih elemenata, pokrov sendvič paneli

### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: obojani fasadni elementi  
Obrada podova: tekstilna podna obloga  
Obrada zidova: žbukani i bojani  
Obrada stropova: vidljiva konstrukcija  
Unutarnja stolarija: drvena i PVC  
Vanjska stolarija: PVC s izo ostakljenjem

### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Kanalizacija: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu  
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu  
Grijanje: električne grijalice  
Dodatne instalacije: klima uređaji

### **STANJE - ODRŽAVANJE**

Dobro

### **VANJSKO UREĐENJE**

Uređeno

### **INFRASTRUKTURA**

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s pristupom na javnu prometnicu.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz zk izvotka.

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

#### Netto korisna površina (NKP)

1. kat

863,70

**NKP = 863,70 m<sup>2</sup>**

#### Brutto razvijena površina (BRP)

BRP = NP x koef.

BRP = 863,70 x 1,10

**BRP = 950,07 m<sup>2</sup>**

#### Brutto volumen (BVO)

BVO = BRP x h

BVO = 950,07 x 4,00 prosječno

**BVO = 3.800,28 m<sup>3</sup>**

### ZEMLJIŠTE

Katastarska općina (k.o.)	Z.k. uložak	Z.k. čestica	Oznaka zemljišta	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )
Kutina	6594	8259/2	poslovna zgrada i zemljište pod husainom	2.922,00
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>2.922,00</b>

#### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>863,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>950,07</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>3.800,28</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>PZ =</b>	<b>2.922,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

**(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)**

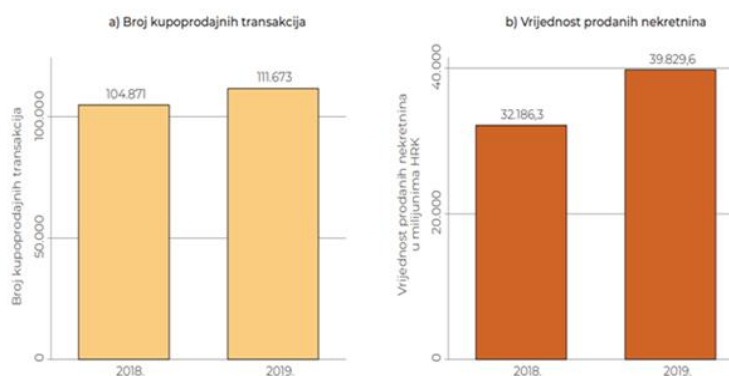
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

**\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repositorij.eizg.hr/](https://repositorij.eizg.hr/)**

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.***

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom, dok će se vrijednost građevine utvrditi preko cijene zakupa poslovnih prostora.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ :

Generalni urbanistički plan grada Kutine ("Službene novine grada Kutine 8/2018")



gospodarska namjena - proizvodna  
I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska,  
I3 - energana na obnovljive izvore energije



gospodarska namjena - poslovna  
K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka  
K3 - komunalna, K4 - servisna, K5 - sanitarno  
odlagalište otpada, K6 - prateći objekt željeznice,  
K7 - reciklažno dvorište s pogonom za razvrstavanje  
otpada i pretovarna stanica, K8 - poduzetnički inkubator

Predmetna nekretnina se, prema GUP-u grada Kutine, nalazi u zoni "K1, K2, K3, K4".

## 8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora

### 8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

#### Usporedba 1 ..... IDZKC: 992355

**Lokacija:** Kutina  
**Datum ugovora:** 29.3.2018  
**Površina (m²):** 368,90  
**Cijena zakupa (€):** 791,07  
**Cijena (€/m²):** 2,14

**ICSN:** 99,57

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,437263 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	992355
Datum pregleda	13.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	368,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.883,38
Datum ugovora	29.03.2018
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	RADIĆEVA ULICA - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA



#### Usporedba 2 ..... IDZKC: 751429

**Lokacija:** Kutina  
**Datum ugovora:** 5.7.2017  
**Površina (m²):** 308,90  
**Cijena zakupa (€):** 798,81  
**Cijena (€/m²):** 2,59

**ICSN:** 100,20

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,426320 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	751429
Datum pregleda	13.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	308,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.932,20
Datum ugovora	05.07.2017
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	RADIĆEVA ULICA - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA





**Usporedba 3 .....****IDZKC: 763626**

**Lokacija:** Kutina  
**Datum ugovora:** 9.12.2016  
**Površina (m²):** 1.600,00  
**Cijena zakupa (€):** 4.037,37  
**Cijena (€/m²):** 2,52

**ICSN: 98,26**

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,430588 kn

**(bez PDV-a)**


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		763626
Datum pregleda		13.11.2020.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.600,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		30.000,00
Datum ugovora		09.12.2016
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		HUSAIN - INDUSTRIJSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

**Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:****ICSN: 115,90**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

## 8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTICAL BUREAU OF CROATIA</b>			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)
Kutina	2,14	99,57	115,90	1,1640	2,50
Kutina	2,59	100,20		1,1567	2,99
Kutina	2,52	98,26		1,1795	2,98

### 8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

44320 Kutina, Poslovna zona I, 11	Procjenjivana nekretnina 44320 Kutina, Poslovna zona I, 11	Usporedba 1 Kutina	Usporedba 2 Kutina	Usporedba 3 Kutina	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	2,50	2,99	2,98	
<b>Površina prostora (NKP)</b>	863,70	368,90	308,90	1.600,00	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	12	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,82	2,50	2,99	2,98	
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,82	2,50	2,99	2,98	
<b>Lokacija</b>	dobra	bolja	bolja	slična	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,64	2,25	2,69	2,98	
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,95	0,90	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,46	2,13	2,42	2,83	
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	doobar	bolje	bolje	sličan	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,31	1,92	2,18	2,83	
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	prosječan	prosječan	prosječan	prosječan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,31	1,92	2,18	2,83	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,31	1,92	2,18	2,83	
<b>Površina</b>	863,70	368,90	308,90	1.600,00	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,22	1,73	1,96	2,97	
<b>Ostale prilagodbe</b>					
Prilagodba prostor na 1. katu	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	2,11	1,64	1,86	2,82	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-34%	-38%	-5%	
<b>Indikator vrijednosti</b>					
	2,11	1,64	1,86	2,82	

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			0,47	0,24	-0,71
Odstupanje od prosjeka u postotku:			22%	12%	34%
Kvadrat odstupanja:			0,22	0,06	0,51
Standardno odstupanje:	0,51	24%	zadovoljava	zadovoljava	nezadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,02	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### 8.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	2008	god.	12
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	68
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):				%	15%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				62%	50

## 8.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

<i>*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)</i>	<i>Odabrano</i>	<i>Položaj</i>	<i>Kvaliteta</i>	<i>Gosp. situacija</i>	<i>Razvojni potencijal</i>	<i>UKUPNO</i>
Poslovne zgrade: 5 - 6 %	6,00%	prosječan	prosječna	loš-dobar	ne postoji	7,50%
Prilagodba	6,00%	0,00%	0,50%	1,00%	0,00%	

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
poslovne zgrade	863,70	2,11	1.821,57
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			1.821,57
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>21.858,79</b>
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		2.185,88
Troškovi investicijskog održavanja	2,00 €/m <sup>2</sup> NKP		1.727,40
Modernizacija	0,25 % NV		1.144,40
Ukupni troškovi gospodarenja	23,14 %		5.057,68
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>16.801,11</b>
Stopa kapitalizacije	7,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50 godina		
q	1,075		
Multiplikator	12,96		
Yield Brutto	10,04 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>217.814,40</b>
Potencijali ili odbici			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>217.814,40</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine (prosjeak):</b>			<b>252,19 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>217.814,40 €</b>
---	---------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor

na adresi: 44320 Kutina, Poslovna zona I, 11

z.k.č.: 8259/2

k.o.: Kutina

z.k.ul.: 6594

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

**1.640.000,00 kn**

1€ = 7,535724 kn

**218.000,00 €**

#### **Napomena:**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)***

#### **Ovjera:**

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina**

**Alfred Bernt dipl.ing.arh.**

#### **Izrada:**

**Procjenitelj nekretnina**

**Goran Baković dipl. ing. građ.**

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, studeni 2020. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

***Alfred Bernt dipl.ing.arh.***

***Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina***

Zagreb, studeni 2020. godine

## **11. Prilozi**



## FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KUTINA  
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4973/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6594

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8259/2	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE POD HUSAINOM			2922	Pripis iz uložka 6554
		UKUPNO:			2922	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.07.2017. g. pod brojem Z-10177/2017  ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU IZDANO OD GRADA KUTINE, UPRAVNOG ODJELA ZA KOMUNALNI SUSTAV I PROSTORNO UREĐENJE, ODSJEKA ZA PROSTORNO UREĐENJE KLASA: UP/I-361-03/13-03/3719 URBROJ: 2176/03-06/18-15-12 14.07.2015, priložen akt za uporabu dovršene, jednostavne zgrade poslovne namjene, jednostrešnog kosog krova, vanjske visine 3,60 m od terena do najviše točke krova, koja ima jednu etažu –prizemlje te najveće vanjske tlocrtne dužine i širine 23,00 x 3,00m izgrađene na kčbr. 8259/2	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 13/25 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)  dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA br. II - salon namještaja, koji se nalazi u katu u koji se dolazi iz prizemlja prilaznim hodnikom i centralnim stubištem a sastoji od poslovnog prostora u katu od 842 m2 i prilaznog hodnika sa dijelom centralnog stubišta u prizemlju od 21,70 m2, ukupne netto korisne površine 863,70 m2 EURO-DEM D.O.O. KUTINA, OIB: 45291289600, V. NAZORA 107	
2.1	Zaprimljeno 20.04.2012. broj Z-1027/12  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku broj St-145/2012 od 02. travnja 2012. godine i odredbe čl. 65 st. 2 i 3 Stečajnog zakona zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na 2. etaži nekretnina u A.	
2.2	Zaprimljeno 29.10.2020. g. pod brojem Z-4973/2020  ZABILJEŽBA, Rješenja o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu St-145/2012 od 27. listopada 2020.	na 2 (1.1)



## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.09.2007. broj Z-3383/07  Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti izgradnje i održavanja 10 (20) kV kabelskog dalekovoda i TS 10 (20) 0,4 kV gospodarsko poslovna zona - Kutina 1 od 6. veljače 2007. godine broj OV.1609/2007 i preslike katastarskog plana od 23. ožujka 2004. godine uknjižuje se pravo služnosti na kčbr: 8259/2 u A u svrhu izgradnje i održavanja 10 (20) kV kabelskog dalekovoda i TS 10 (20) 0,4 kV gospodarsko poslovna zona - Kutina 1 za korist: <b>HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE D.D. ZAGREB, GRADA VUKOVARA 37</b>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.03.2006. broj Z-924/2006  Na temelju brisovnog očitovanja od 16. ožujka 2006. godine broj Ov-2369/2006 i aneksa br. 3 ugovoru o dugoročnom kreditu broj 050630467245 od 16. ožujka 2006. godine broj Ov-2364/2006 uknjižuje se založno pravo za iznos od 343.000,00 ( tristočetdesettri tisuće EUR-a sa pripadajućim troškovima i kamatom za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>	343.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 04.04.2019.g. pod brojem Z-1555/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJ POTVRĐEN POD BROJEVIMA OV-773/2019 I OV-1489/2019 11.01.2019		na 1.1
<b>3. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			
3.1	Zaprimljeno 15.06.2007. broj Z-2372/07  Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu br. 070605177893 od 12. lipnja 2007. ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt 14. lipnja 2007. pod br. OV-6221/2007 uknjižuje se založno pravo u iznosu do četrstodesettisuća EUR u protivvrijednosti kuna, po srednjem tečaju HNB, na dan isplate, uz valutnu klauzulu, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom od tromjesečnog EURIBOR-a + 3,00% godišnje, koja kamata je promjenjiva za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>	410.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 04.04.2019.g. pod brojem Z-1555/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJ POTVRĐEN POD BROJEVIMA OV-773/2019 I OV-1489/2019 11.01.2019		na 3.1
<b>6. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			
6.1	Zaprimljeno 11.12.2008. broj Z-3994/08  Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši od 09. prosinca 2008. br. Ovr. 826/08 uknjižuje se založno pravo na poslovni prostor br. II radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 450.960,67 kn ( slovima: četrstopedesettisućadevetstošezdesetkuna i šezdeset sedam lipa) kao i propisane zakonske kamate na iznos glavnice koja teče od 09. kolovoza 2008. godine, te troškova ovog postupka osiguranja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist: <b>REPUBLIKE HRVATSKE - MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNOG UREDA SISAK</b>	450.960,67 KN	
<b>7. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 23.09.2009. broj Z-2990/09  Na temelju Rješenja o ovrši ovog Suda od 21. rujna 2009. broj Ovr-1202/09 uknjižuje se založno pravo na POSLOVNI PROSTOR br. II radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od dvanaestisućasetsto kuna, zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena i to kako slijedi: na iznos od 2.500,00 kn počev od 6.4.2008. g. pa sve do isplate, na iznos od 2.500,00 kn počev od 6.5.2008. g. pa sve do isplate, na iznos od 2.500,00 kn počev od 6.6.2008. g. pa sve do isplate, na iznos od 2.500,00 kn počev od 6.7.2008. g. pa sve do isplate i na iznos od 2.500,00 kn počev od 6.8.2008. g. pa sve do isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: <b>GRADA KUTINE, TRG KRALJA TOMISLAVA 12</b>	12.500,00 KN	
<b>8. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			
8.1	Zaprimljeno 30.10.2009. broj Z-3379/09  Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši od 09. listopada 2009. godine broj Ovr-1279/09 uknjižuje se založno pravo na POSLOVNI PROSTOR radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od trinaestisućasetdesetjedn i 36/100 kuna, zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a teče od dana podnošenja prijedloga za osiguranje sudu pa sve do konačne isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist: <b>GRADA KUTINE, TRG KRALJA TOMISLAVA 12</b>	13.061,36 KN	
<b>11. Na suvlasnički dio: 2 (13/25)</b>			
11.1	Zaprimljeno 16.07.2014. broj Z-1947/14  Na temelju Rješenja ovog Suda posl. broj: Ovr. 795/08 od 14. srpnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo na 2. etažu nekretnina u A radi osiguranja novčane tražbine po pravomoćnom i ovršnom Rješenju o ovrši Trgovačkog suda u Sisku broj Ovr. 228/09 od 12.03.2010. g. u iznosu od 8.639,25 kn ( slovima: osamtisućasetstotridestdevetkuna i dvadesetpetlita ) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 8.485,73 kn od 14.02.2008. godine do isplate, na iznos od 153,52 kn od 15.04.2008. godine do isplate, računajući ovu kamatu po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu pet postotnih poena, tražbine koja se odnosi na trošak parničnog postupka u iznosu od 1.315,00 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 25.09.2008. godine do isplate, računajući ovu kamatu po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu pet postotnih poena, tražbine koja se odnosi na trošak postupka u predmetu Trgovačkog suda u Sisku broj Ovr. 4/09 od 12.01.2009. g. u iznosu od 1.315,00 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 12.01.2009. godine do isplate, računajući ovu kamatu po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu pet postotnih poena, tražbine koja se odnosi na trošak postupka Trgovačkog suda u Sisku broj Ovr. 228/09 od 12.03.2010. g., u iznosu od 1.220,00 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 12.03.2010. godine do isplate, računajući ovu kamatu po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu pet postotnih poena, uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist : <b>RASTOVAC D.O.O., OIB: 58475864557, BJELOVAR, T.G. MASARYKA 13</b>	8.639,25 KN	



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUTINA (Mbr. 316199)

Posjedovni list: 7276  
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	12/25	LONIA D.D., VINKOVAČKA ULICA 2, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22001400633
2	13/25	EURO-DEM D.O.O. KUTINA, VLADIMIRA NAZORA 107, 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8259/2		2922	157		
			ZGRADA	863			
			DVORIŠTE	2059			
Ukupna površina katastarskih čestica				2922			

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

