

---

NARUČITELJ

**KONSTRUKTOR D.D. - U STEČAJU**

Ulica Kralja Petra Krešimira IV. 25, Zlatar

OIB: 8301145414

---

NEKRETNINA

Poslovna zgrada i zemljište

Krapinska ulica 2, Zlatar-Bistrica

---



## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja**

---

IZRADA

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Maja Petrović, dipl.ing.građ.

---

Zagreb, kolovoz 2025.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.....	7
PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE.....	8
REZULTATI OČEVIDA .....	9
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine.....	10
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije .....	10
Druge odlučne činjenice.....	10
Osvrt na legalnost nekretnine.....	11
Kakvoća procjenjivane nekretnine.....	12
Iskaz korisnih površina.....	14
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	15
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	17
Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine .....	17
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....	18
Izračun vrijednosti nekretnine .....	20
PRILOZI .....	24
Izvadak iz zemljišne knjige.....	24
Izvod iz katastarskog plana .....	26

## 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),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- ▶ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- ▶ Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- ▶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17),
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (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),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15),
- ▶ 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 slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

## 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 sakupljeni 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 predloženi. 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 Krapinska ulica 2 u Zlatar-Bistrici. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zlatar u zk.ul.br. 2985 k.o. Lovrečan (zkč.br. 1665/2) kao poslovna zgrada i zemljište na čestici površine 2.590 m<sup>2</sup>.

DAN VREDNOVANJA: 26. kolovoza 2025. godine

DAN KAKVOĆE: 15. srpnja 2025. godine

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

**OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA**

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1256/2021  
Zagreb, 20. rujna 2021.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Maja Petrović (OIB 63182782749), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Maja Petrović, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

**SAŽETAK PROCJENE**

<b>NEKRETNINA:</b>	Poslovna zgrada i zemljište
<b>NARUČITELJ:</b>	Konstruktor d.d. – u stečaju
<b>IDENTIFIKACIJA:</b>	
zemljišnoknjižni odjel:	Zlatar
katastarska općina:	Lovrečan
zk. uložak:	2985
posebni izvadak:	-
zkč.br.:	1665/2
identifikacija u katastru:	k.č.br. 1665/2 k.o. Lovrečan
vlasnik:	prema zk izvatku u prilogu
<b>ADRESA NEKRETNINE:</b>	
Županija:	Krapinsko - zagorska
Grad / Naselje:	Zlatar Bistrica
Ulica i kbr.:	Krapinska ulica 2
<b>OPIS NEKRETNINE</b>	
Tip nekretnine:	Poslovna zgrada i zemljište
Obračunska površina prostora:	2.590,00 m <sup>2</sup>
Kat/etaže:	- / Pr.
Opće stanje:	prosječno
Datum kakvoće/očevida:	15.7.2025.
<b>Datum vrednovanja:</b>	<b>26.8.2025.</b>
Predočena dokumentacija:	izvadak iz zemljišne knjige
Tereti i zabilježbe:	prema zk izvatku u prilogu

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:****91.900,00 €**

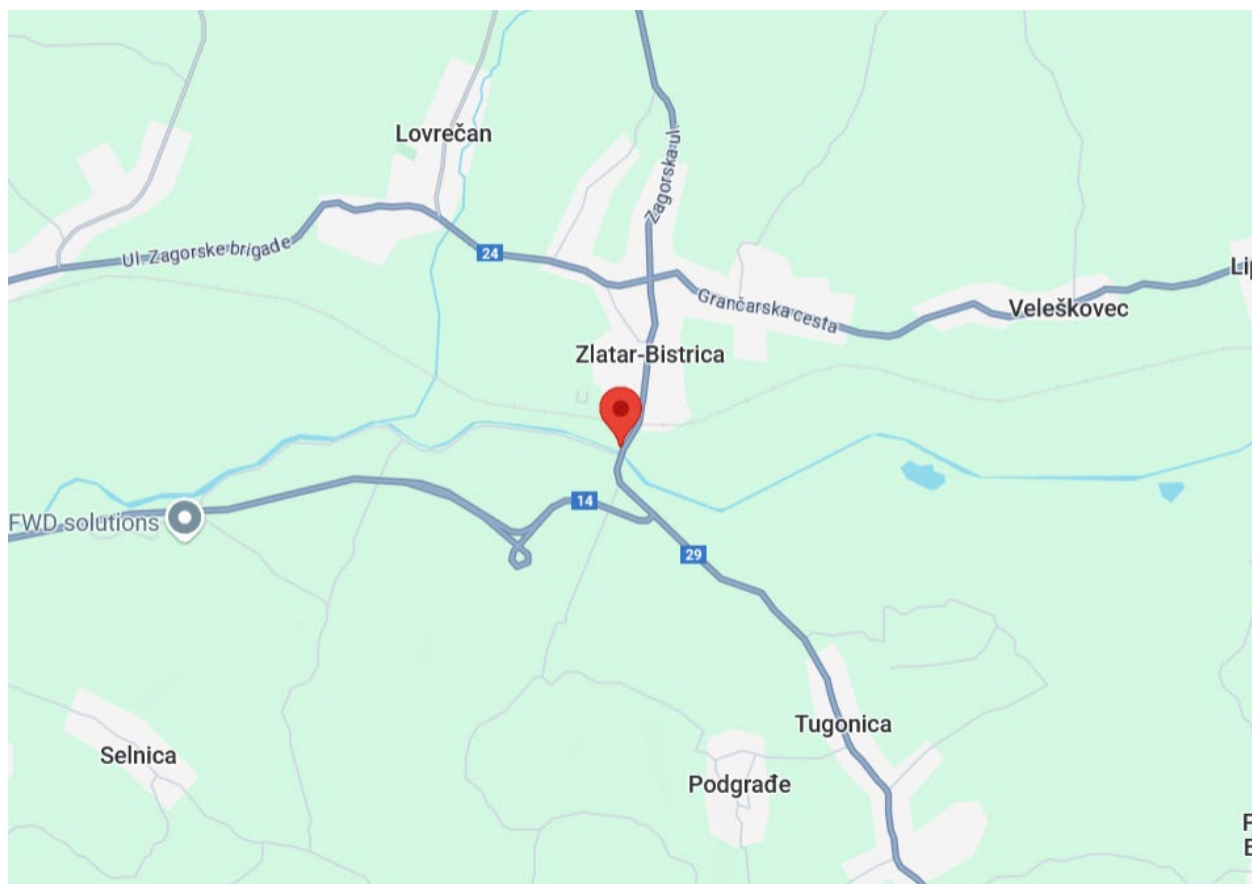
Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Izrada: Maja Petrović, dipl.ing.građ.  
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjene nekretnina

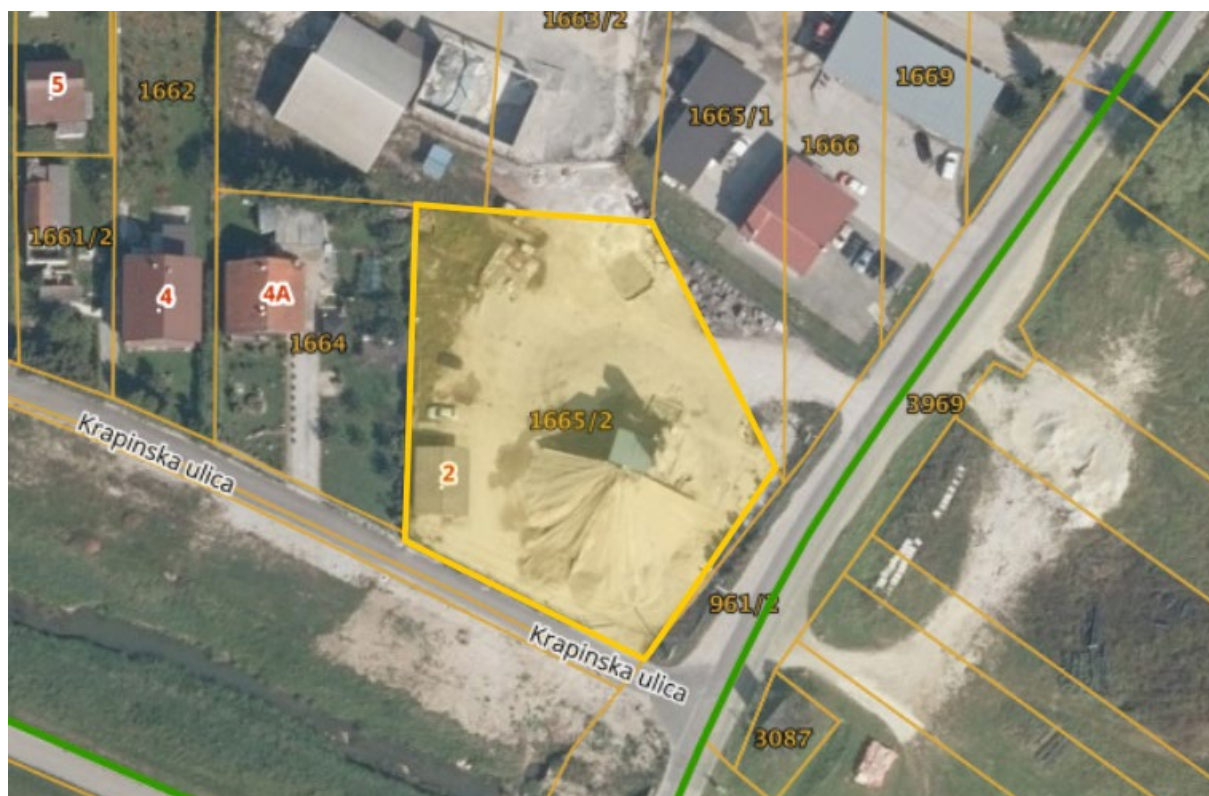
Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/1 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).



## PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE



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



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



## REZULTATI OČEVIDA

Procjenjivana nekretnina odnosi se na zemljište na kojem se nalazi poslovni objekt koji se koristi kao garderoba i priručni ured.



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada na pripadajućem zemljištu smještena na kč.br. 1665/2 k.o. Lovrečan, na adresi Krapinska ulica 2 u Zlatar Bistrici.

Poslovna zgrada se sastoji od prizemlja te je namijenjena isključivo za poslovne namjene. Unutar prizemlja nalazi se ured, skladište, blagovaonica, kupaonica s WC-om, WC. S vanjske strane nalazi se trijem s nadstrešnicom. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti, a s obzirom na namjenu za koju je izgrađena. Zidovi su ožbukani i oličeni te djelomično prekriveni keramičkim pločicama u sanitarnim prostorijama, strop u uredu je prekriven limom. Podnu oblogu čine keramičke pločice. Poslovna zgrada je priključena na sve komunalne priključke.

Vanjsko dvorište djelomično je prekriveno asfaltom i betonom. Oko cijele čestice nalazi se željezna ograda s betonskim parapetom ukupne visine cca 2,0 m.

Katastarsko i zemljišno-knjižno stanje je usklađeno.

Podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu dostavljeni.

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Procjenjivana nekretnina smještena je u Zlatar-Bistrici, naseljenom mjestu i općina u Hrvatskoj, u Krapinsko-zagorskoj županiji. Zlatar Bistrica je smještena uz desnu obalu rijeke Krapine, u središtu Hrvatskog zagorja. Na prometno frekventnom cestovnom čvoru, pojačanom željezničkom prugom. Susjedne općine su Bedekovčina, Zlatar, Konjščina i Marija Bistrica.

Lokacija je komunalno opremljena.

- 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

## Druge odlučne činjenice

Prometna povezanost lokacije je dobra a pristup predmetnoj lokaciji je neposredan i to preko javnog puta sa Krapinske ulice (k.č.br. 1991 k.o. Lovrečan) kao i sa javne asfaltirane prometnice sa Ulice Vladimira Nazora (k.č.br. 961/2 k.o. Lovrečan).

- nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku DONJI BRESTOVEC - PROIZVODNA

## Osvrt na legalnost nekretnine

Za predmetnu nekretninu nisu mi dostavljeni akti o legalnosti kao niti projektna dokumentacija temeljem koje je ista sagrađena.

Uvidom u povijesni zk izvadak zk.ul.br.2165 k.o. Lovrečan vidljivi su upisi:

- Primljeno: 29. studenoga 1999. br. Z-1073/99. Zabilježuje se da je poslovna zgrada sagrađena na čkr.1665/2 upisana u zemljišnu knjigu bez priložene građevinske i uporabne dozvole temeljem čl. 75 st.. 3 Zakona o gradnji ( NN 52/99 ).
- Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-607/12. Na temelju Potvrde Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ispostava Zlatar od 10. 12.2002. Klasa: 360-02/02-01/33 pohranjene u zbirci isprava po br. Z-1340/02. briše se zabilježba upisana rješ.br.Z-1073/99.

U odnosu na navedeno nije moguće iskazati mišljenje glede legalnosti izgrađene građevine kao niti godini izgradnje.

Uvidom u javno dostupne podatke na portalu Informacijskog sustava prostornog uređenja utvrdila sam kako je na promatranoj čestici 1985. godine izdano Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora.

Lokacijska dozvola		1
✓ Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora - KLASA: 03/2-UP/I-1294/1-1985 od 27.11.1985.		GML ↓ ↻
<b>PODACI O AKTU</b>		
Naziv akta	Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora	
Klasifikacijska oznaka	03/2-UP/I-1294/1-1985	
Datum zaprimanja zahtjeva		
Datum urednog zahtjeva		
Datum rješavanja	27.11.1985.	
Urudžbeni broj akta		
Način rješavanja	zahtjev usvojen	
Datum izvršnosti akta		
Datum pravomoćnosti akta		
Status predmeta	Arhiva	
<b>LOKACIJA ZAHVATA</b>		
Katastarska čestica i općina	- 1665/2 k.o. Lovrečan	
Mjesto, ulica i kućni broj		
<b>OPIS GRAĐEVINE</b>		
Vrsta zahvata		
Namjena građevine		
<b>NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA</b>		
Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Krapinsko-zagorska županija, Ispostava Zlatar A20230405-4521518-V020401		
Poveznica na dodatne podatke		

izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

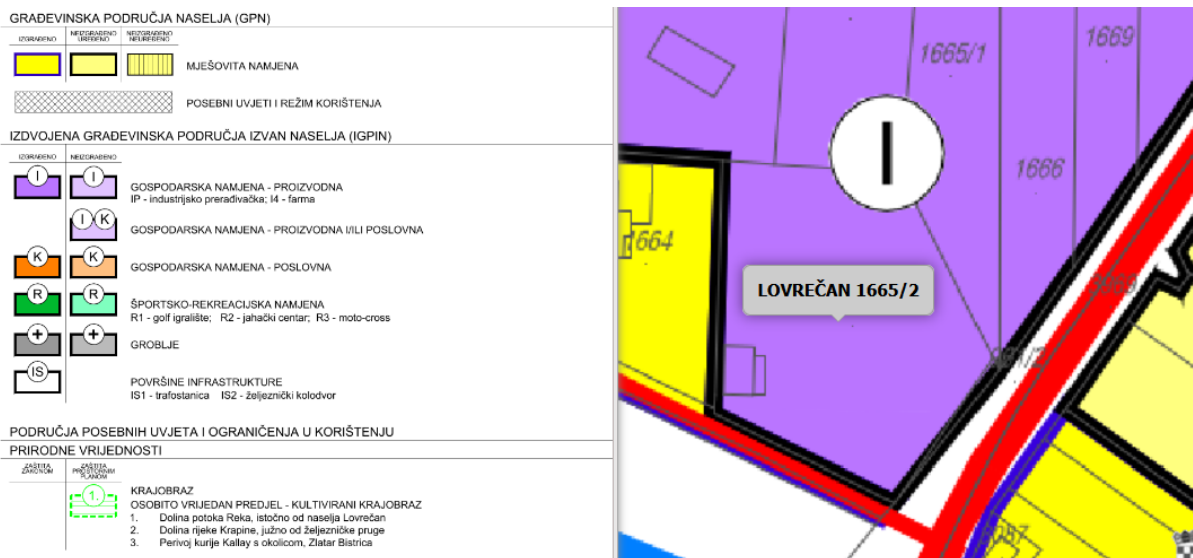
Obzirom da u povijesnom zk izvatku postoje upisi koji se najvjerojatnije odnose na legalizaciju izgrađene građevine, ovaj elaborat se izrađuje uz pretpostavku pune legalnosti zatečenog prizemnog objekta.

U odnosu na datum usvajanja gore navedenog Uvjerenja o uvjetima uređenja prostora za godinu izgradnje usvaja se 1985. godina.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

<b>POSLOVNA ZGRADA</b>	
<b>godina izgradnje</b>	pretpostavka 1985.g.
<b>kat/katnost objekta</b>	prizemlje
<b>konstruktivni elementi</b>	
- temelji	pretpostavka kameni i betonski
- nosiva konstrukcija	zidovi od opeke, strop AB ploča, krovšte drveno
- krovšte i pokrov	drvena, pokrov lim
- pročelja	produžena žbuka, fasadna boja
<b>stolarija</b>	
- vanjska	drvena, lazurni premaz, ostakljeno IZO staklom, zaštita od insolacije drvenim griljama
- unutarnja	drvena vrata
<b>instalacije</b>	
	Izvedene, seprička jama
- grijanje	klasično i na struju
<b>obrada podova, stropova i zidova</b>	
- podovi	keramika, tepison, vinaz pod - DLW
- stropovi	ožbukani, obojeni,
- zidovi	ožbukani, obojeni
- pregradni zidovi	zidani, opeka
<b>orijentacija</b>	četiri strane svijeta
<b>stanje</b>	neodržavano
<b>energetski certifikat</b>	nepoznato
<b>okoliš</b>	uređen
<b>legalnost</b>	nepoznato, pretpostavka pune legalnosti

Sukladno važećem prostornom planu – Prostornom planu uređenja Općine Zlatar Bistrica PPUO Zlatar Bistrica- VI. ID (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 19/04., 30/09., 9/12., 11/14. , 8/16. i 52A/18 i 51A/24) procjenjivana nekretnina nalazi se u zoni postojeće gospodarske namjene (I).



Kartografski prikaz PPUO Zlatar Bistrica - VI. ID

Navedenim prostornim planom propisano je:

- građevna čestica mora imati površinu od najmanje 500 m<sup>2</sup>,
- postotak izgrađenosti može biti od 20%-50%.

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:                      0,60

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.

## 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).

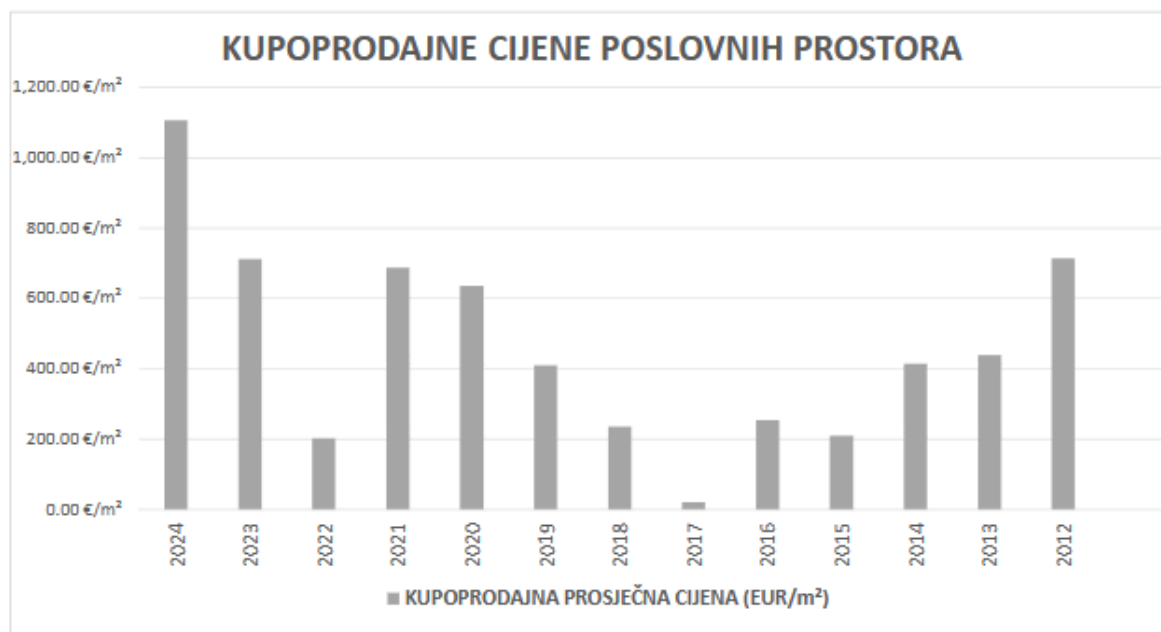
ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
Lovrečan	2985	1665/2	2.590
UKUPNO:			2.590

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	NETO KORISNA POVRŠINA (m²)	VISINA (m)
ured	11,68	1,00	11,68	2,60
skladište	11,05	1,00	11,05	
blagovaonica	13,52	1,00	13,52	
kupaonica sa WC-om	4,13	1,00	4,13	
WC	1,60	1,00	1,60	
trijem sa nadstrešnicom	11,25	0,50	5,63	
UKUPNO:	53,23	---	47,61	---
POVRŠINA IZVADKA:	/			
Izvor površina: mjerenje na licu mjesta				



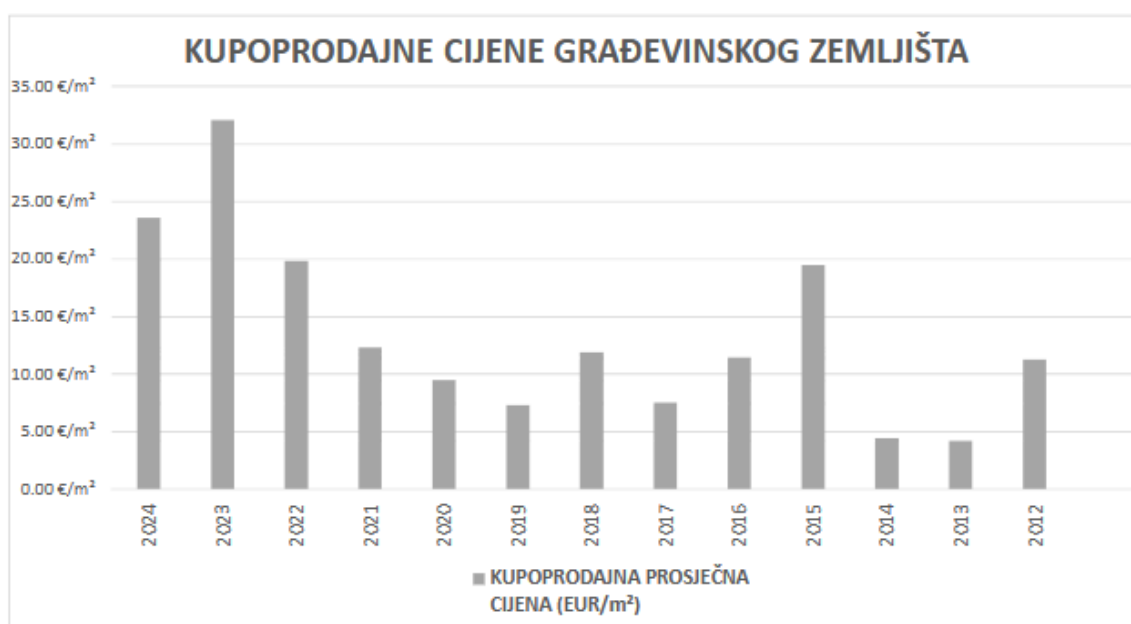
## Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

U razdoblju od 01.01.2024. do 31.12.2024. godine na području Krapinsko-zagorske županije (izuzev grada Krapine) u sustavu eNekretnine evidentirano je 1211 kupoprodaja nekretnina. U odnosu na 2023. godinu to predstavlja pad ostvarenih kupoprodaja od 19,70% (1211 u 2024 naspram 1508 u 2023). Od 1211 kupoprodaja najviše njih je ostvareno za poljoprivredno zemljište, 585, odnosno 48,31 % ukupne kupoprodaje, a zatim slijedi kupoprodaja građevinskog zemljišta 329 kupoprodaja, odnosno 27,16% ukupne kupoprodaje. Slijedi 107 kupoprodaja različitih nekretnina, 82 kupoprodaje stanova/apartmana, 58 kupoprodaja obiteljskih kuća, šumska zemljišta sa 45 kupoprodaja, poslovni prostori sa 2 kupoprodaje, 1 kupoprodaja nekretnina za povremeni boravak, 1 kupoprodaja garaže te 1 kupoprodaja poslovne zgrade. Prosječna cijena kupoprodaje stanova po metru kvadratnom ostvarena u 2024. godini iznosi 1331,56 eura/m<sup>2</sup>, što predstavlja rast od 4,91% u odnosu na 2023. godinu. Najviše je kupoprodaja ostvareno za stanove površine od 75m<sup>2</sup> do 119 m<sup>2</sup> njih 30, te za stanove od 40m<sup>2</sup> do 59 m<sup>2</sup> njih 21. Slijede kupoprodaje stanova od 60m<sup>2</sup> do 74m<sup>2</sup>, njih 18, stanovi površine veće od 120 m<sup>2</sup> njih 6, stanovi od 25m<sup>2</sup> do 39m<sup>2</sup> njih 5, te 2 stana površine od 15m<sup>2</sup> do 24 m<sup>2</sup>. Najskuplje kupoprodaje stana ostvarene su u Zaboku, prosječna cijena 1.832,11 €/m<sup>2</sup>, a zatim u Oroslovju 1.627,65 €/m<sup>2</sup>. Najviše stanova u 2024. godini prodano je u Velikom Trgovišću njih 18, a slijedi Pregrada sa 17 prodanih stanova. Prosječna cijena kupoprodaje stambenih objekata-kuća ostvarena po metru kvadratnom u 2024. godini iznosi 97,58 €/m<sup>2</sup>. Najviše ostvarenih kupoprodaja kuće u 2024. godini bilo je u Oroslovju, njih 12. Prosječna kupoprodajna cijena poslovnih prostora ostvarena u 2024. godini iznosi 1.106,83 €/m<sup>2</sup>. U 2024. godini ostvarene su 2 kupoprodaje poslovnih prostora, jedna u Krapinskim Toplicama i jedna u Oroslovju.



Prosječna vrijednost građevinskog zemljišta u 2024. godini iznosila je 23,62 eura/m<sup>2</sup>, a najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta, njih 116 odnosi se na građevinska zemljišta površine veće od 2000

m2 . Najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2024. godini bilo je u Oroslavju sa 40 kupoprodaja, a slijedi Veliko Trgovišće sa 38 kupoprodaja. Prosječna cijena kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini iznosila je 1,58 eura/m2. Prosječna cijena šumskog zemljišta u 2024. godini iznosila je 0,95 eura/m2. U periodu od 01.01.2024. do 31.12.20243. evidentirano je 208 ugovora o najmu stanova te 22 ugovora o najmu stambene zgrade/kuće. Prosječna mjesečna najamnina stana u 2024. godini iznosila je 4,45 eura/m2, a prosječna mjesečna najamnina kuće 3,35 eura/m2. Najveći broj ugovora o najmu stana, njih 71, odnosi se na područje grada Zaboka, a slijedi Pregrada sa 20 stanova. U 2024. godini evidentirano je 107 ugovora o zakupu poslovnih prostora. Prosječna mjesečna cijena zakupnine poslovnih prostora u 2024. godini iznosila je 4,77 eura/m2, a najviše zakupa poslovnih prostora bilo je u gradu Zaboku, njih 32.



## 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 građevinskih 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.

Predmetna nekretnina je zemljište na kojemu se nalazi manja poslovna zgrada te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti kupoprodaje građevinskog zemljišta uz primjenu TROŠKOVNE METODE za procjenu vrijednosti zgrade.

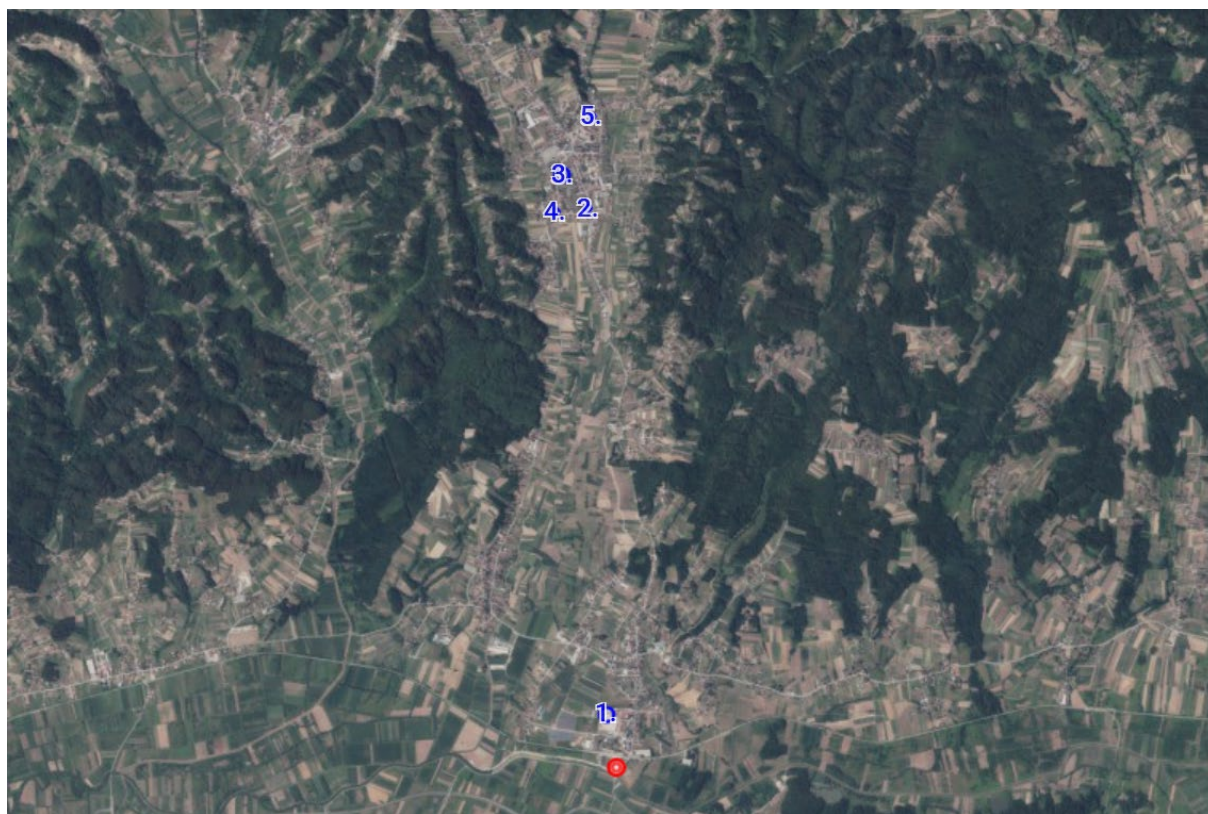
## Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine

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 42. sjednici održanoj 27. ožujka 2025. godine, prihvatilo je Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Krapinsko-zagorske županije, a koje sadrži i Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Krapinsko-zagorske županije.

INDEKSNI NIZOVI – KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	100,94	100,94	117,94	104,07	103,65	128,36	145,99	158,39	174,24
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	112,90	116,13	133,87	188,71	233,87	270,97	259,68	269,35	287,09
<i>Šumsko zemljište</i>	100	102	92	94	100	132	196	190	204	260
<i>Stanovi/apartmani</i>	100	93,15	97,49	99,64	102,67	118,53	110,43	127,31	171,06	189,40
<i>Obiteljske kuće/stambene zgrade</i>	100	95,52	114,13	120,11	140,23	137,16	136,39	151,63	148,58	188,24

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



prikaz poredbenih nekretnina na karti

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	Kis	Kategorija
1	1698179	LOVREČAN	595/14	DONJI BRESTOVEC - PROIZVODNA	14.4.2022	61.488,00	1.708,00	I	0,6	1.
2	2320698	MARTINCI ZLATARSKI	315/1	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	24.4.2025	87.500,00	2.500,00	GP_NEIZGRAĐENO	1,2	1.
3	2033771	MARTINCI ZLATARSKI	305/7	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	26.9.2023	90.000,00	2.895,00	GP_NEIZGRAĐENO	1,2	1.
4	1791562	MARTINCI ZLATARSKI	340/2	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	19.11.2022	30.526,25	958,00	GP_IZGRAĐENO	1,2	1.
5	1763044	ZLATAR	102/3	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	9.9.2022	17.917,58	633,00	GP_IZGRAĐENO	0,75	1.

## Izračun vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	
26.8.2025	DONJI BRESTOVEC - PROIZVODNA	Zlatar Bistrica	Lovrečan 1665/2	2.590,00	I	0,6	1.	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	14.4.2022	DONJI BRESTOVEC - PROIZVODNA	ZLATAR BISTRICA	36,00	1.708,00	I	0,6	1.
2	24.4.2025	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	ZLATAR	35,00	2.500,00	GP_NEIZGRAĐENO	1,2	1.
3	26.9.2023	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	ZLATAR	31,09	2.895,00	GP_NEIZGRAĐENO	1,2	1.
4	19.11.2022	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	ZLATAR	31,86	958,00	GP_IZGRAĐENO	1,2	1.
5	9.9.2022	ZLATAR - GRAĐEVINSKO	ZLATAR	28,31	633,00	GP_IZGRAĐENO	0,75	1.
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )	
1	36,00	ZLATAR BISTRICA	104,156	Zlatar Bistrica	104,16	1,000	36,00	
2	35,00	ZLATAR	101,665			1,025	35,86	
3	31,09	ZLATAR	101,665			1,025	31,85	
4	31,86	ZLATAR	101,665			1,025	32,65	
5	28,31	ZLATAR	101,665			1,025	29,00	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	
1	36,00	Ostalo	14.4.2022	145,99	174,24	1,194	42,97	
2	35,86		24.4.2025	174,24		1,000	35,86	
3	31,85		26.9.2023	158,39		1,100	35,04	
4	32,65		19.11.2022	145,99		1,194	38,96	
5	29,00		9.9.2022	145,99		1,194	34,61	
IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	
1	42,97	1.	100%	1.	100%	1,000	42,97	
2	35,86			1.	100%	1,000	35,86	
3	35,04			1.	100%	1,000	35,04	
4	38,96			1.	100%	1,000	38,96	
5	34,61			1.	100%	1,000	34,61	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	I	Da	0,6	0,60	1,00	1,00	42,97
2	1,00				1,20	0,50	0,50	17,93
3	1,00				1,20	0,50	0,50	17,52
4	1,00				1,20	0,50	0,50	19,48
5	1,00				0,75	0,80	0,80	27,69



STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	42,97	71%	17,85	Ne zadovoljava				
2	17,93	-29%	7,19	Zadovoljava	17,93	-17%	3,77	Zadovoljava
3	17,52	-30%	7,60	Ne zadovoljava				
4	19,48	-22%	5,64	Zadovoljava	19,48	-10%	2,22	Zadovoljava
5	27,69	10%	2,57	Zadovoljava	27,69	28%	5,99	Zadovoljava
	<b>25,12</b>	<b>prosjeak</b>	<b>21,60</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>	<b>21,70</b>	<b>prosjeak</b>	<b>7,42</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>
<b>Zemljište</b>						<b>Jedinična vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>		
građevinsko zemljište kčbr 1665/1 ko Lovrečan						21,70		

Procijenjena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta gospodarske namjene utvrđena je u vrijednosti od 21,70 eur/m<sup>2</sup>.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt neto površine (NP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltene standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjene vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Uzgredni troškovi nastaju planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su obračunati kao 7,00 % normalnih troškova gradnje.

Ukupna procijenjena vrijednost poslovne zgrade je prikazana kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade, uzgrednih troškova i tržišne vrijednosti zemljišta pod objektom.

S obzirom na vrstu nosivog sistema, način gradnje te upotrijebljene materijale, smatram da je održivi vijek korištenja predmetne građevine 60 godina.

Jedinična cijena gradnje procijenjena je u skladu sa gore navedenom literaturom u vrijednosti od 1.250 eur/m<sup>2</sup>.

Za godinu izgradnje zgrade usvaja se 1985. godina prema podacima o vremenu izdavanja Uvjerenja o uvjetima uređenja prostora.

#### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE			
Opis	Trošak gradnje (€/m <sup>2</sup> )	Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Vrijednost novogradnje (€) Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Poslovna zgrada	1.250,00	47,61	59.506,25

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
26.8.2025	1985	40	Upravne i uredske zgrade - također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	60	66,67%

Odabrani Fk prema prilogu 10. Pravilnika kako slijedi:

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

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

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
2	2	2	2	53%	28,2	47%	31.538,31
				31,8			

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi (%)	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	59.506,25	7,00%	4.165,44

PROCJENA ZEMLJIŠTA			
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
građevinsko zemljište kčbr. 1665/1 k.o. Lovrečan	21,70	2.590,00	56.201,89

## REKAPITULACIJA

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	31.538,31
Uzgredni troškovi	4.165,44
Zemljište	56.201,89
<b>Ukupno</b>	<b>91.905,64</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>	<b>91.900,00</b>

Zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dana 8. svibnja 2023. godine izdalo je Uputu o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Klasa 364-04/21-01/2, Urbroj 531-04-1-2-1/1-23-31.

Slijedom navedenog,

**procijenjeni iznos tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zlataru zk. ul. br. 2985 k.o. Lovrečan, a koja se odnosi na poslovni objekt i zemljište na adresi Krapinska ulica 2 u Zlatar Bistrici, procijenjeno na dan 26. kolovoza 2025. godine iznosi zaokruženo 91.900,00 EUR.**

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZLATAR  
Stanje na dan: 01.08.2025. 16:12

Katastarska općina: 336041, LOVREČANBroj ZK uložka: 2985

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9871/2025  
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.	1665/2	3	POSLOVNA ZGRADA	2590	
			ZGRADA	62	
			NEPLODNO	2528	
		UKUPNO:		2590	

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		
3.1	Zaprimljeno 10.04.2014. broj Z-431/14 Na temelju prijedloga od 24. ožujka 2014. i napisa tužbe zaprimljene pri Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 26. svibnja 2014. zabilježuje se spor na nekretninama Ferrostil Mont d.o.o. Zagreb pod B- 1, radi pobijanja pravnih radnji tužitelja Konstruktor d.d. u stečaju iz Zlatara, Kralja Petra Krešimira 25.	
6.3	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-3333/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga predlagatelja Konstruktor D.D. u stečaju zastupan po punomoćniku Čurić Jaka, OIB: 85185280071, iz Ulica Pavla Hatza 25, Zagreb od 12.03.2024. presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-228/21 od 03.11.2023.g. i čl. 89 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama (narodne novine 63/19, 128/2022) zabilježuje se obnova zabilježbe spora upisana na temelju rješenja posl.br. Z-431/14 u listu B vlastovnice redni broj 3.1. s istim prvenstvenim redom , a rok od deset godina se računa od trenutka obnove zabilježbe spora , primjenom čl. 89. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/2022)	na 6 (3.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 336041, LOVREČAN

Broj ZK uloška: 2985

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 09.03.2021.g. pod brojem Z-2748/2021</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1885/2, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, KLASA: UP/I-943-04/20-01/420, URBROJ: 2140/01-14-02-06-21-7 04.01.2021, te kopije dokaza o isplaćenju naknadi od 21. kolovoza 2020.god., uknjižuje se pravo stvarne služnosti na dio kčbr. 1885/2 u A - u površini služnosti od 86,56 m<sup>2</sup> - trasa kanalizacije prolazi jugoistočnim dijelom parcele u smjeru sjeveroistok-jugozapad u dužini 27.47 m i širini trase 2 m na udaljenosti od istočnog ruba čestice oca. 8.23 m po sjeveroistočnoj i od jugozapadnog ruba čestice oca 34.37 m po južnoj međi predmetne parcele, na trasi kanalizacije nalazi se 1 prelivno okno dimenzije 3.8 x 7.5 + 2.53 x 1.75 m udaljeno oca 3.6 m od istočnog ruba čestice koje jednim dijelom prelazi u k.o. Veleškovec, za korist:</p> <p><b>ZAGORSKI VODOVOD D.O.O., OIB: 61979475705, ULICA KSAVERA ŠANDORA GJALSKOG 1, 49210 ZABOK</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.08.2025.

## Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. LOVREČAN  
k.č.br.: 1665/2

Stanje na dan: 10.07.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

