

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

20/02/1112

### POSLOVNI OBJEKT



**Adresa nekretnosti:** Ul. Antuna Mihanovića 52, 49000 Krapina

**Naručitelj:** CESAREC-KRAPINA d.o.o. u stečaju, Lovretska 10, 21000 Split

Datum kakvoće: 12.02.2020

Datum vrednovanja: 14.02.2020

Datum izrade: 14.02.2020

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Svrha: za potrebe postupka 3/St-653/2019-9 Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slav. Brodu



## SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,  
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-1227/16  
Zagreb, 21. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, 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

**Igor Rajčić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 8 6/12, 143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- 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 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

## ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja POSLOVNI OBJEKT na adresi ul. Antuna Mihanovića 52, 49000 Krapina.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

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 (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Datum kakvoće: 12.02.2020

Datum vrednovanja: 14.02.2020

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i prema metodama zasnovanim na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za potrebe postupka 3/St-653/2019-9 Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slav. Brodu.

*Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:*

*Procjena se uz pretpostavku vjerodostojnosti, izrađuje uvidom u neslužbenu vlasničku dokumentaciju, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

*Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:*

*Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:*

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

## LOKACIJA

**Krapina** kao političko, upravno i kulturno središte Krapinsko-zagorske županije i najveći grad Hrvatskog Zagorja, nalazi se na samom sjeverozapadu Republike Hrvatske. Suvremena auto-cesta Zagreb – Macelj povezuje Grad Krapinu sa Zagrebom na svega 42,5 km, a do graničnog prijelaza Macelj 17,0 km. Autocestom su osigurane vrlo dobre veze prema zapadnom dijelu Slovenije (Celje, Ljubljana) kod čvora Krapina, također prema Varaždinu (oko 50 km), te u nastavku prema Mađarskoj. Prema podacima iz popisa stanovništva 1991. i 2001. godine stanje stanovništva na području Grada Krapine bilježi neznatan rast, odnosno sa 12.938 stanovnika na 12.950 stanovnika. Na području Grada Krapine uglavnom se razvija mala privreda i obrtništvo među kojima je najviše zastupljeno graditeljstvo, zatim tiskarstvo, brojne trgovačko – ugostiteljske djelatnosti te špeditorske djelatnosti, čijem je razvitku pridonijela blizina graničnog prijelaza. Pored postojećih turističkih ponuda (toplice, muzej neandertalaca), sve više se razvijaju seoska gospodarstva s izraženim tradicionalnim običajima, rekreacijska područja, područja za lov.

Država: Hrvatska

Županija: Krapinsko -zagorska

Površina

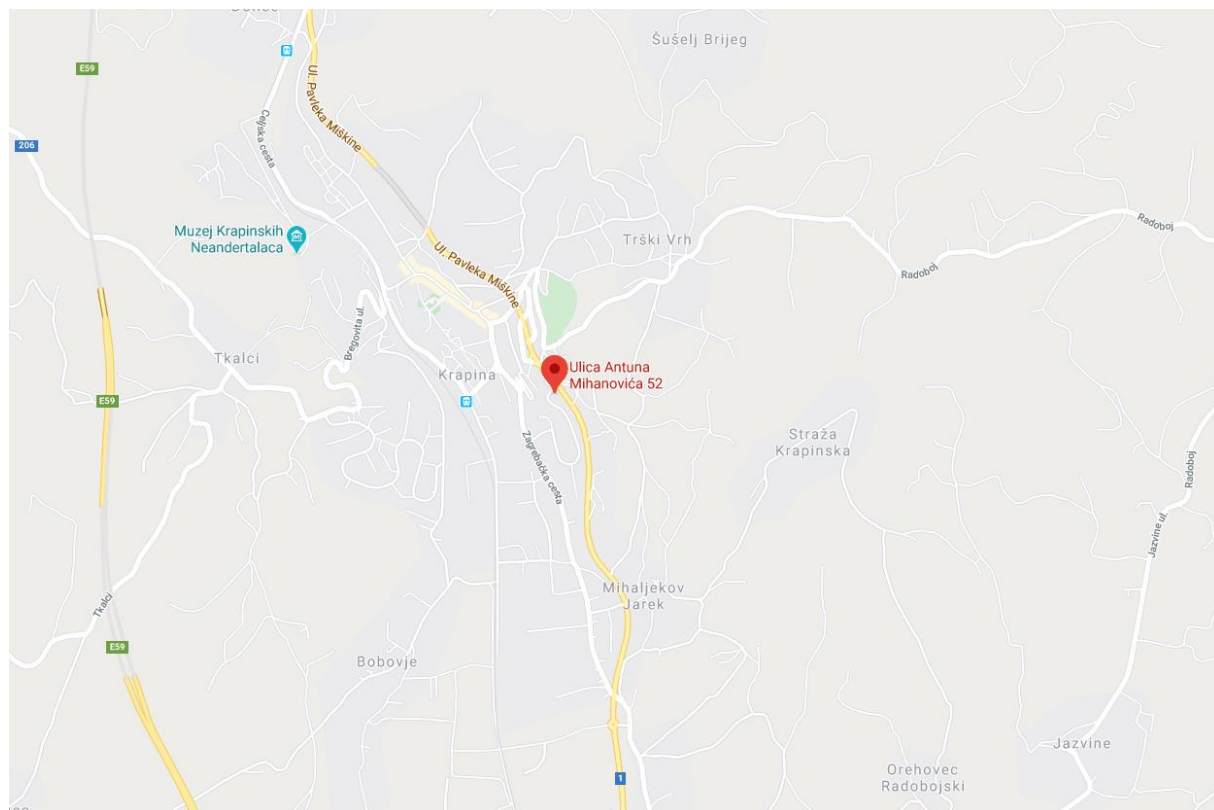
Ukupna: 47 km<sup>2</sup>

Stanovništvo (2001.)

Ukupno: 12 950 stanovnika

\*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

## LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNOSTI





Stambene nekretnine na dobrim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori na dobrim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjena specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine

### **Infrastrukturno okruženje**

škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba

### **Onečišćenje**

Elementi onečišćenja nisu utvrđeni i nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku da nema kontaminacije.

### **Emitiranje**

Emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora izvan graničnih vrijednosti nije utvrđena.

### **Energetski certifikat**

Nije dostavljen

## IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

Općinski sud:	U Zlataru, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRAPINA
kat. općina:	KRAPINA GRAD
z.k.ul.br.:	718
br. poduloška:	
z.k.čest.br.:	3521
k. č. br.:(identifikacija)	3521 k.o. Centar
opis nekretnine:	KUĆA, DVORIŠTE I NEPLODNO ZEMLJIŠTE
vlasnik nekretnine:	CESAREC- KRAPINA D.O.O., KRAPINA, ANTUNA MIHANOVIĆA 1
površina čestice:	2157 m <sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina - objekt hotela nalazi se u Ulici A. Mihanovića u Krapini uz državnu cestu D1 dionica Zagreb-Macelj. Državna cesta ima svoj značaj kao alternativni pravac u odnosu na autocestu, kao važan gospodarsko-turistički pravac. Hotel se nalazi sa zapadne strane ceste, na terenu u padu prema jugozapadu. Katnosti je Podrum(-2) + Podrum (-1) + Suteran + Prizemlje + Polukat + Potkrovlje. Pristup je sa sjeverne strane. Na etaži prizemlja nalaze se trgovina orijentirana prema cesti i lokal orijentiran prema gradu. Na etaži podruma ulazi se u restoran i smještajne jedinice. Smještaj je kategoriziran sa (\*\*). Objekt je trenutno izvan funkcije, a vidljivi su i tragovi provale i devastacije, što je potrebno sanirati. Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu – vodovod, električnu energiju, plin i telefon, dok je odvodnja otpadnih voda riješena upuštanjem istih u javni kanalizacijski sustav. Sa donje (južne strane objekta nalazi se parkiralište za 27 vozila. Ulica Antuna Mihanovića svojim spuštanjem prema centru grada Krapine nadopunjuje se na brzu cestu svojim mikrolokacijskim značajem za grad Krapinu. Ulica je u padu od državne ceste prema zapadu. Na istoku je ograda prema susjednoj građevnoj čestici s izgrađenom obiteljskom kućom. Pored prepoznatih kvaliteta lokacije u smislu prometnih poveznica ovog kraja, očituje se i njena ambijetalna, hortikulturna vrijednost. Teren je na obronku i u padu sa sjeverne strane prema gradu te se na taj način otvaraju vizure i stvaraju kvalitetne vizure prema južnom dijelu grada.

### LEGALNI STATUS

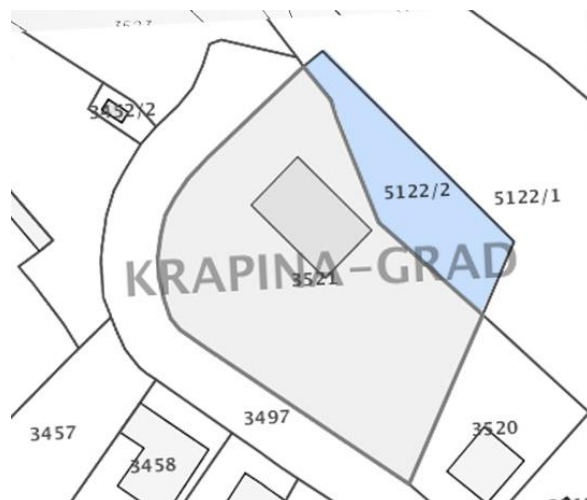
Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu, ali se razlikuje od evidencije u katastru. Objekt je izgrađen na dvije čestice, k.č. 3521 i k.č. 5122/2, k.o. grad Krapina. K.č. 5122/2 je DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, S PRAVOM KORIŠTENJA PODUZEĆA ZA CESTE, ZAGREB, RENDIĆEVA 32.

Objekt nije moguće fizički podijeliti prema navedenim česticama na kojima je izgrađen.





Izvedeno stanje



Katastar

Pristup predmetnoj nekretnosti omogućen je sa javne prometne površine k.č.5122/1 k.o.Krapina. Na njoj je upisano pravo služnosti za KRAKOM-VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 18850488440, ULICA DR. LJUDEVITA GAJA 20, 49000 KRAPINA.

*Tereti i zabilješke vidljivi su iz priloženih z.k. izvadaka.*

## TEHNIČKI OPIS

<b>NKP:</b>	1266,69 m <sup>2</sup>
<b>Godina izgradnje:</b>	1973 obnovljeno 2001.g
<b>Namjena:</b>	poslovna
<b>Gradska zona:</b>	
<b>Energetski cert.:</b>	Nije dostavljen
<b>Katnost:</b>	Podrum(-2) + Podrum (-1) + Suteran + Prizemlje + Polukat + Potkrovlje
<b>Orijentacija:</b>	sjever – jug – istok - zapad
<b>Prometne veze:</b>	Autobus, osobno vozilo
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: zidana od opeke + AB serklaži Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: Drvena dvostrešna, pokrivena profiliranim limom Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Dizalo:</b>	Ne

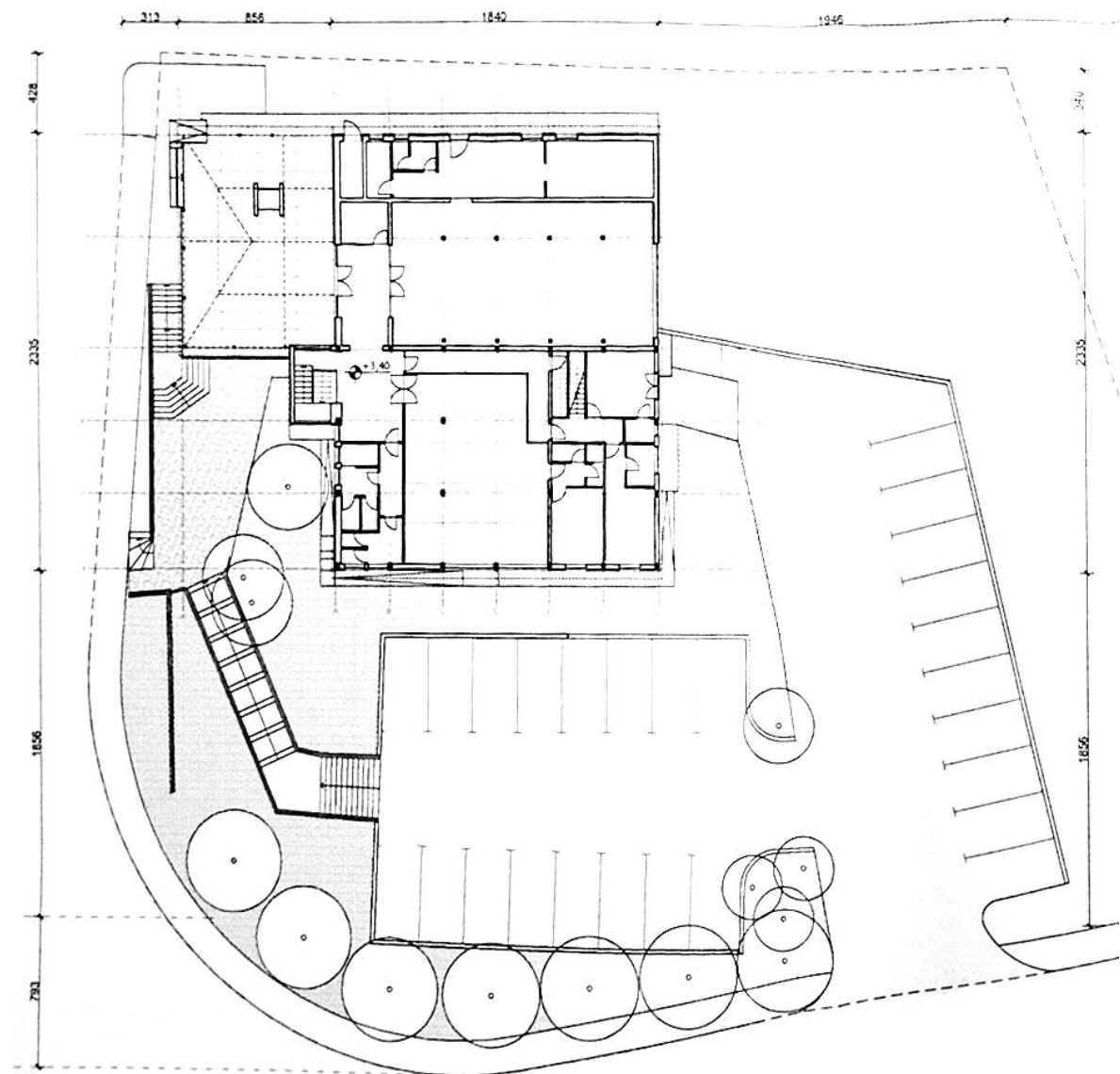
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano	
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani, keramičke pločice	
<b>Obrada podova:</b>	parket, keramičke pločice, tapison	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	drvena, puna i ostakljena, lakirana
	Fasadna st.:	bravarske stavke, drvena sa izo ostakljenjem
<b>Sanitarije:</b>	keramičke	
<b>Instalacije:</b>	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	proveden
	Klima uređaj:	postavljen
	Grijanje:	centralno, lož ulje
<b>Održavanje:</b>	redovno	
<b>Okoliš:</b>	uredan	
<b>Opći dojam:</b>	objekt u okvirima viših standarda izgradnje slične tipologije 70-ih godina XX stoljeća	

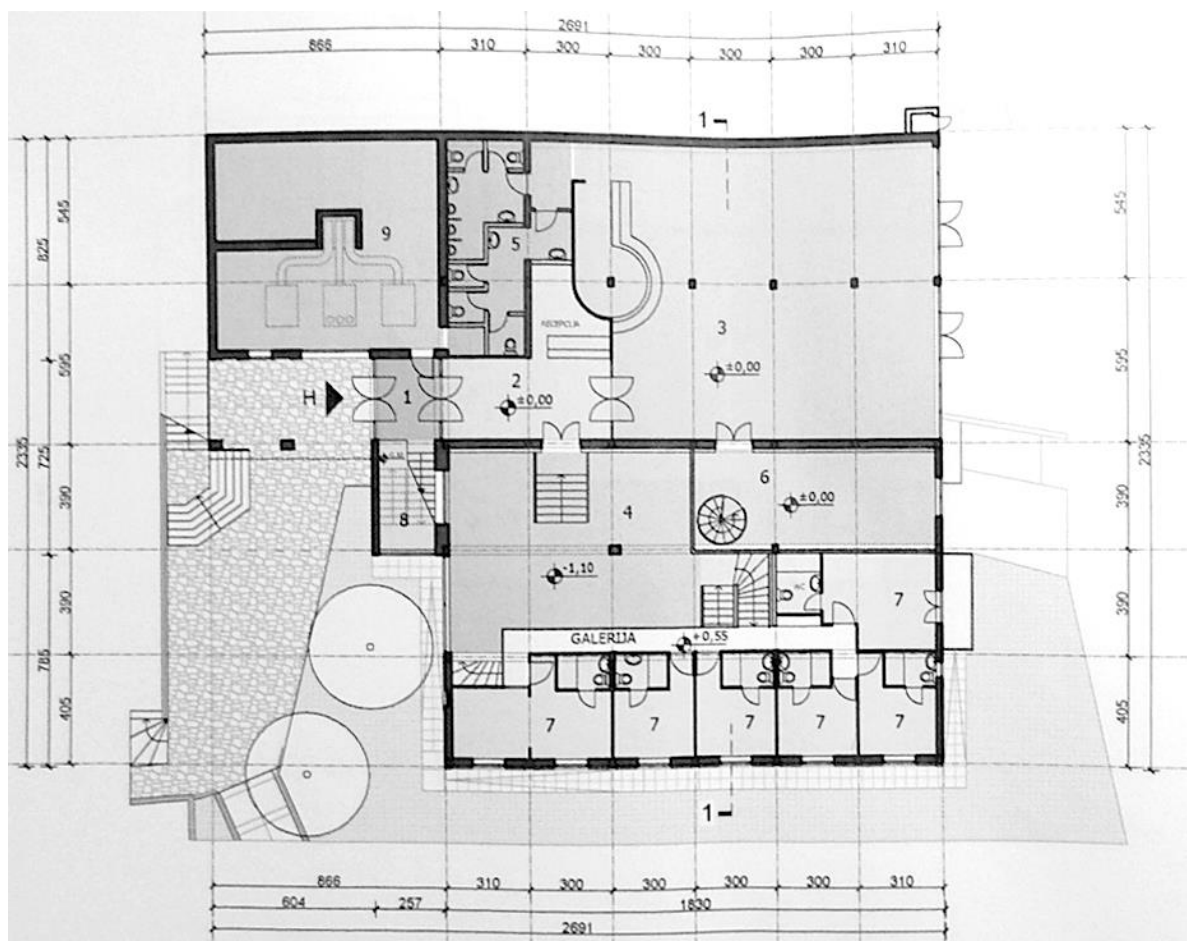
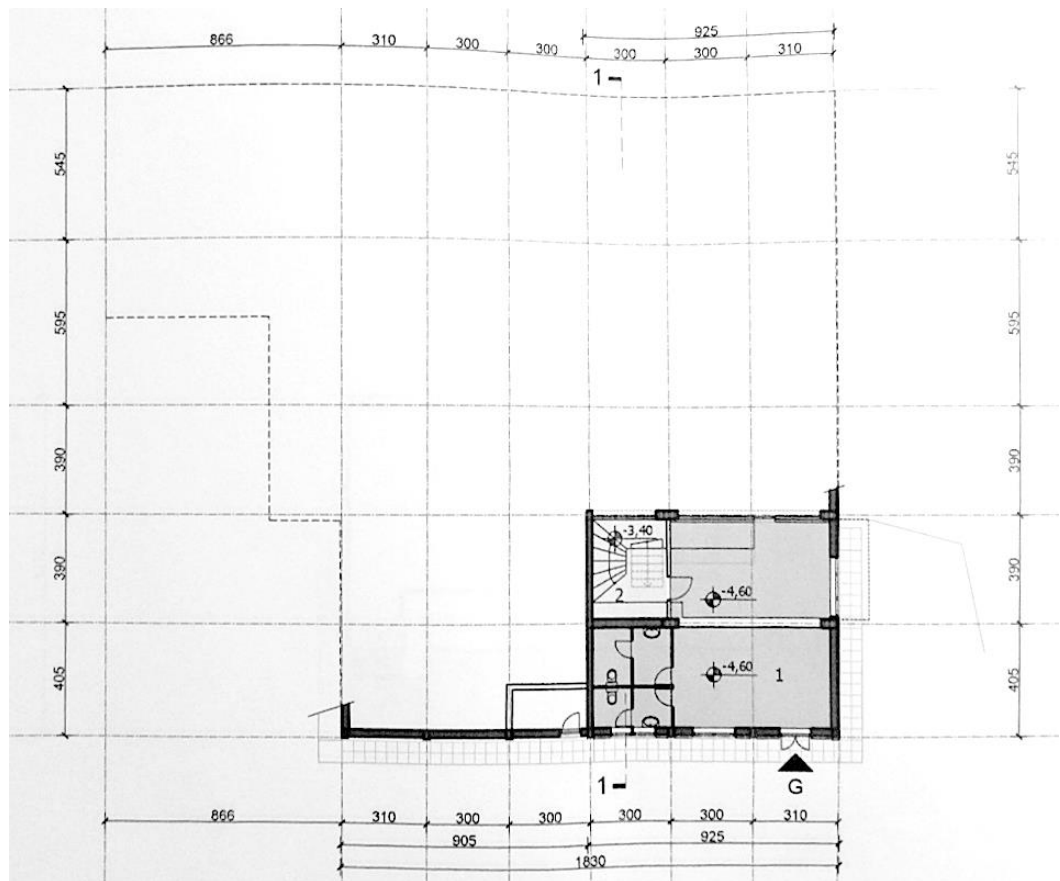
## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>					
	90,08	0,90	81,07		
<b>UKUPNO:</b>	90,08		81,07	97,29	243,22
<b>SUTEREN</b>					
	85,53	1,00	85,53		
<b>UKUPNO:</b>	85,53		85,53	102,64	287,38
<b>PRIZEMLJE</b>					
	419,52	1,00	419,52		
<b>UKUPNO:</b>	419,52		419,52	503,42	1.258,56
<b>1. KAT</b>					
	462,81	1,00	462,81		
<b>UKUPNO:</b>	462,81		462,81	555,37	1.388,43
<b>2. KAT</b>					
	57,52	1,00	57,52		
<b>UKUPNO:</b>	57,52		57,52	69,02	172,56
<b>POTKROVLJE</b>					
	320,48	0,50	160,24		
<b>UKUPNO:</b>	320,48		160,24	192,29	538,41
<b>SVEUKUPNO:</b>	1.435,94		<b>1.266,69</b>	<b>1.520,03</b>	<b>3.888,55</b>

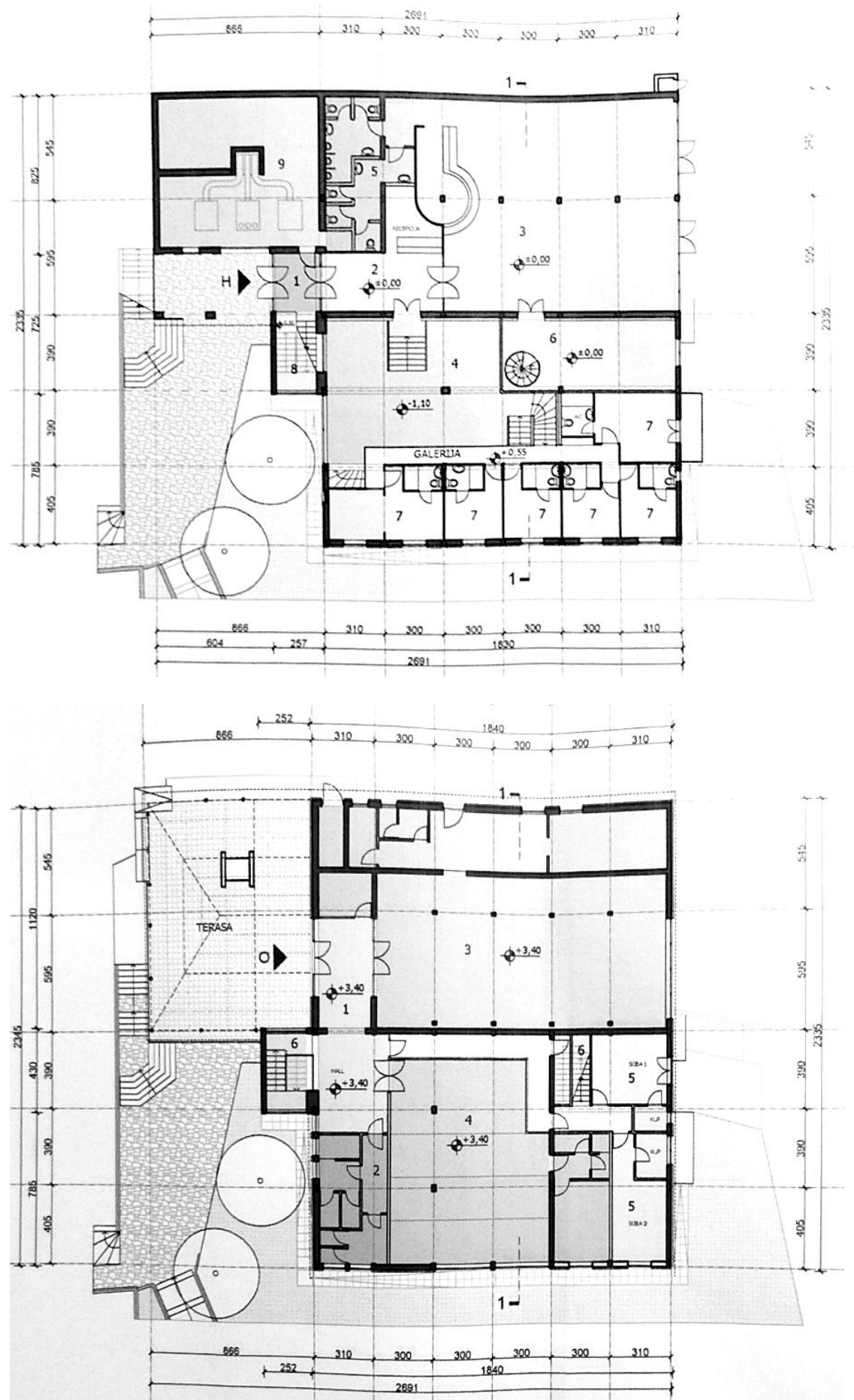
Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnosti i normi HRN ISO 9836:2011

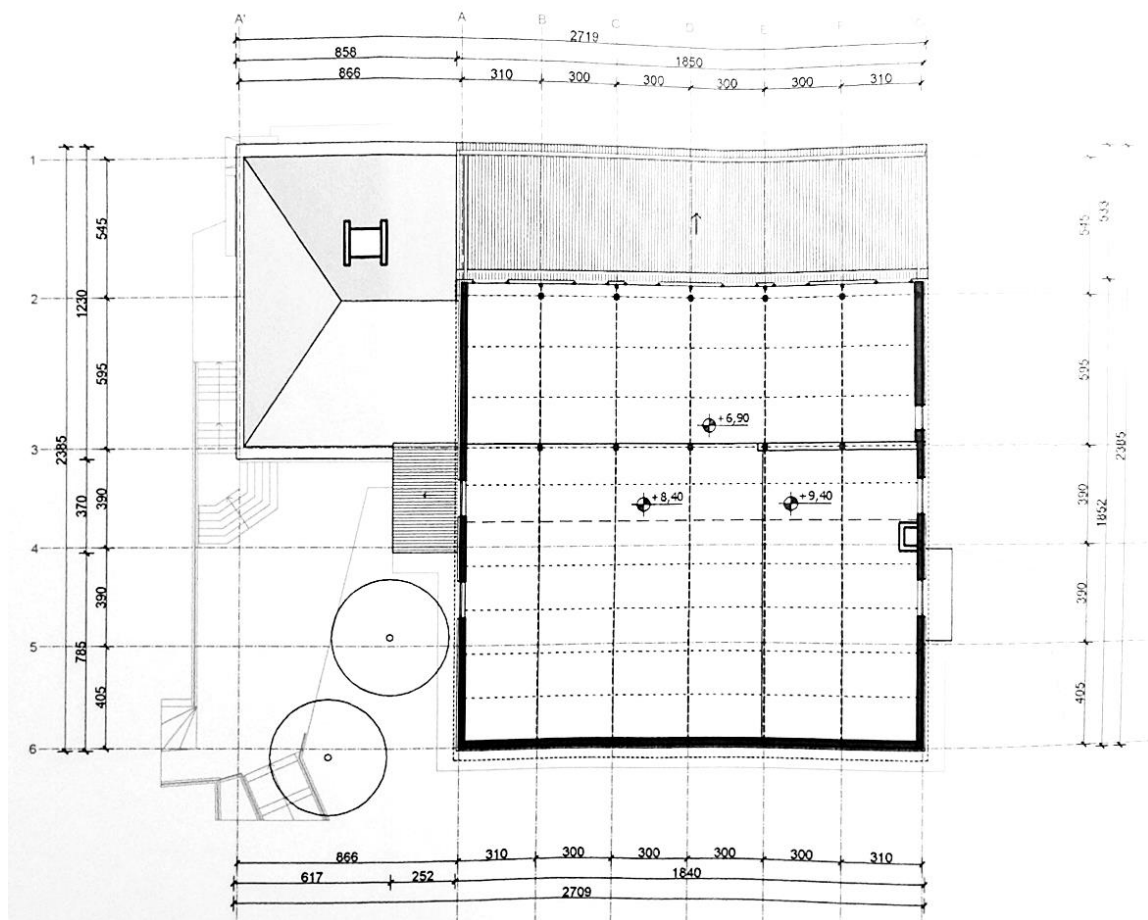
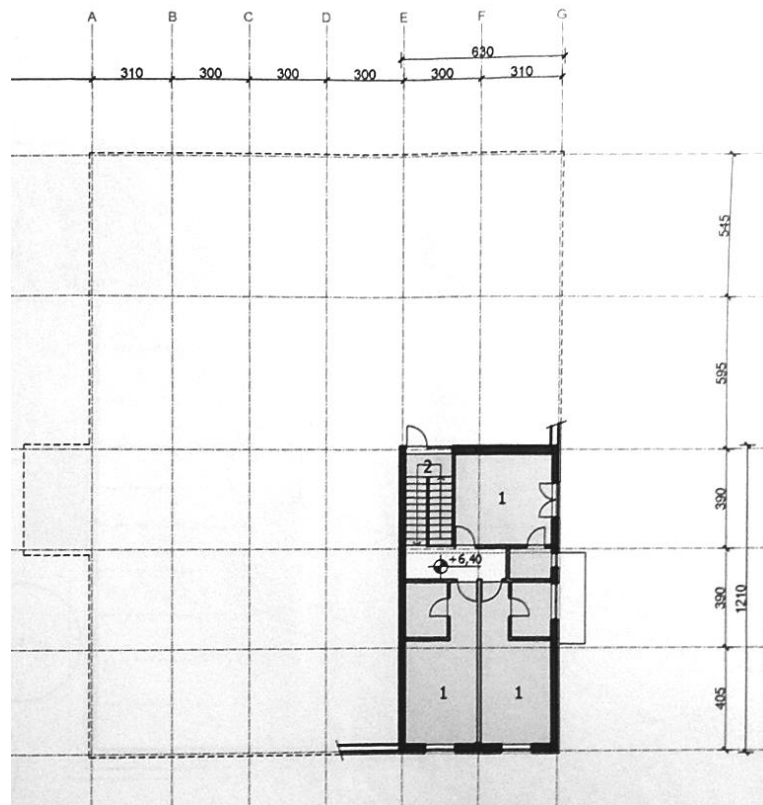
## TLOCRTI





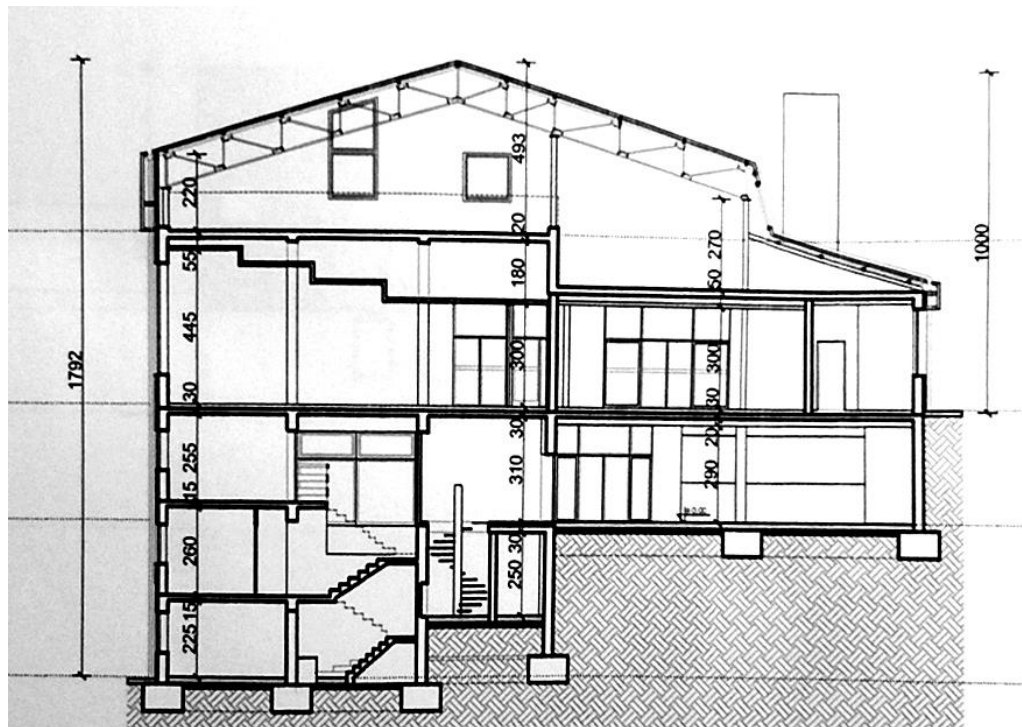




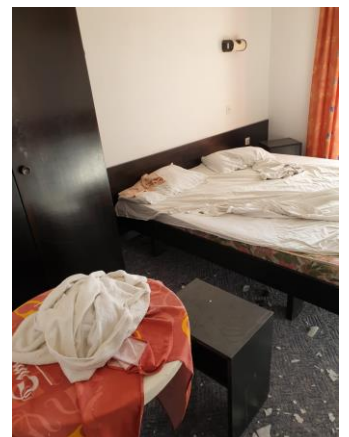


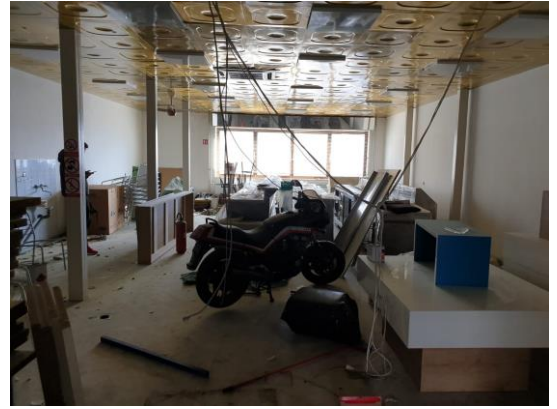
Presjek





## FOTODOKUMENTACIJA







## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini nije zabilježen promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda veća od potražnje.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5,18%. Nastavljen je trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina, koji je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina.

Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je u posljednjih 11 godina ali u Hrvatskoj nije ujednačen. Veći je u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Posljednjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalazi kupce, što nam ukazuje na to da su tražene cijene previsoke.

Stambena novogradnja i dalje generira rast prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Prodavatelji bi, radi lakše prodaje, cijenu trebali prilagoditi tržištu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

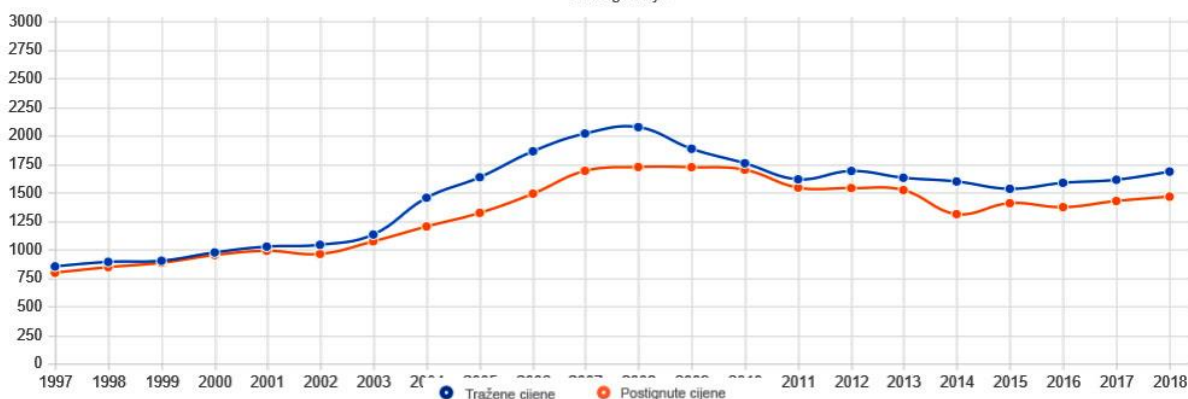
### BN Index

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



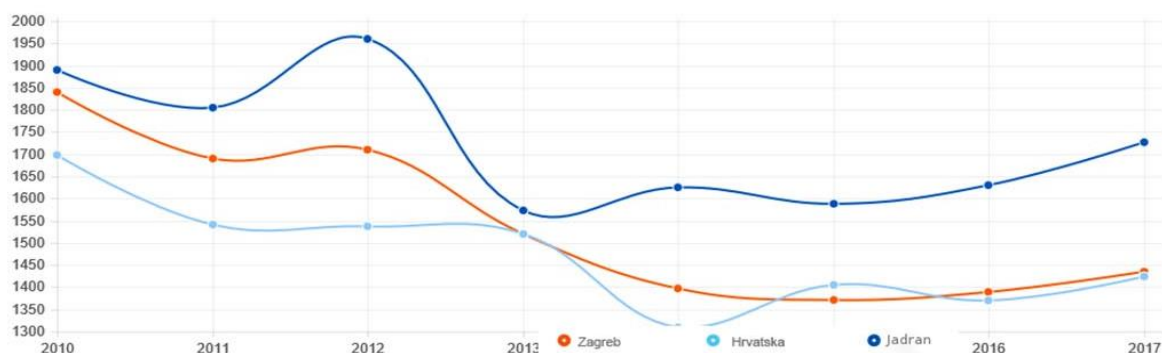
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018. g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene

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



## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

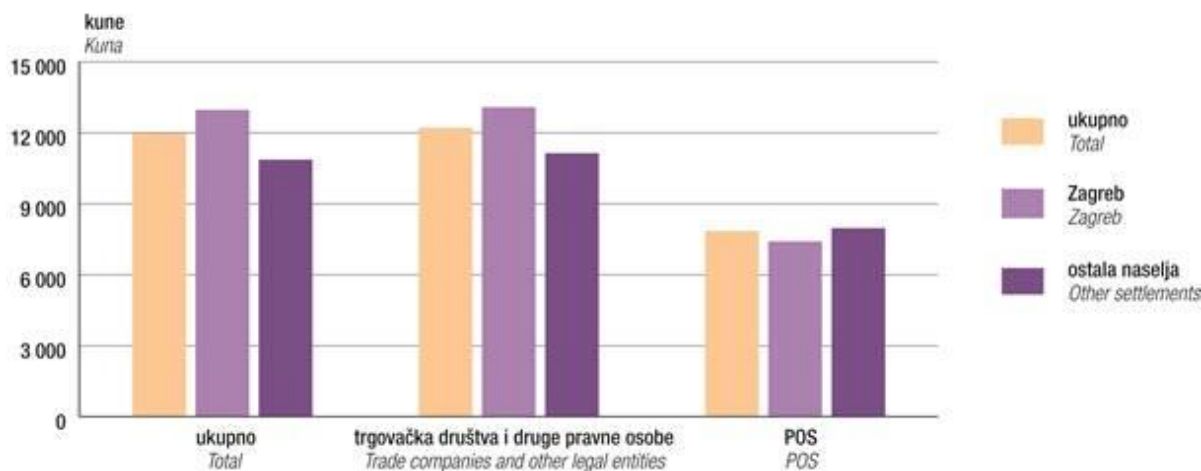
#### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnosti definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnosti na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnosti u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnosti"

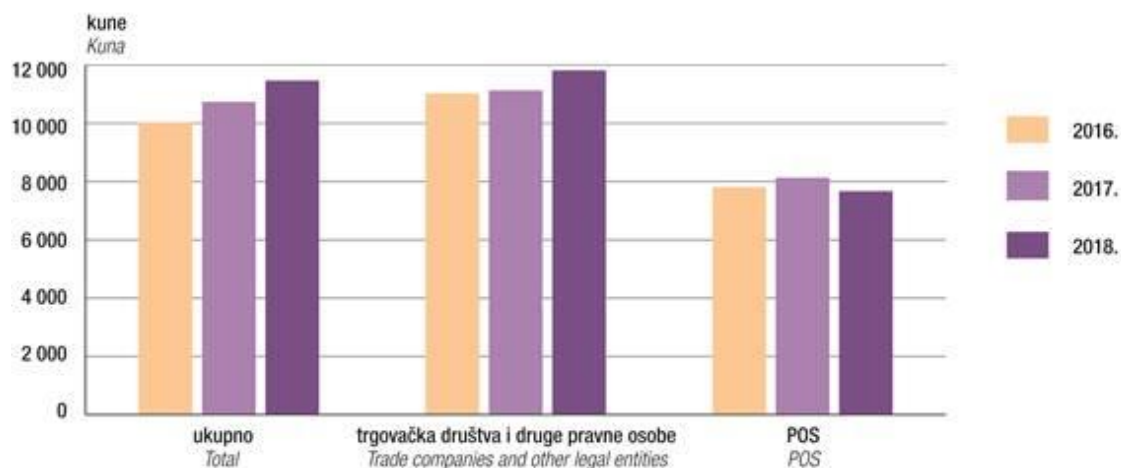
### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q4	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	<b>Q3</b>	<b>133,46</b>	<b>118,05</b>	<b>103,98</b>

**G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2018.**  
*AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS AND SETTLEMENTS, SECOND HALF-YEAR OF 2018*



**G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PREMA PRODAVATELJU U 2016., 2017. I 2018.**  
*AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, BY SELLERS, 2016, 2017 AND 2018*



	2018.		
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.
Republika Hrvatska	10.829	11.986	11.466
Zagreb	12.397	12.964	12.749
Ostala naselja	9.785	10.863	10.310
Prema prodavatelju stanova:			
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a			
Republika Hrvatska	11.301	12.209	11.819
Zagreb	12.429	13.081	12.831
Ostala naselja	10.360	11.136	10.765
POS <sup>1)</sup>			
Republika Hrvatska	7.584	7.844	7.670
Zagreb	7.813	7.403	7.473
Ostala naselja	7.579	7.965	7.688

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

## ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

## ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je PRIHODOVNA METODA zbog zakonom propisanih metoda obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljno dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije nekretnina, sa što većom podudarnosti u smislu površine, katnosti, položaju, cjenovnom bloku i starosti objekta. Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

## POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.



## Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

### *Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica*

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

### *Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela*

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

*Izvor usporednih transakcija: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora*

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č.	3914	4505/1	4033/2	2039/2
k.o.	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad
ID ZKC	1212886	990076	988303	923884
Datum pregleda	15.2.2020.	15.2.2020.	15.2.2020.	15.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4180060	3906747	3674244	3636316
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	124	212	405	681
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	16.700,00	12.000,00	74.783,25	135.000,00
Datum ugovora	2.1.2020	25.10.2018	22.9.2017	14.8.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA
kategorija	2	2	1	1
kn/m <sup>2</sup>	134,68	56,60	184,65	198,24

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
ADRESA		A Mihanovića 52				
ZEMLJIŠN A KNJIGA	Z.K.Č.	3521, 5122/2	3914	4505/1	4033/2	2039/2
	ZK. O.	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad
KATASTAR	K.Č.	3521, 5122/2	3914	4505/1	4033/2	2039/2
	K.O.	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad	Krapina - grad
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNOSTI	Datum pregleda		15.2.2020.	15.2.2020.	15.2.2020.	15.2.2020.
	Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)		4180060	3906747	3674244	3636316
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	2.677,00	124	212	405	681
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)		16.700,00	12.000,00	74.783,25	135.000,00
	Datum ugovora		2.1.2020	25.10.2018	22.9.2017	14.8.2017
	Status podatka		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 1
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA
JEDINIČNA VRIJEDNOST			134,68	56,60	184,65	198,24

(kn/m <sup>2</sup> )						
GUP	NAMJENA	S	S	S	S	S
	URBANA PRAVILA					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI					
PRIMJENA						
NAPOMENA						

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	103,98	103,98	102,00	100,20	100,20
Korektivni faktor		1,00	1,02	1,04	1,04

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	2	2	1	1
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60)	100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,25	1,25	1,00	1,00
ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
UJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )		<b>168,35</b>	<b>72,13</b>	<b>191,62</b>	<b>205,72</b>
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	<b>0,00%</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST		168,35 kn/m <sup>2</sup>	72,13 kn/m <sup>2</sup>	191,62 kn/m <sup>2</sup>	205,72 kn/m <sup>2</sup>
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA:	<b>159,45 kn/m<sup>2</sup></b>				

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		8,89 kn/m <sup>2</sup>	-87,32 kn/m <sup>2</sup>	32,16 kn/m <sup>2</sup>	46,26 kn/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE		5,58%	-54,76%	20,17%	29,01%
PRIMJENA	188,56 kn/m <sup>2</sup>	168,35 kn/m <sup>2</sup>		191,62 kn/m <sup>2</sup>	205,72 kn/m <sup>2</sup>
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	3.254,06	79,12		1.034,53	2.140,41
STANDARDNA DEVIJACIJA	40,34	25,30%			
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	80,67	50,59%			
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.				
kamatna stopa	5,00%				
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST	188,56 kn/m <sup>2</sup>	168,35 kn/m <sup>2</sup>		191,62 kn/m <sup>2</sup>	205,72 kn/m <sup>2</sup>
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		504.774,17 kn			
ZAOKRUŽENO	188,64 kn/m <sup>2</sup>	505.000,00 kn			

srednji tečaj €	7,402264	kn	€
k.č. 3521	2.157,00 m <sup>2</sup>	406.723,15 kn	54.945,78 €
k.č. 5122/2	520,00 m <sup>2</sup>	98.051,02 kn	13.246,08 €
UKUPNO	2.677,00 m <sup>2</sup>	504.774,17 kn	68.191,86 €
		505.000,00 kn	68.000,00 €

## ZAKUP (LOKAL, RESTORAN I TRGOVINA)

k.č.	3372/2	3372/2	2546/3	3439/1	5113	2657
k.o.	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad
ID ZKC	1006905	1015610	1008300	1006897	1048922	1018188
Datum pregleda	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)						
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
Površina u prometu	25,88	59,6	16	59,37	150	118,73
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.200,00	2.500,00	320,00	2.700,00	5.040,50	3.800,00
Datum ugovora	1.6.2018	2.2.2018	20.11.2018	15.10.2018	17.8.2018	11.10.2018
Status podatka	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	M0 - MJEŠOVITA NAMJENA - GRADSKO SREDIŠTE

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6
ADRESA								
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.		3372/2	3372/2	2546/3	3439/1	5113	2657
	ZK. O.		Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad
KATASTAR	K.Č.		3372/2	3372/2	2546/3	3439/1	5113	2657
	K.O.		Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad	Krapina-grad
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNOSTI	Datum pregleda		14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.	14.2.2020.
	Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR
	ID PN (PU)							
	Vrsta ugovora		Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	450,65	25,88	59,6	16	59,37	150	118,73
	Ugovorena mjesečna najamnina/ zakupnina (KN)		1.200,00	2.500,00	320,00	2.700,00	5.040,50	3.800,00
	Datum ugovora		1.6.2018	2.2.2018	20.11.2018	15.10.2018	17.8.2018	11.10.2018
	Status podatka		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN
	Cjenovni blok		KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - STAMBENO 6	KRAPINA - MJEŠOVITO STAMBENO	KRAPINA - CENTAR
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	M0 - MJEŠOVITA NAMJENA - GRADSKO SREDIŠTE
JEDINIČNA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )		36,57	46,37	41,95	20,00	45,48	33,60	32,01
PRIMJENA								
NAPOMENA								

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	103,98	98,94	99,57	102,00	102,00	100,51	102,00
KOREKCIJA		1,05	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02
Međuvremenski izjednačena cijena	37,78	48,73	43,80	20,39	46,36	34,76	32,63

### INDEKS RAZVIJENOSTI

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	96,52	96,52	96,52	96,52	96,52	96,52	96,52
KOREKCIJA		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent ujednačenja	37,78	48,73	43,80	20,39	46,36	34,76	32,63

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

starost / stanje	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
veličina %	17%	30%	20%	30%	20%	0%	0%
lokacija %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
opremljenost %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
atraktivnost %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ostalo %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROMETNA POVEZANOST	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ BUKE	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TERETI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNO	0%	30%	20%	30%	20%	0%	0%
JEDINIČNA VRIJEDNOST kn/m <sup>2</sup>		34,11	35,04	14,27	37,09	34,76	32,63
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA:	31,32 kn/m <sup>2</sup>						

#### STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		2,79 kn/m <sup>2</sup>	3,73 kn/m <sup>2</sup>	-17,05 kn/m <sup>2</sup>	5,77 kn/m <sup>2</sup>	3,45 kn/m <sup>2</sup>	1,31 kn/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE		8,92%	11,90%	-54,43%	18,43%	11,00%	4,18%
PRIMJENA	34,73 kn/m <sup>2</sup>	34,11 kn/m <sup>2</sup>	35,04 kn/m <sup>2</sup>		37,09 kn/m <sup>2</sup>	34,76 kn/m <sup>2</sup>	32,63 kn/m <sup>2</sup>
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	68,58	7,80	13,88		33,30	11,88	1,71
STANDARDNA DEVIJACIJA	4,14	13,22%					
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	8,28	26,44%					
VRIJEDNOST		15.649,50 kn					
ZAOKRUŽENO	35,50 kn/m <sup>2</sup>	16.000,00 kn					

## PRIHODOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnosti. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnosti s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnosti; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnosti; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnosti koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

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

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

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

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnosti; PG = čisti prihod građevine; VZ =



vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

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

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

#### Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR	NKP (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST
<b>NAJAMNINA</b>			
TRGOVINA	151,23	4,77	720,61 €
RESTORAN	215,49	4,77	1.026,82 €
LOKAL	83,93	4,77	399,93 €
UKUPNO:	450,65	4,77	<b>2.147,36 €</b>
GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:			<b>25.768,31 €</b>
<b>TROŠKOVI</b>			
upravljanje	3,00%		64,42 €
održavanje i zaštita	5,00%		107,37 €
moгуćnost izostanka najma	6,00%		128,84 €
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		<b>300,63 €</b>
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			<b>3.607,56 €</b>
GODIŠNJI NETO PRIHOD			<b>22.160,75 €</b>

odabrana kamatna stopa					10,00%		
<i>položaj</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%					
<i>kvaliteta objekta</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%					
<i>gospodarska situacija</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%					
<i>rizik naplate</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%					
<i>razvojni potencijal</i>	-2,0 do 0,0%	0,00%					
kamatna stopa					10,00%		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije					9,94		
FK matrica	A	B	C				
2,0	2,0	2,0	2,0				
godina gradnje	1973	2001	god.				
godina vrednovanja					2020	god.	
starost - G					19	god.	
održivi vijek korištenja - OVK					80	god.	
Relativna starost G/OVK					23,75%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK					67,00%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK					53,6	god.	
VRIJEDNOST OBJEKTA							<b>220.268,00 €</b>
vrijednost zemljišta (za OOVK < 50 god.)							
vrijednost uklanjanja objekta							
faktor diskontiranja					0,0060		
diskontirana vrijednost zemljišta							0,00 €
VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA							<b>220.268,00 €</b>
utjecaj buke	0-30 %	0,00%					0,00 €
utjecaj zagađenja	0-35 %	0,00%					0,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST							<b>220.268,00 €</b>

SREDNJI TEČAJ € 7,451012

488,78 €/m<sup>2</sup>

**1.639.000,00 kn = 220.000,00 €**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI HOTELSKOG DIJELA OBJEKTA PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA

### PRETPOSTAVLJENE CIJENE SMJEŠTAJA

			€/noć	ukupno €
JEDNOKREKETNI SA ZAJ. KUPAONICOM	4	100 KN / NOĆ	14 €	56 €
JEDNOKREKETNI	5	160 KN / NOĆ	21 €	105 €
DVOKREKETNI	8	260 KN / NOĆ	35 €	280 €
prosječna cijena sobe		26 €		

Projekcije (stvarne godišnje vrijednosti u eurima)											
Vrijeme vrednovanja											
Kalendarsko razdoblje											
	1 2020 projicirano 17	2 2021 projicirano 17	3 2022 projicirano 17	4 2023 projicirano 17	5 2024 projicirano 17	6 2025 projicirano 17	7 2026 projicirano 17	8 2027 projicirano 17	9 2028 projicirano 17	10 2029 projicirano 17	
Broj smještajnih jedinica	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	
Broj dana poslovanja	3.672	3.709	3.746	3.783	3.821	3.859	3.898	3.937	3.976	4.016	
Broj prodanih soba	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	
Zauzetost	25,94	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
ADR (prosječna cijena sobe)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
RevPAR (prihod od dostupne sobe)											
PRIHODI											
Prihodi od prodaje-smještaj	70.463	72.591	74.784	77.042	79.369	81.766	84.235	86.779	89.400	92.099	
Prihodi od prodaje hrane i pića	21.609	22.261	22.934	23.626	24.340	25.075	25.832	26.612	27.416	28.244	
Prihodi od prodaje ostalo	1.879	1.936	1.994	2.054	2.116	2.180	2.246	2.314	2.384	2.456	
PRIHODI UKUPNO	93.951	96.788	99.711	102.723	105.825	109.021	112.313	115.705	119.199	122.799	
UKUPNA DOBIT	93.951	96.788	99.711	102.723	105.825	109.021	112.313	115.705	119.199	122.799	
Neraspoređeni TROŠKOVI											
Plaće i nadnice	3.448	3.517	3.587	3.659	3.732	3.807	3.883	3.961	4.040	4.121	
Opći i administrativni	8.262	8.427	8.596	8.768	8.943	9.122	9.305	9.491	9.681	9.874	
Nekretnosti - funkcioniranje i održavanje	4.996	5.246	5.479	5.784	6.073	6.343	6.660	6.983	7.381	7.751	
Rezijski troškovi	4.970	5.218	5.479	5.753	6.041	6.343	6.660	6.983	7.381	7.751	
Neraspoređeni TROŠKOVI UKUPNO	21.676	22.409	23.171	23.964	24.789	25.648	26.543	27.475	28.445	29.455	
TROŠKOVI prihoda od prodaje											
Izravni troškovi plaća	9.395	9.583	9.775	9.970	10.170	10.373	10.580	10.792	11.008	11.228	
Troškovi smještaja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Troškovi hrane i pića	13.908	14.186	14.470	14.759	15.054	15.355	15.662	15.976	16.295	16.621	
Trošak ostalih prihoda	1.792	1.828	1.864	1.901	1.939	1.978	2.018	2.058	2.099	2.141	
Ukupni troškovi prihoda od prodaje	25.095	25.596	26.108	26.631	27.163	27.706	28.261	28.826	29.402	29.990	
Ukupni troškovi poslovanja	46.771	48.005	49.279	50.594	51.952	53.355	54.804	56.300	57.847	59.446	
Bruto operativna dobit	47.180	48.783	50.432	52.128	53.873	55.666	57.510	59.405	61.352	63.354	
Naknade za upravljanje											
Osnovna naknada	4.698	4.839	4.986	5.136	5.291	5.451	5.616	5.785	5.960	6.140	
UKUPNO naknade za upravljanje	4.698	4.839	4.986	5.136	5.291	5.451	5.616	5.785	5.960	6.140	
PRIHOD PRIJE FIKSNIH TROŠKOVA	42.483	43.944	45.447	46.992	48.581	50.215	51.894	53.620	55.393	57.214	
FIKSNI TROŠKOVI											
porezi i naknade	2.537	2.587	2.639	2.692	2.746	2.801	2.857	2.914	2.972	3.032	
osiguranje	470	479	489	499	509	519	529	540	550	561	
FIKSNI TROŠKOVI UKUPNO	3.006	3.067	3.128	3.190	3.254	3.319	3.386	3.453	3.523	3.593	
Neto prihod	39.476	40.877	42.319	43.802	45.327	46.896	48.508	50.166	51.870	53.621	
Rezerva za obnavljanje (priznava)	4.698	4.839	4.986	5.136	5.291	5.451	5.616	5.785	5.960	6.140	
Prilagođen Neto prihod / EBITDA	34.779	36.038	37.333	38.666	40.036	41.445	42.893	44.381	45.910	47.481	

PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA										
Godina	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pgi	39.476	40.877	42.319	43.802	45.327	46.896	48.508	50.166	51.870	53.621
q <sup>-i</sup>	0,909090909	0,826446281	0,751314801	0,683013455	0,620921323	0,56447393	0,513158118	0,46650738	0,424097618	0,385543289
Σ Pgi x q <sup>-i</sup> x q <sup>n-b</sup>	276.984,51	33782,84927	31794,70192	29917,15502	28144,51482	26471,3438	24892,45239	23402,89075	21997,94038	20673,10583
PRV x	206.176,66									
PV	483.141,17 €	zaokruženo	483.000,00 €							
<div><div>PV = prihodovna vrijednost nekretnine;</div><div>Pgi = čisti periodični prihod građevine unutar razmatranog razdoblja (na godišnjoj osnovi);</div><div>PGPR = čisti prihod nakon isteka razmatranog razdoblja;</div><div>PRV = preostala vrijednost katastarske čestice;</div><div>VZ = vrijednost zemljišta bez samostalno iskoristive djelomične površine;</div><div>q<sup>-i</sup> = diskontni faktor za pojedinačne periode unutar razmatranog razdoblja;</div><div>q<sup>n-b</sup> = diskontni faktor za razmatrano razdoblje;</div><div>q<sup>n-PR</sup> = diskontni faktor za preostalo razdoblje;</div><div>MPR = multiplikator za preostalo razdoblje;</div><div>i = periodi (godišnji) unutar promatranog razdoblja;</div><div>p = kamatna stopa na nekretnine;</div><div>n = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine;</div><div>b = broj perioda (kod godišnjeg razmatranja) unutar razmatranog razdoblja;</div><div>PR = preostalo razdoblje.</div><div>q = 1+(p/100)</div></div> <div><div><math display="block">PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ</math><math display="block">M = (q^n - 1)/q^i(q - 1)</math><math display="block">q = 1 + (p/100)</math><math display="block">PV = \sum_{i=1}^b PG_i \times q^{-i} + PRV \times q^{-b}</math><math display="block">PRV = PG_{PR} \times M_{PR} + VZ \times q^{-PR}</math><math display="block">PR = n - b</math></div></div>										
vijek korištenja	100									
starost	15									
cijena zemljišta kn/m2	188,56									
Površina zemljišta	2157									
tečaj	7,451012									
PV =										483.000,00 €
PV =										3.599.000,00 kn

## TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnosti iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnosti (SGV) dobiva se umanjenoj NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjene vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova građevinska vrijednost
1.266,69	4.500,00	<b>5.700.114,00 kn</b>

### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Faktor korištenja zgrade (FK)			
A	lokacija/tržište	2,0	2,0
B	zgrada općenito	2,0	
C	stanje zgrade	2,0	
starost građevine G		19	
održivi vijek korištenja OVK		80	
relativna starost (G/OVK)		24%	
OOVK =		67,00% x OVK	54
zamjenska starost (OVK - OOVK)		26	
linearni otpis = (OVK - OOVK)/OVK		33%	

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Netto komercijalna površina- m²		Sadašnja cijena - kn/m²	Sadašnja građevinska vrijednost
1.266,69		3.015,00	3.819.076,38 kn
uklanjanje nedostataka	5,00%	225,00	285.005,70 kn
ukupno - sadašnja građevinska vrijednost			3.534.070,68 kn
utjecaj buke	0 do > 45%	0,00%	0,00 kn
utjecaj zagađenja	0 do >35%	0,00%	0,00 kn
lokacija - pozicija	-10 do10%	0,00%	0,00 kn
održavanje	-10 do10%	0,00%	0,00 kn
UKUPNO			3.534.070,68 kn

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

Vrsta troška	BVO-m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
Komunalni doprinos	3.888,55	20,00	77.771,06 kn
Vodni doprinos	3.888,55	5,03	19.559,42 kn
UKUPNO:			<b>97.330,49 kn</b>

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Površina (m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
2.677,00	188,56	25,31	<b>504.774,17 kn</b>

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

<b>Elementi vrijednosti nekretnosti</b>	
vrijednost objekta	3.534.070,68 kn
vrijednost doprinosa	97.330,49 kn
vrijednost zemljišta	504.774,17 kn
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	<b>4.136.175,33 kn</b>

4.136.175,33 kn = 555.115,91 €

**4.140.000,00 kn = 555.000,00 €**

€ = 7,45101 kn 438,15 €/m<sup>2</sup>



## REKAPITULACIJA

### *LOKAL, RESTORAN i TRGOVINA*

1.639.000,00 kn = 220.000,00 €

### *HOTELSKI DIO*

3.599.000,00 kn = 483.000,00 €

### **Ukupno**

**5.238.000,00 kn = 703.000,00 €**

### *Vrijednost čestice 5122/2 (Društveno vlasništvo)*

98.051,02 kn = 13.246,08 €

### **RAZLIKA**

5.139.948,98 kn = 689.753,92 €

### **ZAOKRUŽENO**

**5.140.000,00 kn = 690.000,00 €**

## ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koju predstavlja POSLOVNI OBJEKT na adresi ul. Antuna Mihanovića 52, 49000 Krapina, odabrana je prihodovnom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

**5.140.000,00 kn                    =                    690.000,00 €**

Porezi nisu uključeni.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 14.02.2020 godine i iznosi 7,451012 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:

Igor Rajčić dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina



## PRILOZI

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRAPINA  
Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12669/2019  
Aktivne plombe: Z-13338/2019

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 718

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3521	KUĆA, DVORIŠTE I NEPLODNO ZEMLJIŠTE, A. MIHANOVIĆA A. MIHANOVIĆA NEPLODNO ZEMLJIŠTE A. MIHANOVIĆA			2157 708 1449	
		UKUPNO:			2157	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CESAREC- KRAPINA D.O.O., KRAPINA, ANTUNA MIHANOVIĆA 1	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 12.srpnja 2001. broj Z.622/01 Temeljem Ugovora o založnom pravu i ugovora dugoročnom kreditu broj 40-01-00035-0 od 11.07.2001. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za glavni dug od 1.000.000,00 DEM u prot. kuna, za korist:	1.000.000,00 DEM	založno pravo za 1.000.000,00 DEM preneseno na C1.2.
1.2	Zaprimljeno 02.01.2017.g. pod brojem Z-29/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ISPUNJENJU I PRIJELAZU TRAŽBINE SA PRIJENOSM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI 29.04.2016, zaključenom između Samoborske banke d.d. , OIB-13806526186 kao pravnim slijedniku Krapinske štedionice d.d. Krapina prenosi se pravo zaloga u iznosu 1.000.000,00 DEM- a uknjiženo pod posl.br. Z.622/01, sada za korist: CESAREC BOŽIDAR, OIB: 01293424507, ULICA KARDINALA STEPINCA 5, 49000 KRAPINA	1.000.000,00 DEM	na 1.1
2.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 718

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 25.11.2019. g. pod brojem Z-12669/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRAN UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8108/2019 27.09.2019. Uknjižuje se prijenos založnog prava uknjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 265.200,00 EUR, sa ugovorenim kamatom 7/50% godišnje promjenjiva prema Odluci o kamatnim stopama banke uvećano za sve eventualne poreze, pod brojem Z- 162/02 s imena i za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb Paromlinska 2, na ime i za korist:  <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</b>	265.200,00 EUR	Sporodni uložak na 2.1
2.4	Zaprimljeno 25.11.2019. g. pod brojem Z-12669/2019  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK JE zk.ul. 802 k.o. KRAPINA GRAD		na 2.3
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1569/09 Na temelju Rješenja ovoga suda od 19. studenoga 2009. godine broj Ovr-857/09-2 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 130.954,87 kuna, sa zateznim kamatama koje teku do 31. prosinca 2007. godine prema stopi određenoj člankom 2. Zakona o kamatama (NN-94/04) i članka 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate (NN-153/04) a od 1. siječnja 2008. godine pa do isplate prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a (NN-35/05) u iznosu važeće eskontne stope HNB uvećano za 5% i to kako je navedeno u stavku 3. rješenja kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama od dana 19. studenoga 2009. godine pa do namirenja , za korist: <b>RH ZA MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED KRAPINA</b>	130.954,87 KN	
3.2	zabilježuje se da je tražbina postala ovršiva.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-1598/09 Na temelju Zaključka ovoga suda od 26. studenoga 2009. godine i Rješenja od 26. listopada 2009. posl. broj: Ovr-972/09, zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Paromlinska 2, OIB: 92963223473, u iznosu od 70.653,01 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i iznosu od 10.912,16 kuna sa zateznom kamatom koja teče na iznos od 59.975,55 EUR-a te na iznos od 9.625,07 kuna od dana 15.10.2009. godine do isplate po stopi od 17% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 postotnih poena, a na iznos od 10.677,46 EUR-a i 1.287,09 kuna bez zatezne kamate, kao i radi naknade troškova ovog ovršnog postupka sa zateznom kamatom u gore spomenutoj visini od dana kada su ti troškovi učinjeni, odnosno plaćeni, do dana naplate.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 15.04.2010. broj Z-412/10 Na temelju Rješenja ovoga suda od 13. travnja 2010. godine broj Ovr-288/10-2, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 158.285,01 kuna sa zateznim kamatama prema stopi u visini određenoj čl. 29 ZOO-a (NN-35/05) u iznosu važeće eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za 8 % i to na iznose prema stavku 2. točke I. Rješenja, za korist: <b>RH ZA MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED KRAPINA</b>	158.285,01 KN	
5.2	zabilježuje se da je tražbina postala ovršiva.		
6.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 718

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 30.12.2011. broj Z-1353/11 Na temelju Rješenja ovoga suda od 29.prosinca 2011. godine broj Ovr-773/11 uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 54.250,00 kuna s pripadajućim zateznim kamatama kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 1000,00 kuna, pripadajućim zateznim kamatama, za korist: <b>RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED, KRAPINA</b>	54.250,00 KN	
6.2	zabilježuje se da je tražbina postala ovršiva.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-640/13 Na temelju Rješenja ovoga suda od 16.svibnja 2013. godine, posl. broj Ovr. 696/13-2, uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 27.395,02 kuna s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama , kao i troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna s zakonskim zateznim kamatama od dana 16 .svibnja 2013. do namirenja , za korist: <b>RH MINISTARSTVO FINACIJA , POREZNA UPRAVA</b>	27.395,02 KN	
7.2	zabilježuje se da je tražbina postala ovršiva.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRAPINA  
Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD

Broj ZK uložka: 2020

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11989/2018  
Aktivne plombe: Z-221/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/1	ŽUTNICA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			1915 1915	
2.	1/2	ŽUTNICA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			172 172	
3.	176	ORANICA, ŽUTNICA			601	
4.	177	ISKOP ŽUTNICA			2348	
5.	178	PAŠNJAK, ŽUTNICA			471	
6.	1213	NEPL., UZ AUTOPUT			151	
7.	1215	NEPL., UZ AUTOPUT			261	
8.	1216	PUT, UZ AUTOPUT			113	
9.	1217	NEPL., UZ AUTOPUT			465	
10.	1257	NEPL., POKOS VUKŠIĆEV BRREG			518	
11.	1344	PROSTOR - NEPL., UZ AUTOPUT			94	
12.	1763/2	AUTOPUT KRAPINA			284	
13.	1773/2	ORANICA, UL. VL. NAZORA			369	
14.	1774/2	AUTOPUT KRAPINA			48	
15.	2553/2	AUTOPUT KRAPINA			99	
16.	2556/2	AUTOPUT KRAPINA			749	
17.	2557/2	AUTOPUT KRAPINA			955	
18.	4462	NEPL., MIH. JAREK			719	
19.	4607	ORANICA, MIH. JAREK			221	
20.	4608	ORANICA, MIH. JAREK			705	
21.	5118	AUTOPUT KRAPINA			33459	
22.	5119	AUTOPUT KRAPINA			12763	
23.	5120	AUTOPUT KRAPINA			18403	
24.	5121	AUTOPUT KRAPINA			8828	
25.	5122/1	AUTOPUT KRAPINA			66069	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2020

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
26.	5122/2	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			520	
27.	5123	CESTA, ĐURMANEC-KRAPINA			1981	
28.	5128	ULICA, M. GUPCA			7657	
29.	5129	ULICA, M. TITA			3851	
30.	5130	TRG LJ. GAJA			2508	
31.	5131	ULICA, LJ. GAJA			4771	
		UKUPNO:			172068	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, S PRAVOM KORIŠTENJA PODUZEĆA ZA CESTE, ZAGREB, RENDIĆEVA 32	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Zaprmljeno 06.11.2018.g. pod brojem Z-11989/2018</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNOJ CESTI BROJ OV: 11679/2018 23.10.2018, na dio kčbr. 5122/1 autoput krapina 66069 m2 - u površini služnosti od 30 m2, a radi polaganja, izgradnje i održavanja odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Aglomeracija Krapina - sekundarna mreža Grada Krapine za korist:</p> <p><b>KRAKOM-VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 18850488440, ULICA DR. LJUDEVITA GAJA 20, 49000 KRAPINA</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2020.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



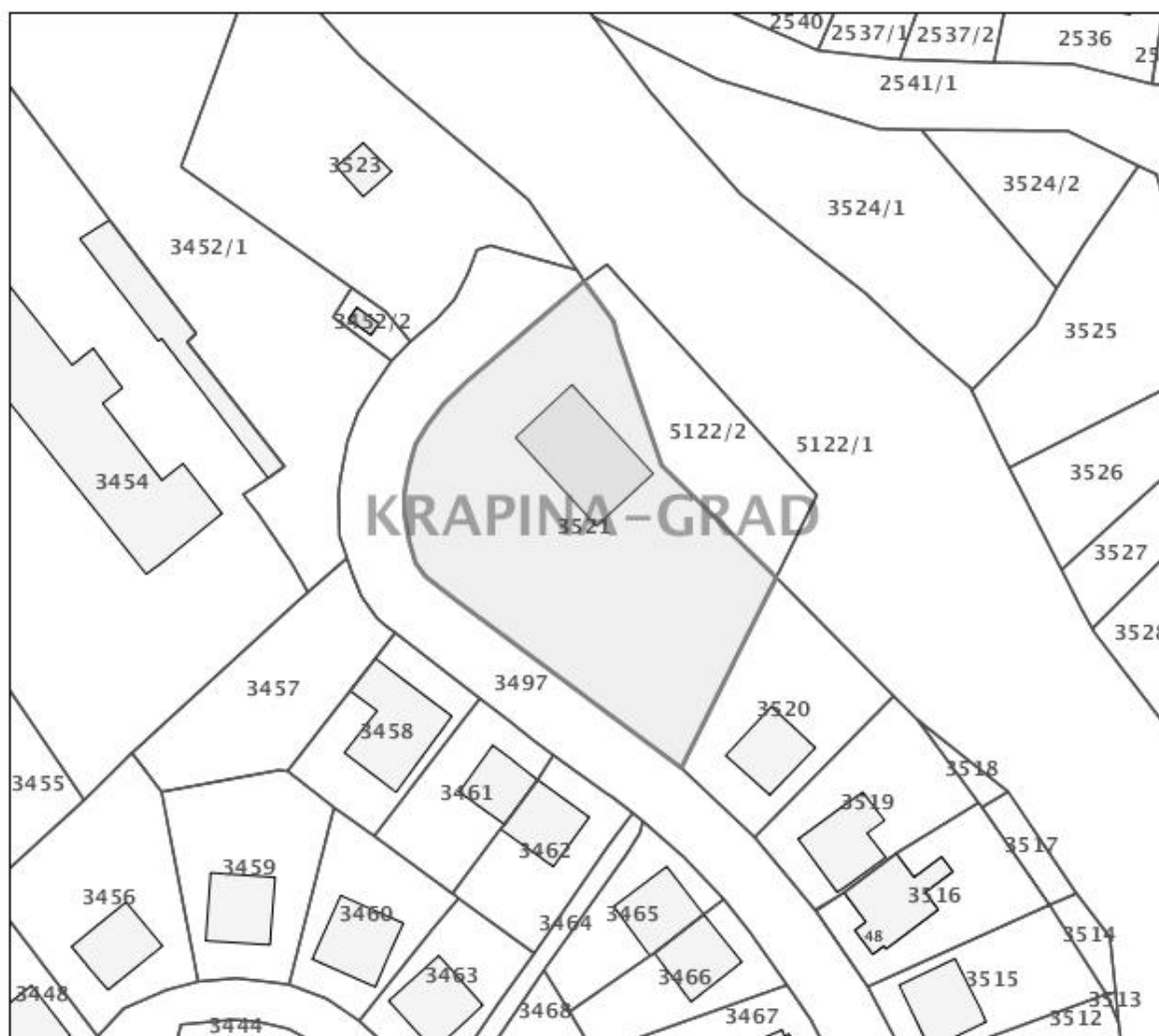
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. KRAPINA-GRAD, 315184  
k.č. br.: 3521

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.02.2020

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRAPINA-GRAD (Mbr. 315184)

Posjedovni list: 2602

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"CESAREC - KRAPINA" D.O.O., ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 1, KRAPINA, HRVATSKA	99863833950

### 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
		3521	A MIHANOVIĆA	2157	20		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1449			
			KUĆA I DVORIŠTE	708			
Ukupna površina katastarskih čestica				2157			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRAPINA-GRAD (Mbr. 315184)

Posjedovni list: 1908

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HRVATSKE CESTE D.O.O., VONČININA 3, ZAGREB	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5122/2	POLJE	520	20		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	520			