NARUČITELJ	**KONSTRUKTOR D.D. - U STEČAJU**
	Ulica Kralja Petra Krešimira IV. 25, Zlatar
	OIB: 83011454143
NEKRETNINA	Poslovna zgrada i zemljište
	Gubaševo 47A, Zabok



PROCJEMBENI ELABORAT

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

IZRADA	Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
	Maja Petrović, dipl.ing.građ.

Zagreb, srpanj 2026.g.

SADRŽAJ ELABORATA

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE 3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE 4
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI 5
ZADATAK ELABORATA 5
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA 6
SAŽETAK PROCJENE 8
PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE 9
REZULTATI OČEVIDA 10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 12
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije 12
Osvrt na legalnost nekretnine 12
Druge odlučne činjenice 13
Iskaz korisnih površina 14
Kakvoća procjenjivane nekretnine 15
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina 17
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 20
Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine 20
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine 21
Izračun vrijednosti nekretnine 23
Vrijednost izgrađene infrastrukture i vanjskog uređenja 28
Ukupna vrijednost predmetne imovine 30
PRILOZI 31
Izvadak iz zemljišne knjige 31
Izvod iz katastarskog plana 36
Rješenje o izvedenom stanju 37

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25),
- Zakon o gradnji (NN 155/25),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 127/24),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22),
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18), Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17), Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje, Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture, Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22, 106/25), Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u RH (NN 98/18),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21, 40/25),
- European Valuation Standards (EVS), „blue book", 10.izdanje, 2025. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011., Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19), Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2 / 1.od 20.siječnja 2016., te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora,
- Izvješće o tržištu nekretnina za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom elaboratu su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane naručitelja.

Za ovaj elaborat nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim elaboratom.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Ovim putem izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano i u skladu sa propisima i pravilima struke.

Ne postoje nikakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa vezan uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene ovog elaborata.

ZADATAK ELABORATA

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjembenog elaborata za nekretninu na adresi Gubaševo 47A u Zaboku. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zabok, k.o. Gubaševo, u zk.ul.br. 2530, 3217 i 3869 (zkč.br. 2465/1, 2462/2, 2463/1, 2463/2) kao poslovna zgrada, gospodarsko dvorište – pripadajuće zemljište.

DAN VREDNOVANJA: 7. srpnja 2026. godine

DAN KAKVOĆE: 7. srpnja 2026. godine

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine vrši se na temelju podataka dobivenih od naručitelja u svrhu kupoprodaje.

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/527
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 2. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maje Petrović, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Zagreba, Rapska ulica 46B, OIB: 63182782749, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Maja Petrović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Rapska ulica 46B, OIB: 63182782749, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 21. rujna 2025.

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

Obrazloženje

Maja Petrović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

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

514|UPI710032501527|4

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Maja Petrović, Zagreb, Rapska ulica 46B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501527|4

SAŽETAK PROCJENE

NEKRETNINA:	Poslovna zgrada i zemljišta
NARUČITELJ:	Konstruktor d.d. – u stečaju
IDENTIFIKACIJA:	
zemljišnoknjižni odjel:	Zabok
katastarska općina:	Gubaševo
zk. uložak:	2530, 3217, 3869
posebni izvadak:	-
zkč.br.:	2465/1, 2462/2, 2463/1, 2463/2
identifikacija u katastru:	k.č.br. 2465/1, 2462/2, 2463/1, 2463/2 k.o. Gubaševo
vlasnik:	prema zk izvatku u prilogu
ADRESA NEKRENINE:	
Županija:	Krapinsko - zagorska
Grad / Naselje:	Zabok
Ulica i kbr.:	Gubaševo 47A
OPIS NEKRETNINE	
Tip nekretnine:	Poslovna zgrada i zemljišta
Obračunska površina prostora:	470,99 m^2 (ukupna površina čestica 17.999 m^2)
Kat/etaže:	pr + kat
Opće stanje:	prosječno
Datum kakvoće/očevida:	7.7.2026.
Datum vrednovanja:	**7.7.2026.**
Predočena dokumentacija:	izvadak iz zemljišne knjige, Rješenje o izvedenom stanju
Tereti i zabilježbe:	prema zk izvatku u prilogu
Napomena	**Ukupna vrijednost imovine obuhvaća tržišnu vrijednost poslovne zgrade i zemljišta te zasebno procijenjenu vrijednost trajnih infrastrukturnih ulaganja i vanjskog uređenja. Tehnološka oprema i proizvodna postrojenja nisu uključeni.**

PROCIJENJENA VRIJEDNOST IMOVINE:

1.400.000,00 €

Iskazana vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

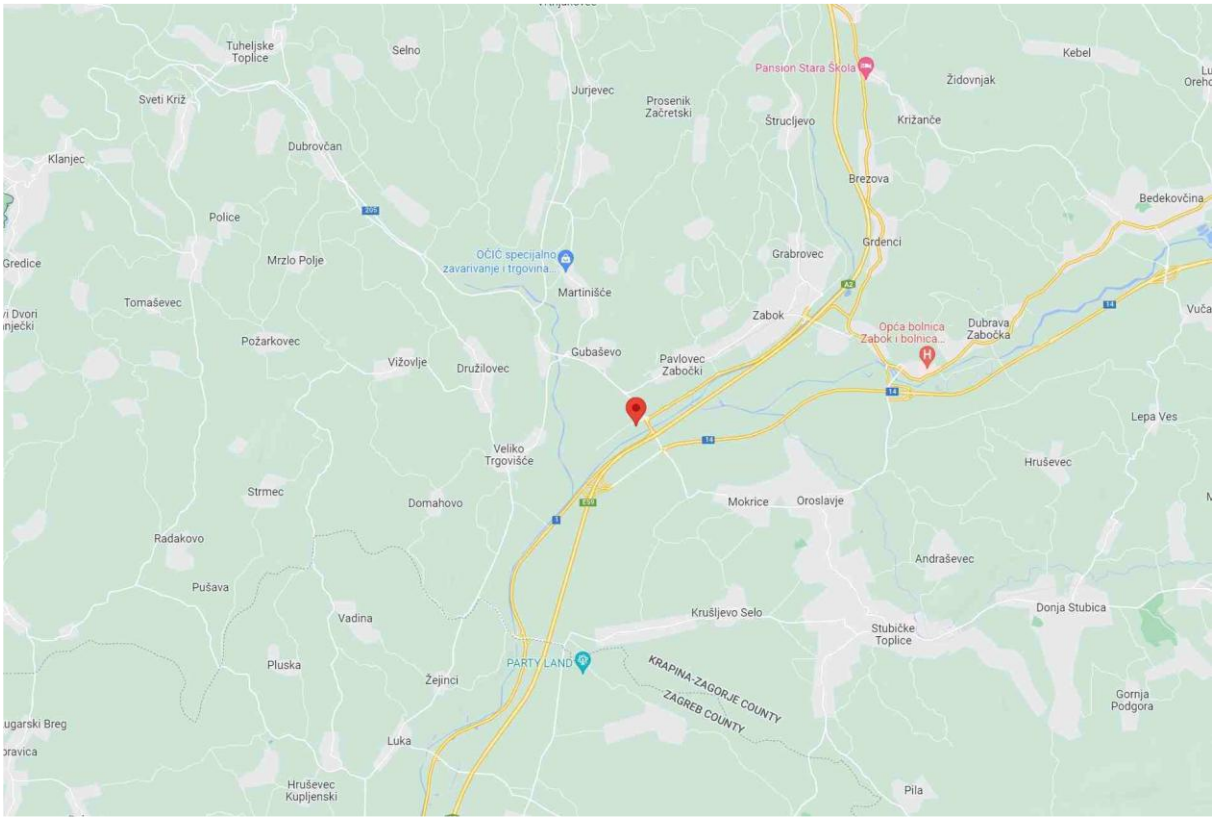
Izrada: Maja Petrović, dipl.ing.građ.

Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

MP Digitally signed by Maja Petrović
Date: 2026.09.29 10:02:02 +02'00'

Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).

PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE



Izvor: https://maps.google.com/ tip prikaza: karta



Izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/public

REZULTATI OČEVIDA



















Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada izgrađena na k.č.br. 2465/1, etažnosti prizemlje i kat, koja se sastoji od uredskih prostorija, sveukupne korisne površine 470,99 m2 sa gospodarskim dvorištem površine 4.704 m2. Zgrada se trenutno koristi kao smještaj za radnike.

Predmet procjene su i građevinska zemljišta:

- k.č.br. 2462/1,k.o. Gubaševo površine 11.405 m2
- k.č.br. 2463/1,k.o. Gubaševo površine 1.291 m2
- k.č.br. 2463/2,k.o. Gubaševo površine 309 m2.

Poslovna zgrada se sastoji od prizemlja i kata, te je namijenjena za poslovne namjene. Zgrada je pravokutnog oblika. Izgrađena je cca 2010. godine. Nosivu konstrukciju čine AB konstrukcija (horizontalni, vertikalni i kosi serklaži, nadvoji, grede), a sve je povezano monolitnim stropnim AB pločama. Etaža prizemlja i kata su povezani jednokrakim betonskim stubištem. Unutarnji zidovi su od opeke, a pregradni zidovi od gips kartonskih ploča. Krov zgrade je ravni neprohodni.

Unutar prizemlja nalaze uredi, sanitarije i skladišni prostor dok se na katu nalaze sanitarije, čajna kuhinja, spremište, te uredi – djelomično preuređeni u spavaće sobe. Stropovi su izvedeni kao spušteni - djelomično od gips-kartonskih ploča, djelomično kao tzv. Armstrong strop, zidovi su oličeni i ožbukani, te djelomično prekriveni keramičkim pločicama ovisno o namjeni prostorije. Podnu oblogu čini laminat i keramičke pločice ovisno o namjeni prostorije. Prozori i vrata su izvedeni od aluminijskog profila, ostakljeni dvostrukim izo ostakljenjem. Unutarnja vrata su drvena.

U zgradi su provedene instalacije električne energije, plina, vodovoda i odvodnje, hidrantska mreža. Zgrada ima sve komunalne priključke, osim kanalizacije, te se koristi septička jama. Zagrijavanje zimi i hlađenje ljeti vrši se pomoću radijatora na električnu energiju. Zgrada je prosječnog stupnja u ređenosti, opremljenosti i održavanosti, a s obzirom na namjenu za koju je izgrađena. Vanjsko dvorište djelomično je prekriveno betonom i pijeskom.

Podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu dostavljeni.

Prometna povezanost lokacije je dobra a pristup predmetnoj lokaciji je neposredan i to preko lokalne asfaltirane dvosmjerne prometnice - kč.br.2515/1- put, javno dobro u općoj uporabi.

Nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Pavlovec zabočki – proizvodno.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu
- u blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je na predmetnoj parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Osvrt na legalnost nekretnine

Nekretnina je evidentirana u katastru i zemljišnim knjigama bez zabilježbe vezane za legalnost. Stanje u naravi odgovara evidentiranom stanju. Dostavljeno je Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/13-01/75; Urbroj: 2140/01-07/5-13-9; Zabok, 05.veljače 2013. godine). Sastavni dio rješenja je arhitektonska snimka izvedenog stanja broj TD: 16/12 od rujna 2012. koju je izradila tvrtka "Krapinaprojekt" iz Krapine. Snimka nije dostavljena. Objekt u naravi odgovara opisu objekta iz Rješenja o izvedenom stanju.

Druge odlučne činjenice

Na predmetnim česticama, osim građevinskog zemljišta i poslovne zgrade uredske namjene koji su predmet procjene u ovom elaboratu, nalaze se i dodatni izvedeni elementi i to: betonara sa šest betonskih separacija, armiranobetonski zid, asfaltna baza, temelji za vagu te rampa za asfaltnu bazu.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu za usporedive nekretnine, pri čemu predmet vrednovanja čini nekretnina u uobičajenom tržišnom smislu – odnosno zemljište i zgrada u okviru njihove uobičajene namjene i tržišne upotrebljivosti.

Navedeni elementi po svojoj naravi predstavljaju specifična tehnološka postrojenja, infrastrukturne zahvate i namjenske konstrukcije vezane uz određeni proizvodni proces, koji:

- nisu uobičajeni sastavni dio nekretnina uredske ili poslovne namjene kakve su predmet tržišnih transakcija,
- ne pojavljuju se kao relevantna obilježja u poredbenim kupoprodajnim cijenama,
- te njihova vrijednost ovisi primarno o specifičnoj funkcionalnoj i tehnološkoj uporabi, a ne o općim tržišnim odnosima nekretnina.

Slijedom navedenog, vrijednost tehnološkog dijela postrojenja, uključujući strojeve, silose, transportere i drugu opremu proizvodnog procesa, nije obuhvaćena tržišnom vrijednošću nekretnine niti se može pouzdano izvesti iz odabranih poredbenih podataka. Nasuprot tome, izvedeni armiranobetonski temelji, potporni zidovi, rampe, taložnice, kolne i manipulativne površine te tamponirano gospodarsko dvorište predstavljaju trajno izvedene građevinske zahvate povezane sa zemljištem. Ti zahvati nisu samostalne nekretnine ni samostalni predmet pravnog prometa, ali čine fizička i funkcionalna poboljšanja zemljišta koja ostaju na lokaciji i nakon mogućeg uklanjanja tehnološke opreme.

Zbog specifične namjene i izostanka usporedivih kupoprodaja takva poboljšanja nisu neposredno obuhvaćena jediničnim cijenama zemljišta primijenjenima u poredbenoj metodi. Njihova se vrijednost zato utvrđuje zasebno, troškovnim pristupom, na temelju procijenjenog troška izvedenih radova umanjenog za starost i trošnost. Tako utvrđeni iznos nije vrijednost tehnološkog postrojenja niti pokretne opreme, nego procijenjena sadašnja vrijednost trajno izvedenih građevinskih radova i vanjskog uređenja.

Zasebno iskazivanje nužno je radi transparentnosti i izbjegavanja dvostrukog vrednovanja. Tržišna vrijednost poslovne zgrade i zemljišta utvrđuje se propisanim tržišnim metodama, dok se sadašnja vrijednost trajnih infrastrukturnih ulaganja iskazuje kao posebna komponenta ukupne vrijednosti predmetne imovine. U ukupnu vrijednost nije uključena vrijednost strojeva, tehnološke opreme niti proizvodnih postrojenja kao funkcionalnih cjelina.

Iskaz korisnih površina

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
ulazni prostor	4,52	1,00	4,52	3,00
hodnik	21,27	1,00	21,27	
laboratorij	140,70	1,00	140,70	
prostor za uzorke	36,26	1,00	36,26	
wc ž	5,86	1,00	5,86	
wc m	5,80	1,00	5,80	
ured	10,55	1,00	10,55	
ured	11,99	1,00	11,99	
	236,95	**---**	**236,95**	**---**
KAT				
ulazni prostor	29,96	1,00	29,96	2,60
hodnik	16,03	1,00	16,03	
čajna kuhinja	8,03	1,00	8,03	
wc ž	4,36	1,00	4,36	
wc m	4,30	1,00	4,30	
spremište	8,14	1,00	8,14	
ured	23,02	1,00	23,02	
ured	14,00	1,00	14,00	
ured	23,18	1,00	23,18	
ured	23,06	1,00	23,06	
ured	23,18	1,00	23,18	
ured	20,52	1,00	20,52	
ured	19,49	1,00	19,49	
ured	16,77	1,00	16,77	
	234,04	**---**	**234,04**	**---**
UKUPNO:	**470,99**	---	**470,99**	**---**

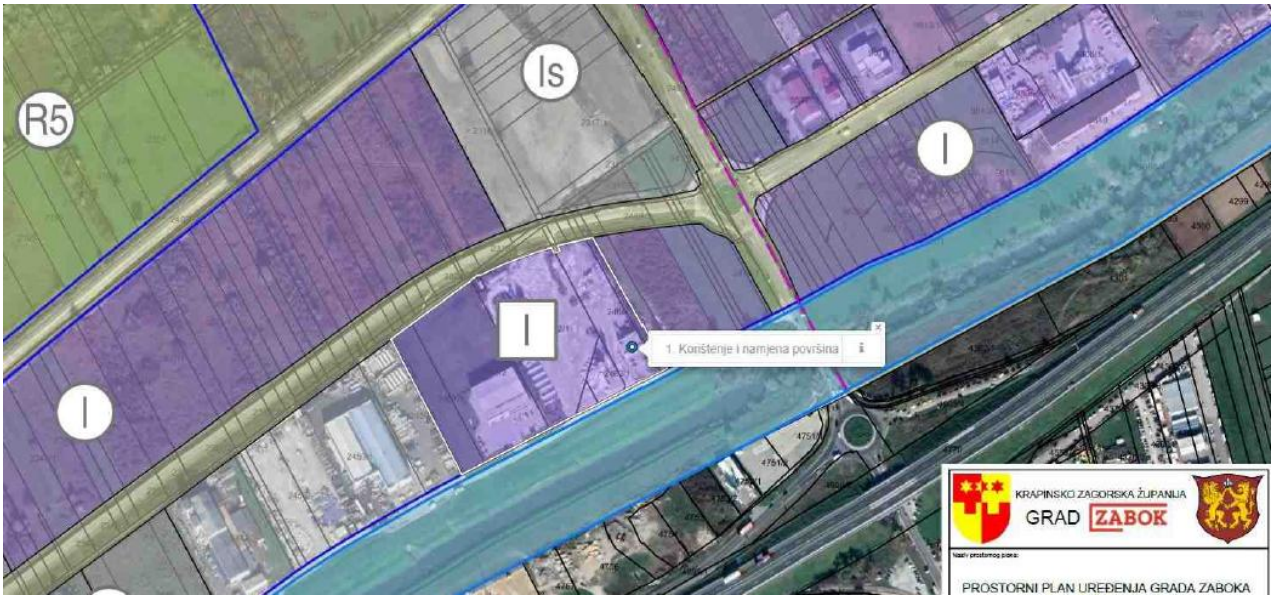
ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	**zk.ul.**	**zk.č.**	**Površina (m2)**
Zabok, Gubaševo	2530	2465/1	4.992
	3217	2463/1	1.291
		2463/2	310
	3869	2462/1	11.406
UKUPNO:			**17.999**

Kakvoća procjenjivane nekretnine

POSLOVNA ZGRADA	LABORATORIJ ZA ISPITIVANJE MATERIJALA SA UREDIMA
godina izgradnje	cca 2012.g.
kat/katnost objekta	prizemlje + kat
konstruktivni elementi	
- temelji	armirano - betonski, temeljne trake
- nosiva konstrukcija	AB skeletna
- međukatna konstrukcija	armiranobetonska
- krovište i pokrov	armiranobetonska; ravno krovište; ravan neprohodni krov
- pročelja	ožbukano i obojano
stolarija	
- vanjska	aluminijska s "izo" ostakljenjem
- unutarnja	drvena puna
instalacije	
	izvedene, septička jama
- grijanje	radijatori na električnu energiju
obrada podova, stropova i zidova	
- podovi	laminat, keramika
- stropovi	ožbukani i obojeni, dijelom gips-kartonski
- zidovi	ožbukani i obojeni, keramičke pločice
- pregradni zidovi	gips-kartonski
orijentacija	četiri strane svijeta
stanje	prosječno
energetski certifikat	nepoznato
okoliš	uređen
legalnost	legalno
napomena	vrijednost izgrađene infrastrukture i vanjskog uređenja iskazuje se zasebno

Prema Prostornom planu uređenja Grada Zaboka 2009., IX. Izmjene i dopune PPUGZ, 12. veljače 2024. godine (Odluka o IX. Izmjenama i dopunama Odlike o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Zaboka, Službeni glasnik Krapinsko Zagorske županije br. 8/09, 9/11, 3/13, 12/15, 10/17, 45/17, 5/18-pročišćeni tekst, 14/18-ispravak, 30/19, 37/20, 1/21- pročišćeni tekst, 29/21, i 46/21- pročišćeni tekst):

- prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena nekretnina se nalazi u zoni gospodarska namjena - proizvodna i poslovna (oznake I).



Kartografski prikaz PPUO Zlatar Bistrica

Prema uvjetima smještaja gospodarskih djelatnosti, minimalna površina čestice iznosi 800 m2, maksimalni koeficijent izgrađenosti čestice iznosi 0,60, maksimalni koeficijent iskorištenosti čestice iznosi 1,01.

Sukladno čl. 58. stavku 3. Zakona, utvrđeni su sljedeći parametri koji se odnose na kakvoću i opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina:

VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: gospodarska namjena (I)

MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: 1,00

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: I. kategorija

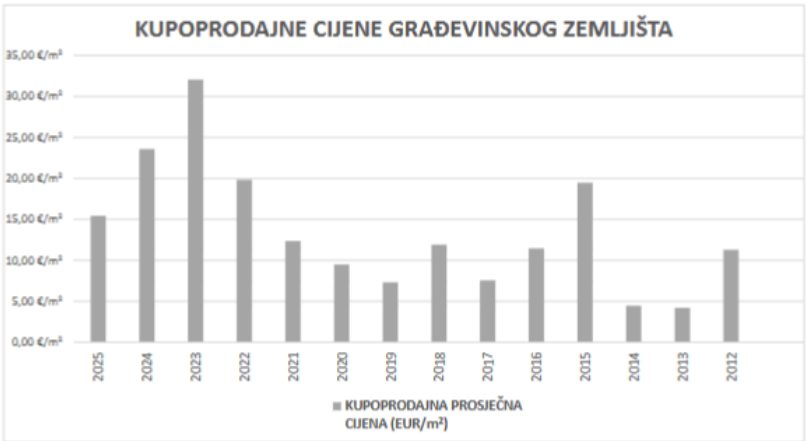
Prema članku 10. Pravilnika I. kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, dok II. kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

U razdoblju od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine na području Krapinsko-zagorske županije (izuzev grada Krapine) u sustavu eNekretnine evidentirano je 1027 kupoprodaja nekretnina. U odnosu na 2024. godinu to predstavlja pad ostvarenih kupoprodaja od 17,91% (1027 u 2025 naspram 1211 u 2024). Od 1027 kupoprodaja najviše njih je ostvareno za poljoprivredno zemljište,526, odnosno 51,21 % ukupne kupoprodaje,a zatim slijedi kupoprodaja građevinskog zemljišta 281 kupoprodaja, odnosno 27,36% ukupne kupoprodaje. Slijedi 75 kupoprodaja različitih nekretnina, 52 kupoprodaje obiteljski kuća, 51 kupoprodaja stanova/apartmana, šumska zemljišta sa 35 kupoprodaja, poslovni prostori sa 5 kupoprodaja, 1 kupoprodaja nekretnina za povremeni boravak,te 1 kupoprodaja garaže .

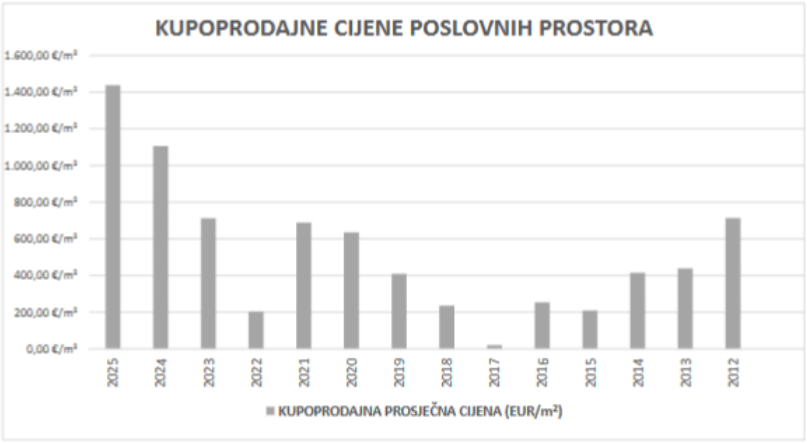
Prosječna vrijednost građevinskog zemljišta u 2025. godini iznosila je 15,46 eura/m2, a najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta, njih 78 odnosi se na građevinska zemljišta površine veće od 2000 m2 . Najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2025. godini bilo je u Oroslavju sa 46 kupoprodaja, a slijede Donja Stubica i Stubičke Toplice sa po 32 kupoprodaja. Prosječna cijena kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini iznosila je 1,79 eura/m2. Prosječna cijena šumskog zemljišta u 2025. godini iznosila je 1,71 eura/m2.

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BEDEKOVČINA	8	185.500,00 €	10.740,00 m²	17,27 €/m²
BUDINŠČINA	2	10.000,00 €	2.202,00 m²	4,54 €/m²
DESINIĆ	2	11.980,00 €	2.218,58 m²	5,40 €/m²
DONJA STUBICA	32	803.494,00 €	35.497,57 m²	22,64 €/m²
ĐURMANEC	6	20.600,00 €	2.943,00 m²	7,00 €/m²
GORNJA STUBICA	15	632.783,00 €	49.759,00 m²	12,72 €/m²
HRAŠĆINA	2	5.355,00 €	794,00 m²	6,74 €/m²
HUM NA SUTLI	2	138.000,00 €	7.898,58 m²	17,47 €/m²
JESENJE	3	11.000,00 €	1.611,00 m²	6,83 €/m²
KONJŠČINA	11	89.720,00 €	21.125,64 m²	4,25 €/m²
KRAPINSKE TOPLICE	13	980.975,40 €	19.247,19 m²	50,97 €/m²
LOBOR	1	4.000,00 €	421,00 m²	9,50 €/m²
MAČE	2	2.900,00 €	554,00 m²	5,23 €/m²
MARIJA BISTRICA	25	474.560,00 €	21.686,35 m²	21,88 €/m²
MIHOVLJAN	1	11.745,00 €	2.349,00 m²	5,00 €/m²
OROSLAVJE	46	1.390.224,65 €	114.737,61 m²	12,12 €/m²
PETROVSKO	1	700,00 €	62,00 m²	11,29 €/m²
PREGRADA	12	260.717,00 €	12.362,47 m²	21,09 €/m²
RADOBOJ	10	1.143.750,00 €	134.041,00 m²	8,53 €/m²
STUBIČKE TOPLICE	32	929.566,00 €	39.777,32 m²	23,37 €/m²
SVETI KRIŽ ZAČRETJE	9	662.545,00 €	31.010,00 m²	21,37 €/m²
TUHELJ	5	44.150,00 €	4.230,00 m²	10,44 €/m²
VELIKO TRGOVIŠĆE	15	709.731,00 €	41.078,00 m²	17,28 €/m²
ZABOK	8	136.500,00 €	6.981,00 m²	19,55 €/m²
ZLATAR	15	355.124,00 €	20.069,00 m²	17,70 €/m²
ZLATAR BISTRICA	3	21.128,18 €	1.176,62 m²	17,96 €/m²



U periodu od 01.01.2025. do 31.12.2025. evidentirana su 203 ugovora o najmu stanova te 44 ugovora o najmu stambene zgrade/kuće. Prosječna mjesečna najamnina stana u 2025. godini iznosila je 7,95 eura/m2, a prosječna mjesečna najamnina kuće 3,53 eura/m2. Najveći broj ugovora o najmu stana, njih 61, odnosi se na područje grada Zaboka, a slijedi Pregrada sa 22. U 2025. godini evidentirana su 122 ugovora o zakupu

poslovnih prostora. Prosječna mjesečna cijena zakupnine poslovnih prostora u 2025. godini iznosila je 8,06 eura/m2, a najviše zakupa poslovnih prostora bilo je u gradu Zaboku, njih 24.



7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	1	7.500,00 €	2.104,00 m²	3,56 €/m²	+847,22%
PP – poslovni prostori	122	91.409,58 €	11.340,45 m²	8,06 €/m²	+65,00%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1	200,00 €	939,00 m²	0,21 €/m²	-31,52%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00000 €/m²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	750,00 €	2.501,00 m²	0,30 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina članak 4. je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. st.1 t.41.). Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina preuzeta je iz čl. 4. t. 76. Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012. Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, polazi se od načela najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine (engl. Highest and Best Use).

Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetnu nekretninu čine građevinska zemljišta te poslovna zgrada te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti kupoprodaje građevinskog zemljišta uz primjenu PRIHODOVNE METODE za procjenu vrijednosti poslovne zgrade.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju te cjenovni blok, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi za područje Krapinsko-zagorske županije. Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" br. 78/15), Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine, na svojoj 57. sjednici održanoj 31. ožujka 2026. godine, prihvatilo je Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Krapinsko-zagorske županije, a koje sadrži i Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Krapinsko-zagorske županije.

INDEKSNI NIZOVI – KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	100	100,94	100,94	117,94	104,07	103,65	128,36	145,99	158,39	174,24	179,45
Poljoprivredno zemljište	100	112,90	116,13	133,87	188,71	233,87	270,97	259,68	269,35	287,09	300
Šumsko zemljište	100	102	92	94	100	132	196	190	204	260	284
Stanovi/apartmani	100	93,15	97,49	99,64	102,67	118,53	110,43	127,31	171,06	189,40	209,2
Stanovi/apartmani najam	100	101,6	100,31	108,57	131,42	138,41	156,83	165,40	174,60	206,66	238,73
Poslovni prostori	100	103,76	105,48	108,33	117,62	126,60	128,82	144,83	171,70	170,17	201,82
Poslovni prostori zakup	100	102,2	110	110,8	125,8	160,4	158	153,2	158,8	183,8	190,6

Izvor: https://kzz.hr/dokumenti/indeksni-nizovi-za-podrucje-krapinsko-zagorske-zupanije/

Vrsta nekretnine - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) Vrsta ugovora - KUPOPRODAJA (KP)											
RB	**ID ZKC**	**K.O.**	**K.Č.**	**Cjenovni blok**	**Datum ugovora**	**Vrijednost nekretnine (€)**	**Površina u prometu (m2)**	**Namjena**	**Kategorija**	**Kis**	**Evaluacija**
1	1830097	GUBAŠEVO	2346/1	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	14.12.2022	127.365,00	3.639,00	I	1.	1,00	DA
2	1830060	GUBAŠEVO	2343/1	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	14.12.2022	147.279,00	4.463,00	I	1.	1,00	DA
3	1830019	GUBAŠEVO	2345/1	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	14.12.2022	91.872,00	2.784,00	I	1.	1,00	DA
4	1830068	GUBAŠEVO	2347/1	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	14.12.2022	71.577,00	2.169,00	I	1.	1,00	DA
5	1843340	GUBAŠEVO	2348/1	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	14.12.2022	119.658,00	3.626,00	I	1.	1,00	DA



prikaz poredbenih nekretnina na karti

Vrsta nekretnine - Poslovni prostor (PP) Vrsta ugovora - Z - zakup											
RB	**ID ZKC**	**K.O.**	**K.Č.**	**Cjenovni blok**	**Datum ugovora**	**Vrijednost nekretnine (€)**	**Površina u prometu (m2)**	**Namjena**	**Godina izgradnje zgrade**	**Evaluacija**	**PDV uračunat u cijenu**
1	2387359	ZABOK	8006	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	26.9.2025	300,00	55,00	uredski prostor	-	DA	NE
2	2427688	ZABOK	7208/1	ZABOK - MJEŠOVITO	17.4.2025	13.236,00	2.206,00	poslovna djelatnost	-	DA	NE
3	2131067	ZABOK	9672	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	5.6.2024	92,91	20,00	poslovna djelatnost	-	DA	NE
4	2095088	ŠPIČKOVINA	219	BRAČAK, DUBRAVA ZABOČKA - ZDRAVSTVENO	1.3.2024	85,48	16,96	uredski prostor	-	DA	NE
5	2202054	ŠPIČKOVINA	219	BRAČAK, DUBRAVA ZABOČKA - ZDRAVSTVENO	1.1.2024	151,58	24,06	poslovna djelatnost	-	DA	NE
6	1899155	ZABOK	9672	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	24.5.2023	92,91	20,00	poslovna djelatnost	-	DA	NE



Izračun vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.7.2026	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	k.o. Gubaševo više čestica	17.711,00	I	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	14.12.2022	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	35,00	3.639,00	I	1,0	1.
2	14.12.2022	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	33,00	4.463,00	I	1,0	1.
3	14.12.2022	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	33,00	2.784,00	I	1,0	1.
4	14.12.2022	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	33,00	2.169,00	I	1,0	1.
5	14.12.2022	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	33,00	3.626,00	I	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Indeksni nizovi Krapinsko - zagorske županije	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
1	35,00	Građevinsko zemljište	14.12.2022	145,99	179,45	1,229	43,02
2	33,00		14.12.2022	145,99		1,229	40,56
3	33,00		14.12.2022	145,99		1,229	40,56
4	33,00		14.12.2022	145,99		1,229	40,56
5	33,00		14.12.2022	145,99		1,229	40,56

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m^2)
1	43,02	1.	100%	1.	100%	1,000	43,02
2	40,56			1.	100%	1,000	40,56
3	40,56			1.	100%	1,000	40,56
4	40,56			1.	100%	1,000	40,56
5	40,56			1.	100%	1,000	40,56

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m2)	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
1	43,02	I	Da	1,0	1,00	1,00	43,02
2	40,56				1,00	1,00	40,56
3	40,56				1,00	1,00	40,56
4	40,56				1,00	1,00	40,56
5	40,56				1,00	1,00	40,56

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	43,02	5%	1,97	Zadovoljava				
2	40,56	-1%	0,49	Zadovoljava				
3	40,56	-1%	0,49	Zadovoljava				
4	40,56	-1%	0,49	Zadovoljava				
5	40,56	-1%	0,49	Zadovoljava				
	41,06	**prosjek**	**2,20**	**pravilo 2-sigma**				

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
građevinsko zemljište 2462/1, 2463/1 i 2463/2 i gospodarsko dvorište 2465/1, k.o. Gubaševo	41,06	17.711,00	727.126,38
Ukupno			**727.126,38**

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
7.7.2026	PAVLOVEC ZABOČKI - PROIZVODNO	Zabok	Gubaševo 2465/1	470,99	pr + kat	uredska	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	26.9.2025	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	Zabok	5,45	55,00	-	uredski prostor	---
2	17.4.2025	ZABOK - MJEŠOVITO	Zabok	6,00	2.206,00	-	poslovna djelatnost	---
3	5.6.2024	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	Zabok	4,65	20,00	-	poslovna djelatnost	---
4	1.3.2024	BRAČAK, DUBRAVA ZABOČKA -	Zabok	5,04	16,96	-	uredski prostor	---
5	1.1.2024	BRAČAK, DUBRAVA ZABOČKA -	Zabok	6,30	24,06	-	poslovna djelatnost	---
6	24.5.2023	PAVLOVEC ZABOČKI - GRAĐEVINSKO	Zabok	4,65	20,00	-	poslovna djelatnost	---

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Indeksni nizovi Krapinsko - zagorske županije	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	5,45	Zakup poslovnih prostora	26.9.2025	190,60	190,60	1,000	5,45
2	6,00		17.4.2025	190,60		1,000	6,00
3	4,65		5.6.2024	183,80		1,037	4,82
4	5,04		1.3.2024	183,80		1,037	5,23
5	6,30		1.1.2024	183,80		1,037	6,53
6	4,65		24.5.2023	158,80		1,200	5,58

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja
1	5,45	-3%	0,15	Zadovoljava
2	6,00	7%	0,40	Zadovoljava
3	4,82	-14%	0,78	Zadovoljava
4	5,23	-7%	0,37	Zadovoljava
5	6,53	17%	0,93	Zadovoljava
6	5,58	0%	0,03	Zadovoljava
	5,60	**prosjek**	**1,34**	**pravilo 2-sigma**

Procijenjena jedinična cijena zakupa **5,60 €/m^2**

Sukladno Prilogu 9. Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za upravne i uredske zgrade ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina.

Procjena predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) provodi se prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade, sve u skladu sa Pravilnikom, prilog 10.

Odabrani Fk prema prilogu 10. Pravilnika kako slijedi:

FK Matrica	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	**2,0**	**2,0**	**2,0**

Prema bitnim karakteristikama lokacije istu ocjenjujem kao dobru, okolna infrastruktura vrlo dobra, objekt malihn oštećenja ali još dobre uporabivosti, sukladno čemu odabirem vrijednost Fk = 2,0.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0 – 6,0% te za poslovne prostore u rasponu 4,5 – 6,0%. Imajući u vidu kako se radi o poslovnim prostorima uredske namjene kao bazna vrijednost odabrana je kamatna stopa od 6,0%.

ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA - poslovni prostori/poslovne zgrade		od 5,00% do 6,00%
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%
PRILAGODBA KAMATNE STOPE		
Prema položaju	dobar do vrlo dobar, prosječni rizic: 0,00%	0,00%
Kvaliteta građevine	prosječna: 0,00%	0,00%
Gospodarska situacija	Naročito loša: do +1,0%	1,00%
Razvojni potencijal	Ne postoji: 0,00%	0,00%
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**7,00%**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
poslovna zgrada	5,60	470,99	2.637,54	31.650,48
Ukupno prihod od najma		**470,99**	**2.637,54**	**31.650,48**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	3,50	8,00%	2,50	5.990,99	18,93%	25.659,49

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
7.7.2026	2012	14	Upravne i uredske zgrade - također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	80	17,50%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1,5	1	1	1,5	76,00%	60,8	7,00%	14,05

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	360.571,53	€
poredbeni pokazatelj:	765,56	€/m²

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
poslovna zgrada	765,56	470,99	360.571,53
Ukupno			**360.571,53**

REKAPITULACIJA

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
građevinsko zemljište 2462/1, 2463/1 i 2463/2 i gospodarsko dvorište 2465/1, k.o. Gubaševo	41,06	17.711,00	727.126,38
poslovna zgrada	765,56	470,99	360.571,53
Tržišna vrijednost (€)			**1.087.697,91**
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			**1.090.000,00**

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV), niti uključuje porez na promet nekretnina (PPN).

Vrijednost izgrađene infrastrukture i vanjskog uređenja

Na procjenjivanom zemljištu izvedeni su građevinski i infrastrukturni zahvati povezani s ranijom proizvodnom namjenom lokacije: armiranobetonska rampa i temelji asfaltne baze, armiranobetonski potporni i bočni zidovi, utovarna ploča, taložnica, šest betonskih separacija za agregat, temelji kolne vage te uređene manipulativne površine gospodarskog dvorišta. Predmet ovog obračuna nisu strojevi, silosi, transporteri ni druga tehnološka oprema betonare i asfaltne baze, nego isključivo trajno izvedeni građevinski dijelovi i vanjsko uređenje.

Prema podacima naručitelja, vanjsko uređenje obuhvaća približno 8.990,00 m² tamponiranih kolnih i manipulativnih površina. Količine armiranobetonskih konstrukcija utvrđene su prema dostavljenim podacima i geometrijskim izmjerama navedenima u specifikaciji, u ukupnoj količini od 629,97 m³, zaokruženo 630,00 m³. Budući da dokumentacija izvedenog stanja i dokaznice mjera za sve zahvate nisu dostavljene, obračun predstavlja procjenu na temelju raspoloživih podataka, a ne obračun izvedenih radova prema ovjerenoj građevinskoj knjizi.

SPECIFIKACIJA UGRAĐENIH KOLIČINA BETONA					
Opis	l (m)	l (m)	d (m)		ukupno (m3)
Rampa asfaltne baze					
potporni zid	3,60	15,00	0,30		16,20
temelj potpornog zida	0,50	15,00	1,00		7,50
bočni zidovi	0,60	16,00	0,30		2,88
	16,00	3,00	0,15		7,20
temelji bočnih zidova	0,50	16,00	1,00	2	16,00
Utovarna AB ploča	4,00	15,00	0,25		15,00
Temelji asfaltne baze					80,00
Zidovi i temelji AB kućice	2,50	2,50	0,30		1,88
Beton taložnice	12,00	14,00	0,35		58,80
Boxovi za agregat					
zidovi	44,00	3,25	0,25		35,75
	15,50	3,25	0,25	6	75,56
temeljna ploča	44,00	15,50	0,40		272,80
Kolna vaga					40,40
				ukupno (m3)	**629,97**

Vrijednost predmetnih zahvata utvrđuje se troškovnim pristupom, polazeći od troška zamjenske izvedbe usporedivih građevinskih radova na dan vrednovanja. Jedinične cijene preuzete su iz Biltena „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", Bilten VI-2026 iz lipnja 2026. godine, izdavača IGH. Tako dobiveni novi trošak izvedbe ne predstavlja tržišnu vrijednost sam po sebi, nego osnovicu koju je potrebno umanjiti zbog proteka vremena, fizičke istrošenosti, stanja održavanja i preostale uporabivosti izvedenih elemenata.

R.br.	Opis	j.mj.	Količina	j. cij. (€/jm)	Ukupno (€)
1.	Betonski radovi na izgradnji infrastrukture. U cijenu uključena dobava, transport i ugrdanja betona sa uključenom potrebnom armaturom i oplatom.	m3	630,00	350,00	220.500,00
2.	Radovi na tamponiranju zemljišta	m2	8.990,00	30,00	269.700,00
SVEUKUPNO VRIJEDNOST:					**490.200,00**

Umanjenje zbog starosti i trošnosti provedeno je linearnim postupkom, primjenom zamjenske starosti i održivog vijeka korištenja. Za građevinske dijelove infrastrukture usvojen je održivi vijek korištenja od 50 godina, faktor korištenja FK = 2 te linearno umanjenje od 36,00 %. Primijenjeno umanjenje odnosi se na procijenjeno tehničko i uporabno stanje trajno izvedenih zahvata, a ne na tržišnu ili tehnološku zastarjelost opreme, jer oprema nije predmet ovog obračuna. Fk matrica određuje se u odnosu na procijenjeno stanje prema prilogu 10. Pravilnika – dio C.

Godina izgradnje	2010. godina
Dan kakvoće: 2026. (G) u godinama	16
Održivi vijek korištenja (OVK) u godinama	50
Relativna starost (G/OVK)	32,00%
Faktor korištenja (FK)	2
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja prema prilogu 10. Pravilnika, Rs	64%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.) = RsxOVK	32
Zamjenska starost GZ = OVK-OOVK u godinama	18
Linearno umanjenje vrijednosti Gz/OVK u %	**36,00%**

te slijedi:

procijenjena vrijednost infrastrukture i vanjskog uređenja	490.200,00 €
linearno umanjenje zbog starosti i trošnosti	36,00%
VRIJEDNOST NAKON UMANJENJA:	**313.728,00 €**

Procijenjeni novi trošak izvedenih infrastrukturnih zahvata i vanjskog uređenja iznosi 490.200,00 EUR. Nakon umanjenja od 36,00 % zbog starosti i trošnosti, njihova procijenjena sadašnja vrijednost iznosi 313.728,00 EUR. Navedeni iznos predstavlja zasebno utvrđenu vrijednost trajnih građevinskih poboljšanja zemljišta i ne uključuje vrijednost pokretne opreme ni tehnoloških postrojenja.

Ukupna vrijednost predmetne imovine

Ukupna vrijednost predmetne imovine iskazuje se zbrajanjem dviju jasno razgraničenih komponenti: tržišne vrijednosti poslovne zgrade i zemljišta, utvrđene u iznosu od 1.087.697,91 EUR, te zasebno procijenjene sadašnje vrijednosti trajnih infrastrukturnih ulaganja i vanjskog uređenja u iznosu od 313.728,00 EUR. Takav prikaz ne znači da se tehnološkoj opremi pripisuje vrijednost nekretnine, nego da se u ukupnom iskazu obuhvaćaju građevinski zahvati koji fizički ostaju na zemljištu, povećavaju njegovu funkcionalnu osposobljenost za gospodarsku uporabu i nisu bili sadržani u poredbenim cijenama zemljišta niti u prihodovnoj vrijednosti poslovne zgrade.

Rekapitulacija pojedinih komponenti vrijednosti prikazana je u nastavku:

procijenjena tržišna vrijednost nekretnine (poslovne zgrade i zemljišta)	1.087.697,91 €
procijenjena vrijednost infrastrukture i vanjskog uređenja nakon umanjenja za starost i trošnost	313.728,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST IMOVINE:	**1.401.425,91 €**
ZAOKRUŽENO:	**1.400.000,00 €**

Zbroj navedenih komponenti iznosi 1.401.425,91 EUR, odnosno zaokruženo 1.400.000,00 EUR. Zaokruživanje je provedeno na razini ukupne vrijednosti imovine, a ne na razini pojedinačnih komponenti. U iskazani iznos nisu uključeni strojevi, silosi, transporteri niti ostala tehnološka oprema betonare i asfaltne baze.

PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.05.2026. 11:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO

Broj ZK uloška: 2530

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2991/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**2465/1**	**POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKO DVORIŠTE**		**1388**	**4992**	
		POSLOVNA ZGRADA		80	288	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE		1308	4704	
		UKUPNO:		**1388**	**4992**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1		
KONSTRUKTOR D.D. - U STEČAJU, OIB: 83011454143, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 25, 49250 ZLATAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Glavni uložak Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU18992 od 27. lipnja 2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Marodi iz Čakovca, Matice hrvatske 14, pod posl. broj: OV-6336/13 od 28. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I, a radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku koja proizlazi iz Ugovora i Posebnih ugovora u iznosu od EUR 591.000,00 (slovima: petstodevedesetjednatisuća eura) u kunskoj protuvrijednoti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku I. Ugovora, u korist:	591.000,00 EUR	
2.3	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 05.05.2022, IZJAVA 19.05.2022 **ZAGORJE BETONI D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 47485954557, ZADARSKA ULICA 77, 10000 ZAGREB**		na 2.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO **Broj ZK uloška: 2530**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Zabilježuje se da je zk.ul. br. 2530 k.o. Gubaševo, određen kao glavni uložak, zk.ul. br. 2050, 1504, 2562, 1521 i 2547 k.o. Gubaševo, kao sporedni ulošci zajedničke hipoteke.		na 2.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.05.2026. 11:58

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO **Broj ZK uloška: 3217**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2991/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2463/1	7	**MATOVŠČAK**	**1291**	
			LIVADA	1291	
2.	2463/2	7	**SUHODINJE**	**310**	
			LIVADA	310	
		UKUPNO:		**1601**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1		
KONSTRUKTOR D.D. - U STEČAJU, OIB: 83011454143, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 25, 49250 ZLATAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU18992 od 27. lipnja 2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Marodi iz Čakovca, Matice hrvatske 14, pod posl. broj: OV-6336/13 od 28. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I, a radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku koja proizlazi iz Ugovora i Posebnih ugovora u iznosu od EUR 591.000,00 (slovima: petstodevedesetjednatisuća eura) u kunskoj protuvrijednoti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku I. Ugovora, u korist:	591.000,00 EUR	
5.3	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 05.05.2022, IZJAVA 19.05.2022 **ZAGORJE BETONI D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 47485954557, ZADARSKA ULICA 77, 10000 ZAGREB**		na 5.1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO **Broj ZK uloška: 3217**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.4	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Zabilježuje se da je zk.ul. br. 2530 k.o. Gubaševo, određen kao glavni uložak, zk.ul. br. 2050, 1504, 2562, 1521 i 2547 k.o. Gubaševo, kao sporedni ulošci zajedničke hipoteke.		na 5.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.05.2026. 11:58

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO **Broj ZK uloška: 3869**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2991/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**2462/1**	**7**	**ĐURĐEVICA**	**11406**	
			LIVADA	11406	
		UKUPNO:		**11406**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
KONSTRUKTOR D.D. - U STEČAJU, OIB: 83011454143, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 25, 49250 ZLATAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU18992 od 27. lipnja 2013. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Marodi iz Čakovca, Matice hrvatske 14, pod posl. broj: OV-6336/13 od 28. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I, a radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku koja proizlazi iz Ugovora i Posebnih ugovora u iznosu od EUR 591.000,00 (slovima: petstodevedesetjednatisuća eura) u kunskoj protuvrijednoti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku I. Ugovora, u korist:	591.000,00 EUR	
5.3	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 05.05.2022, IZJAVA 19.05.2022 **ZAGORJE BETONI D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 47485954557, ZADARSKA ULICA 77, 10000 ZAGREB**		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-8537/2022 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 01.07.2013. broj Z-1606/13 Zabilježuje se da je zk.ul. br. 2530 k.o. Gubaševo, određen kao glavni uložak, zk.ul. br. 2050, 1504, 2562, 1521 i 2547 k.o. Gubaševo, kao sporedni ulošci zajedničke hipoteke.		na 5.2

Izvod iz katastarskog plana

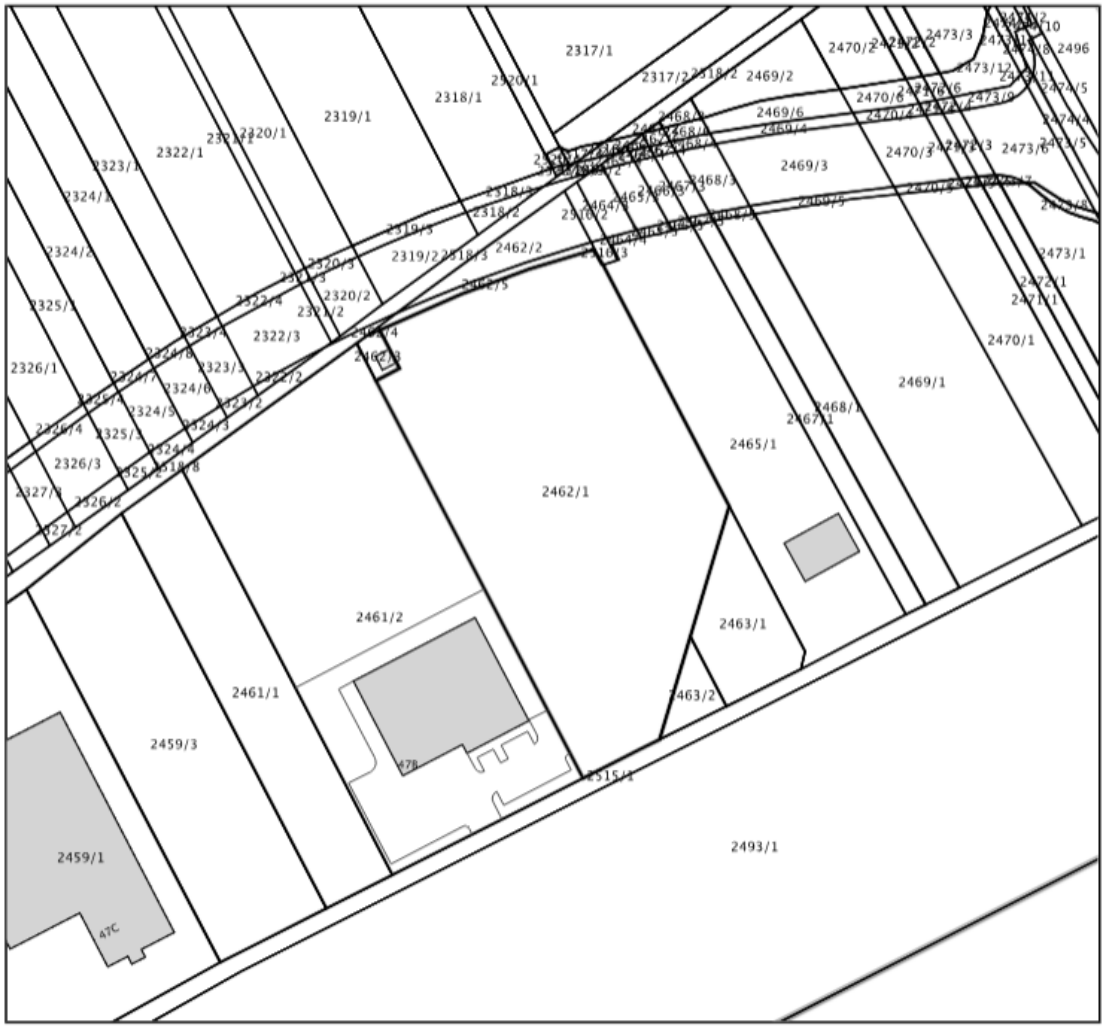
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GUBAŠEVO
k.č.br.: 2462/1

Stanje na dan: 26.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Rješenje o izvedenom stanju

(19)

FERROSTIL MONT
07. 02. 2013
PRIMLJENO

REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ZABOK

REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRAVOMOĆNO IZVRŠNO
DANA 22. 02. 2013.
Službena osoba:

KLASA: UP/I-361-03/13-01/75
URBROJ: 2140/01-07/5-13-9
Zabok, 05. veljače 2013.

Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Zabok, povodom zahtjeva tvrtke "FERROSTIL MONT" d.o.o. iz Zagreba, Zadarska 77, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj: 86/12.), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena slobodnostojeća zahtjevna poslovna zgrada-laboratorij za ispitivanje materijala sa uredima, etažnosti: prizemlje+kat, ravnog krova, visine 7,40 m mjereno od najniže kote terena uz zgradu do vrha krova, te vanjskih tlocrtnih dimenzija 20,20 x 14,20 m, koja je izgrađena u Gubaševu na zemljištu kat. čest. broj: 2516/1, 2464/1, 2465/1 i 2466/1 , k.o. Gubaševo, prikazana u GEODETSKOM ELABORATU broj: 078/12 od lipnja 2012. godine, izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Vicku Burčul dipl. ing. geod. iz "Ureda ovlaštenog inženjera geodezije" iz Zadra, Rivnica 6 i ARHITEKTONSKOJ SNIMCI IZVEDENOG STANJA broj TD: 16/12 od rujna 2012. godine, izrađenoj po ovlaštenom arhitektu Milivoju Mikši dipl. ing. arh. iz tvrtke "KRAPINA-PROJEKT" d.o.o. iz Krapine, A. Mihanovića 33.

2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja, ovlašteni inženjer građevinarstva Zvonko Benjak dipl. ing. građ. iz tvrtke "BENING" d.o.o. iz Pavlovca Zabočkog 121, dao je izjavu broj: 51/12 od 28. prosinca 2012. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetski elaborat i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.

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

5. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja može se koristiti, priključiti na komunalne vodne građevine i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima, te se ista smatra u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.

6. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirat će se u katastru i zemljišnoj knjizi, te će

Strana 1

se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznake.

O b r a z l o ž e n j e

Tvrtka „FERROSTIL MONT" d.o.o. iz Zagreba, Zadarska 77, podnijeli su dana 09. siječnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj.:

- tri primjerka geodetskog elaborata broj: 078/12 od lipnja 2012. godine, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije Vicku Burčul dipl. ing. geod. iz „Ureda ovlaštenog inženjera geodezije" iz Zadra, Rivnica 6;

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja broj TD: 16/12 od rujna 2012. godine, izrađene po ovlaštenom arhitektu Milivoju Mikši dipl. ing. arh. iz tvrtke „KRAPINA-PROJEKT" d.o.o. iz Krapine, A. Mihanovića 33;

- izjavu o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade broj: 51/12 od 28. prosinca 2012. godine, izrađenu po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Zvonku Benjak dipl. ing. građ. iz tvrtke „BENING" d.o.o. iz Pavlovca Zabočkog 121.

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

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:1000 Državne geodetske uprave izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofotokarte koji je priložen u spis.

Uvidom u Urbanistički plan uređenja gospodarske zone „ZABOK 6" („Službeni glasnik krapinsko-zagorske županije" broj: 07/09.), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom održanim dana 30. siječnja 2013. godine, utvrđeno je da:

- je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog plana i to u zoni gospodarske namjene (I);

- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom;

- se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade;

- predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu;

- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan sa tlom, niti baraka ili sličan sklop;

- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi izdano od Grada Zaboka, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i javne potrebe, Klasa: UP/I-361-03/13-01/09, Urbroj: 2197/01-05/5-13-3 od 18. siječnja 2013. godine, te dokaz o uplati, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 13.975,80 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozivom od 16. siječnja 2013. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga Upravnog odjela od 16.

do 26. siječnja 2013. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja od 21. do 25. siječnja 2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 28. siječnja 2013. godine od strane ovog Upravnog odjela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

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

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 33. Zakona o postupanju s nezakonito izrađenim zgradama.

U točki 6. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 35. stavak 1. i člankom 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana njegovog primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem ovog Upravnog odjela. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

PROČELNIK
mr. sc. Stjepan Bručić, dipl. ing. građ.

Dostaviti:

1. "FERROSTIL MONT" d.o.o.
   Zagreb, Zadarska 77
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Arhiva, ovdje

Na znanje:

1. Služba za gospodarstvo
   i imovinsko-pravne poslove, ovdje
2. Uprava za inspekcijske poslove
   Odjel inspekcijskog nadzora
   Područna jedinica Krapina za područje
   Krapinsko-zagorske županije
   Zabok, Kumrovečka 6
3. Grad Zabok
   Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
   i javne potrebe

Strana 3