



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**međimurje - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Građevinska zemljišta u k.o. Lepoglava</b>
Lokacija:	<b>Varaždinska ulica bb, HR-42250 Lepoglava Varaždinska županija</b>
Naručitelj:	<b>HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja OIB: 09863811309</b>
Svrha:	<b>Prodaja u stečajnom postupku</b>
Broj elaborata:	<b>311/21</b>

**Čakovec, rujan 2021.**

## SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 6.1. Zemljište
  - 6.2. Doprinosi i priključci
  - 6.3. Vanjsko uređenje
  - 6.4. Uzgredni troškovi

### REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

### PRILOZI

## Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-270/2020-7  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

2

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-269/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-268/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

## REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ratko Matotek REV**

**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

## 1. UVOD

Naručitelj: **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**  
 Nekretnina: **Građevinska zemljišta u k.o. Lepoglava**  
 Lokacija: **Varaždinska ulica bb, HR-42250 Lepoglava**  
**Varaždinska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2021.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2021.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Varaždinske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

### **nalaz i mišljenje vještaka** *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

***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.***

Datum očevida: **16.09.2021.**  
 Dan kakvoće: **16.09.2021.**  
 Dan vrednovanja: **16.09.2021.**

***Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.***

***Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.***

## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Varaždin

ZK odjel: Ivanec

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

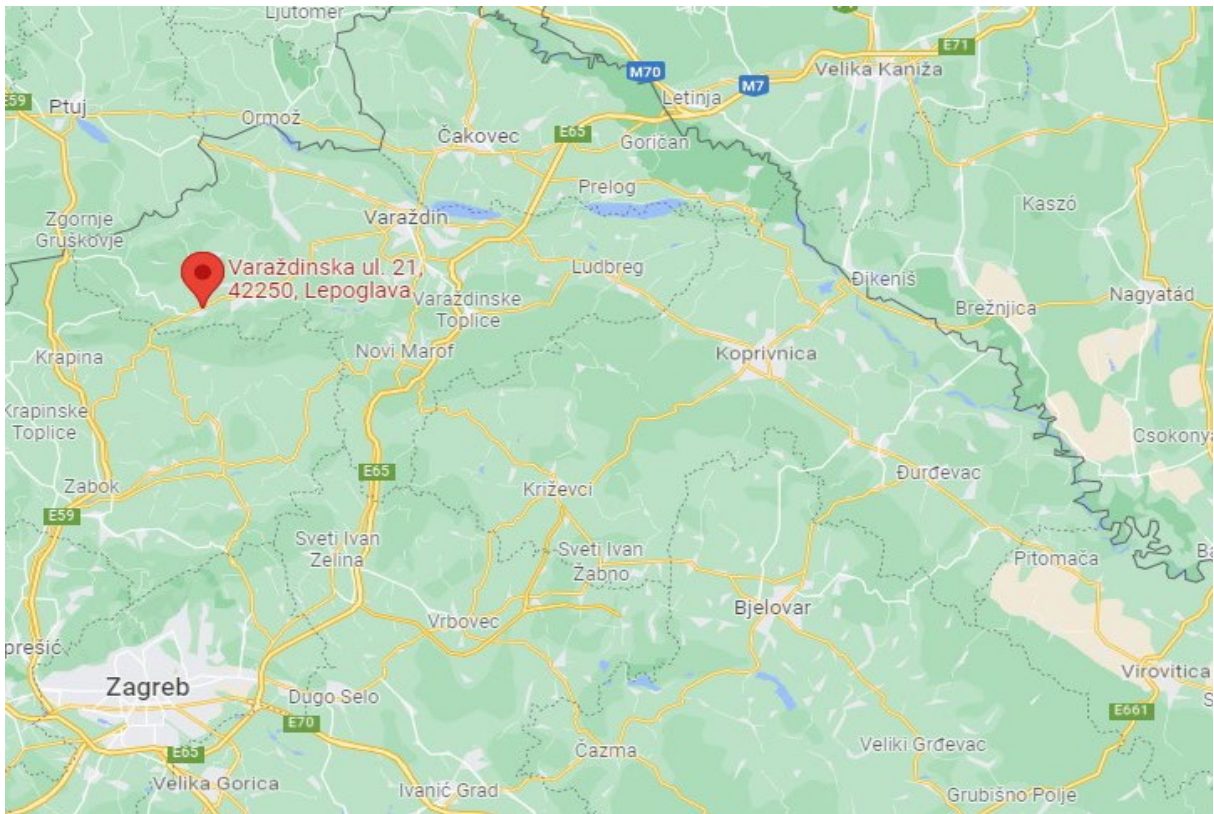
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Lepoglava	k.o.	Lepoglava	
	kat.čest.br.	površina (m <sup>2</sup> )	zk.čest.br.	površina (m <sup>2</sup> )	zk.ul.br.
1.	670/1	323	670/1	323	1212
2.	670/2	475	670/2	475	
3.	671	826	671	826	
4.	672	422	672	422	4593
5.	675	222	675	222	
6.	708	393	708	393	
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>2.661</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.661</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	1212	Nema!	HODALJ d.o.o. Podružnica Lepoglava, Lepoglava, Varaždinska 21 (1/1)
2.	4593	Nema!	

**Napomena:** Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

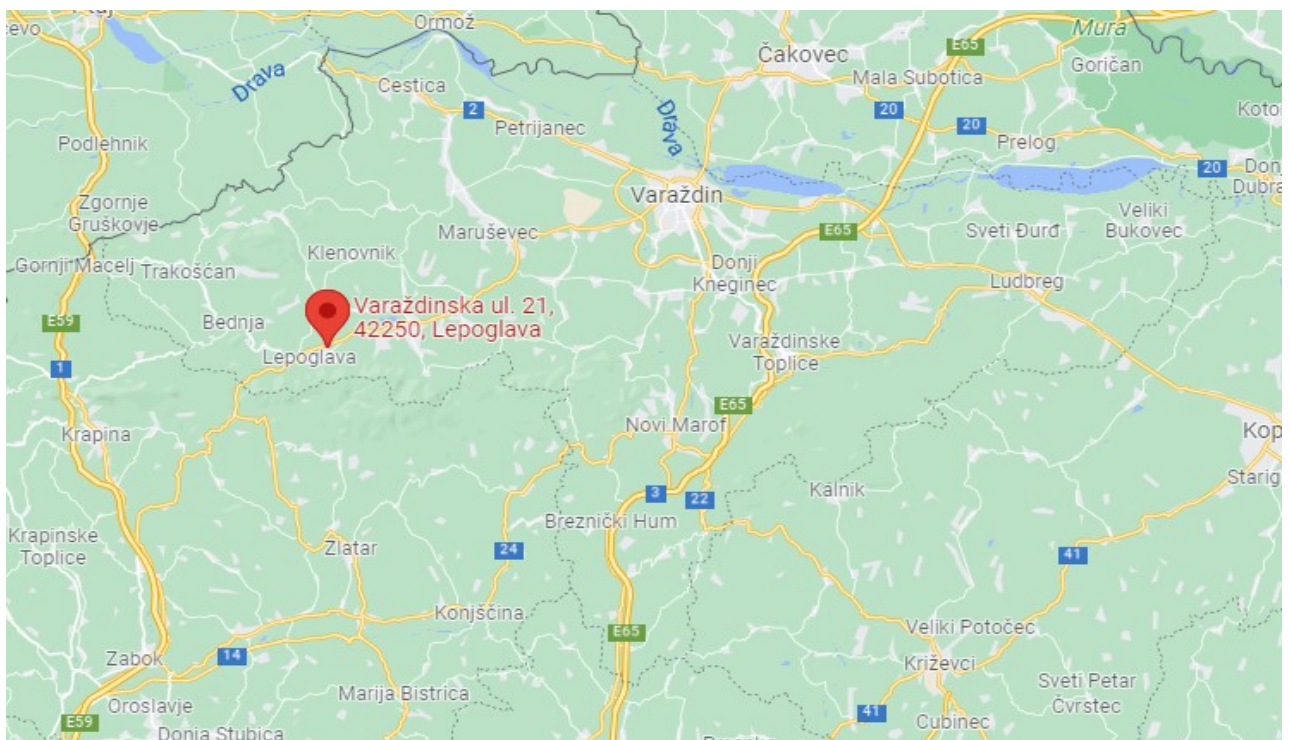
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

### 3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

#### O Lepoglavi (Izvor: <https://www.lepoglava.hr/sadrzaj/pregled/zibelka-si-belih-fratrov/1521>)

Lepoglava, naselje u slikovitom zagorskom pejzažu, nadaleko dviju trasa europskih autocesta Zagreb–Graz te Zagreb–Budimpešta, jedno je od najstarijih i najpoznatijih mjesta u Hrvatskoj; kolijevka je znanosti, umjetnosti i kulture koju su stvarali pavlini već od 1400. godine.

Ime Lepoglava (Lepoglava) u dokumentima prvi put se spominje 1399. godine, a već slijedeće 1400. godine grof i ban Herman Celjski osniva samostan pustinjaka sv. Pavla “sub” Lepoglava, što se najvjerojatnije odnosi na srednjovjekovni grad na brdu gdje se nalazi crkva Sv. Ivana.

Pavlini samostan postaje kolijevkom kulturno – prosvjetnog i znanstvenog rada. Već 1503. godine osnovan je seminar pavlinskog reda koji 1582. prerasta u gimnaziju; 1656. uveden je studij filozofije, nešto kasnije i teologije, a 1674. godine posebnom odlukom Leopolda I i pape Klementa X, pavlini dobivaju dozvolu za dodjelu doktorata iz filozofije i teologije.

U Lepoglavi je obranjeno oko 75 doktorskih disertacija (koliko je do danas istraženo) pa je Lepoglava s pravom stekla status prvog hrvatskog sveučilišta. Rad Lepoglavskih pavlina bio je raznovrstan i bogat: bili su stvaraoci hrvatske knjige, odgojitelj, savjetnici, kipari, slikari, promicatelji umjetnosti i kulture i ostavili su neizbrisiv trag u životu Hrvatske. Povrh svega dijelili su sudbinu hrvatskog naroda – bili su veliki rodoljubi. Među brojnim pavlinima mnogo je onih koji zaslužuju da ih se spominje i pamti. To su: Hilarion Gašparoti, Nikola Ranger, Ivan Krištalovec, Andrija Egger i drugi.

Sredinom 19. stoljeća, točnije 1854., pavlini samostan pretvoren je u kaznionicu koja je i danas središnja kaznionica Hrvatske. Tek 2001. godine, nakon stoljeća i pol, pavlini kompleks odijeljen je od kaznioničkog i predan u vlasništvo i upravi Biskupije varaždinskoj. Kaznioničko razdoblje od 30. – 90. godina 20. stoljeća obilježeno je velikim povijesnim događajima i političkim previranjima. Između dva rata tu su robijali komunisti, revolucionari: Josip Broz Tito, Moša Pijade, Rodoljub Čolaković, Radivoje Davidović, Mihajlo Javorski i dr. Za vrijeme drugog svjetskog rata u Lepoglavskom zatvoru stradalo je preko 2000. antifašista, a 70- tih godina, odnosno posljednjih 30. godina u Lepoglavskoj tamnici zatočeni su bili “hrvatski prolječari” dr. Šime Đodan, dr. Hrvoje Šošić, pjesnik i mislilac Vlado Gotovac, hrvatski sveučilištarci Dražen Budiša, Dobroslav Paraga, Ivan Zvonimir Čičak, te dr. Franjo Tuđman, prvi predsjednik samostalne Hrvatske. Tu je teške dane tamnovanja proveo kardinal Alojzije Stepinac.

Demokratske promjene i proglašenje slobodne i neovisne Hrvatske 90 – tih godina omogućuje potpuno nov odnos prema Lepoglavi, vrijednostima Lepoglave, posebno prema njezinoj izuzetno bogatoj prošlosti. Cilj je vratiti Lepoglavi ugled baroknog razdoblja, otkriti i ukazati naraštajima što je Lepoglava značila u području školstva, znanosti, kulturi i umjetnosti. Jedna od najznačajnijih i najvažnijih manifestacija su: Lepoglavski dani, kasnije prerasle u Međunarodni festival čipke, koji svojim programima, znanstveno – stručnim skupovima, okruglim stolovima na najbolji mogući način ukazuje na veliko bogatstvo tog, nekad sveučilišnog mjesta.

Središnje mjesto zauzima Lepoglavska čipka, a zainteresiranost domaćih i stranih istraživača dokazuje da je ova rukotvorina u kontinuitetu, od pavlina do današnjih dana, neprocjenjiva vrijednost. Lepoglavska čipka davno je zapažena u Europi 1937. u Parizu nagrađena zlatnom, 1939. u Berlinu brončanom medaljom, a 1996. godine zapažena je na Ljetnim olimpijskim igrama u Atlanti.

**Fotografije snimljene na očevidu**



**Opis lokacije**

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *Varaždinska ulica bb, HR-42250 Lepoglava*  
*Varaždinska županija*

Okolne nekretnine su proizvodne i poslovne namjene te zemljišta. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

**Javna komunalna infrastruktura**

Na javnoj površini je izvedena sljedeća komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- telefon

**Komunalni priključci**

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

**Buka i zagađenje**

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

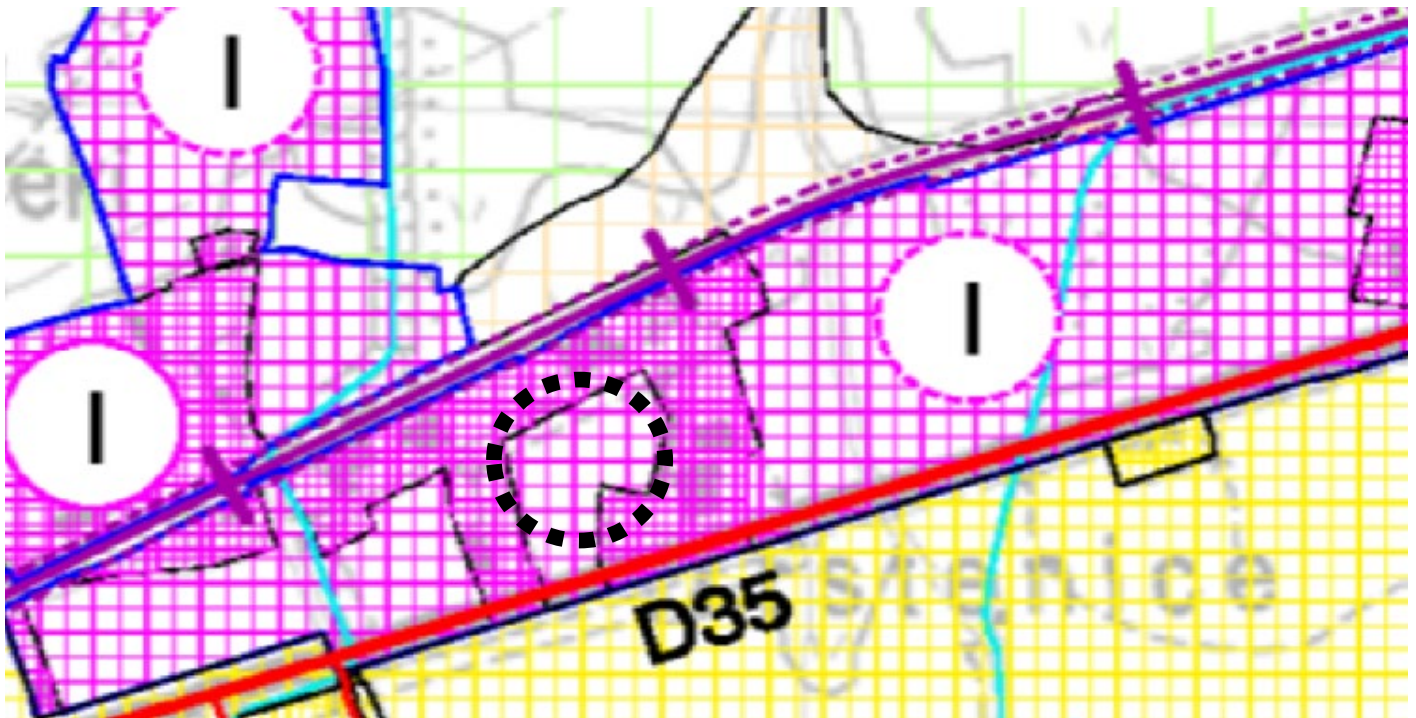
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

**Daljnja obilježja nekretnine**

Položaj:	Predmetne čestice se prema 2. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Lepoglave (Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 16A/2014) nalaze unutar granica građevinskog područja izvan naselja i to u području gospodarske namjene ( I ).
Pristup na javnu površinu:	Predmetne čestice imaju posredan pristup na javnu prometnicu na kat.čest.br. 2076/1, k.o. Lepoglava, Varaždinska ulica u vlasništvu RH (1/1) preko kat.čest.br. 683/1 koja je sastavni dio procjenjivanog kompleksa ali će biti obuhvaćena u drugom procjembenom elaboratu.
Ostalo:	Predmetne čestice su većinom pravilnog izduženog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru vode se kao livade i oranice što predstavljaju i u naravi.
Cjenovni blok:	Lepoglava - gospodarska namjena 1
Kis (uzor čestica):	-
Akt za gradnju:	-
Posebna pretpostavka:	Nema.

## Izvod iz prostornog plana



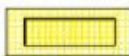
## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

### GRANICE



GRANICA DRŽAVE  
 GRANICA ŽUPANIJE  
 GRANICA GRADA - UJEDNO GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA  
 GRANICA NASELJA

### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA



OBUHVAT IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

postojeće / planirano



### GOSPODARSKA NAMJENA

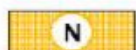
Proizvodna



Proizvodna - rezervat



Ugostiteljsko - turistička (T4 - Planinarski dom, T6 - Lovački dom)



POSEBNA NAMJENA (N - Kaznionica)



### GOSPODARENJE OTPADOM

Reciklažno dvorište (OK - komunalni otpad, OG - građevinski otpad)



### SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA I JAVNE ZELENE POVRŠINE

Sportsko - rekreacijska



Javne zelene površine



GROBLJE

<b>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD LEPOGLAVA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA - 2. IZMJENE I DOPUNE -</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 25 000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 4/2012. i 66/2013.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 16A/2014.
Javna rasprava (datum objave): "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 50/2013. od 17.09.2013., "Varaždinske vijesti" br. 3585 od 17.09.2013., www.lepoglava.hr i www.mgipu.hr	Javni uvid održan: od: 30.09.2013. do: 14.10.2013.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <b>Gordana Mošmondor, dipl.iur.</b>  (ime, prezime i potpis)
Temeļjem članka 188. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13.) suglasnost župana na plan prema članku 98. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., 56/12. i 80/13.) Klasa: 350-02/14-02/1 Urbroj: 2186/1-02/1-14-2 Datum: 10.04.2014.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba: <b>Davorin Gregurinčić, dipl.inž.prometa</b>  (ime, prezime i potpis)
Koordinator plana/odgovorni voditelj: <b>Tanja Martinec, dipl.inž.arh.</b> 	 <b>TANJA MARTINEC</b> dipl.inž.arh. Ovlaštena arhitektica A 1087
Stručni tim u izradi plana: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Davorin Gregurinčić, dipl.inž.prometa Tamara Vučeković, dipl.inž.grad. Melita Špak, dipl.inž.agr.	Višnja Jakušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh. Višnja Jakovac, grad.teh. Josip Bačan, inž.agr.
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela: <b>Robert Maček</b>  (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <b>GORDANA MOŠMONDOR</b>  (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: 

## 4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))


13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

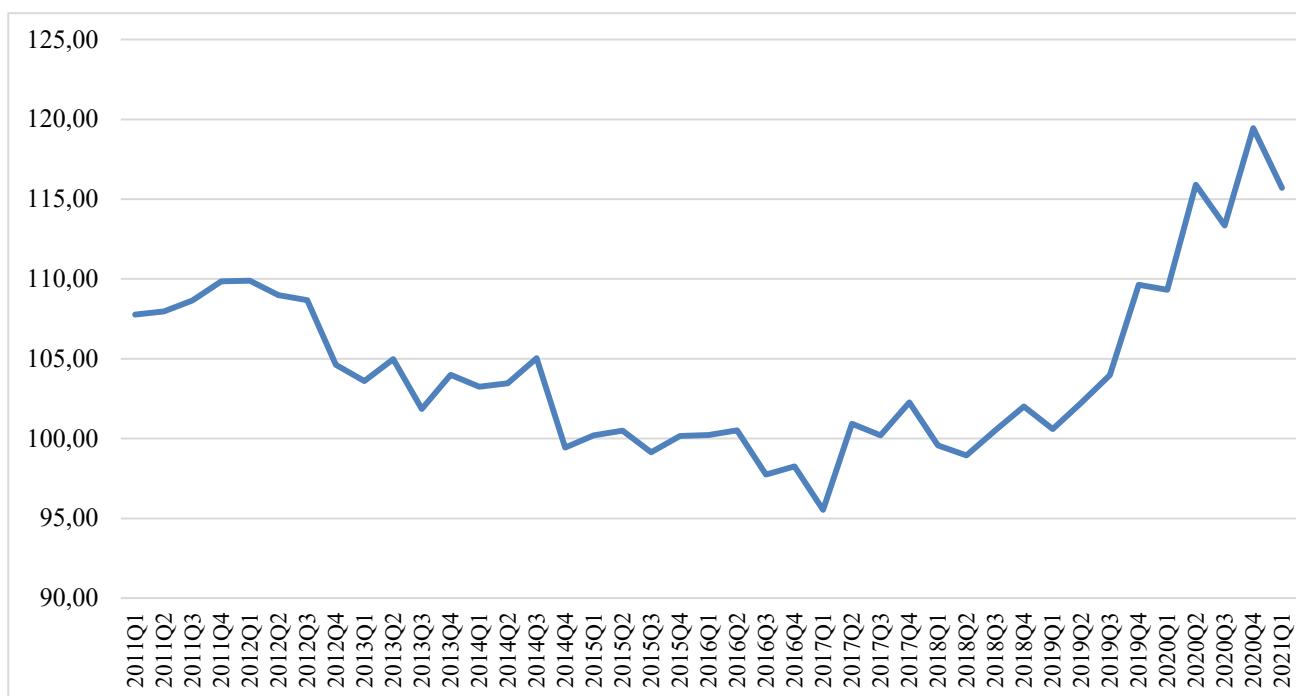
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

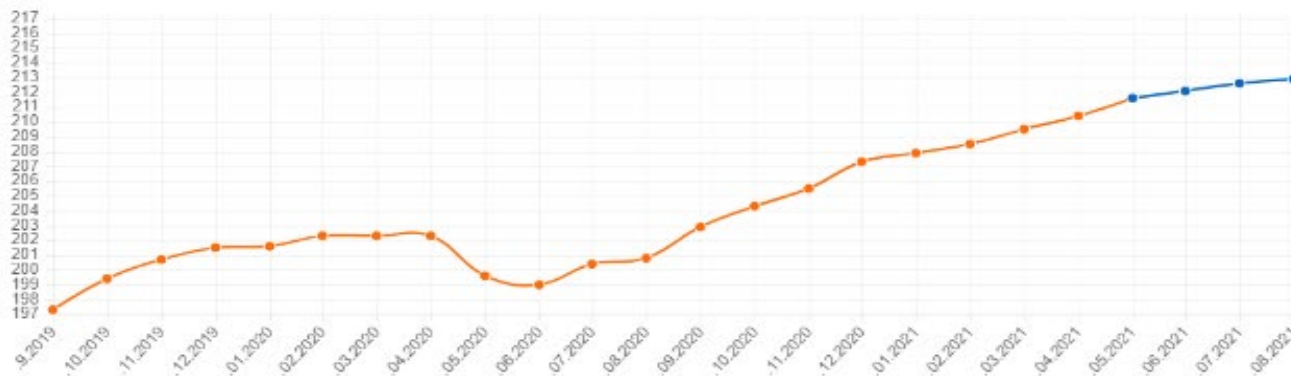


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

Izvor podataka: Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

## 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.



BN indeks 05/2021

**211,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,54%**

Promjena u odnosu na godinu dana

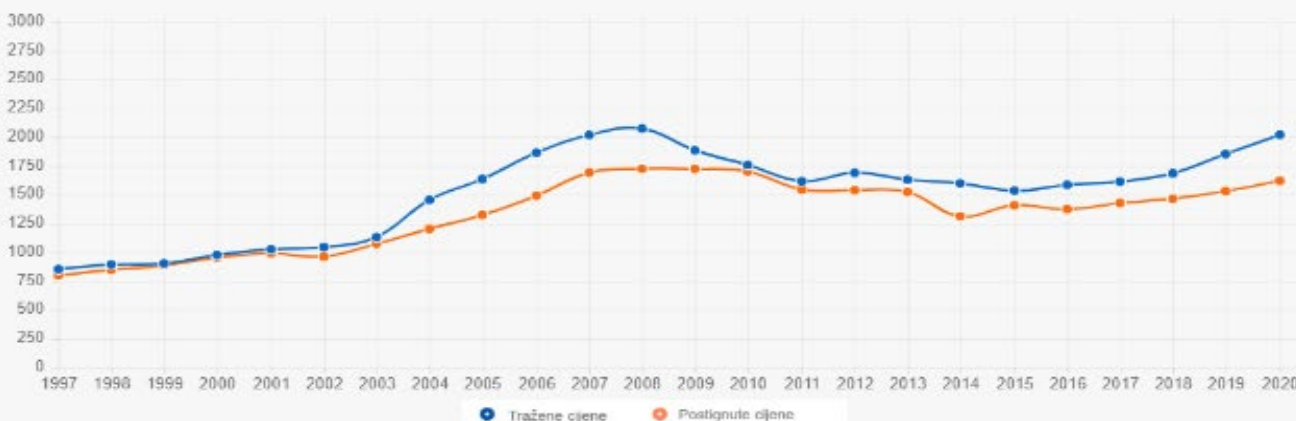
**5,99%**

U odnosu na početak godine

**1,98%**

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HIR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

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

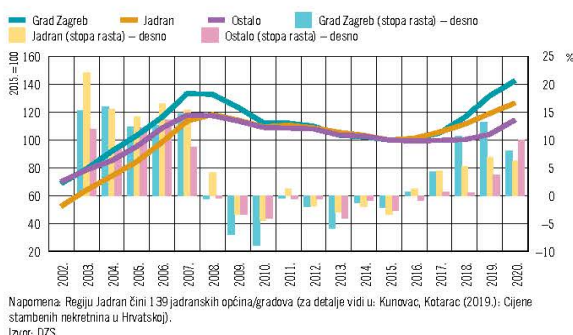


## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

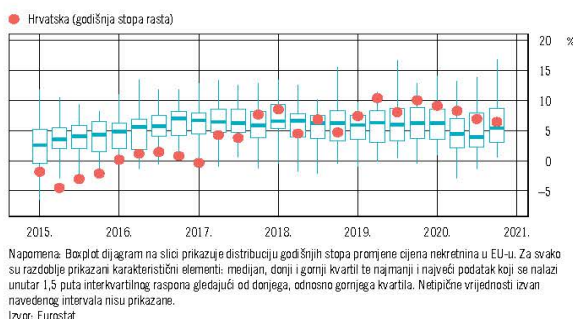
Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka*

# 4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrebe i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

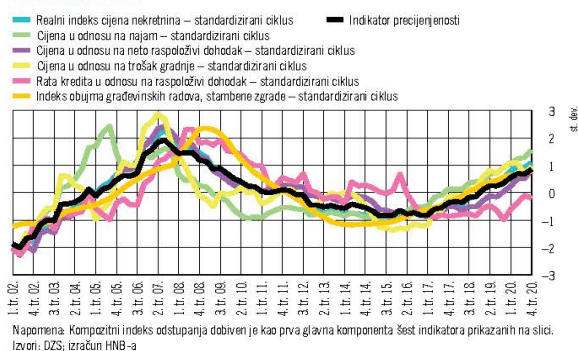
### Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina

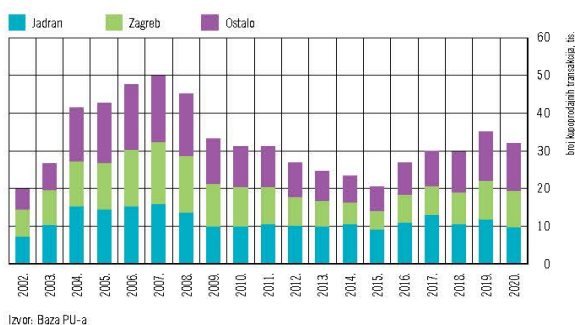
nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

**Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao**

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

**Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.**

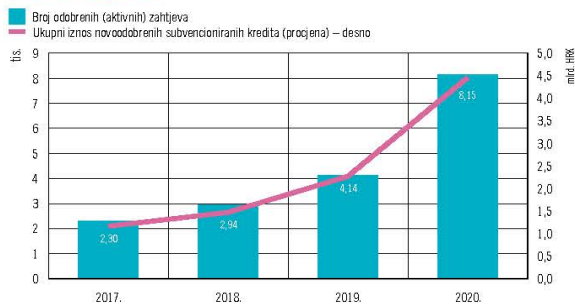
**U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.**

**Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.**

**Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedicu je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar**

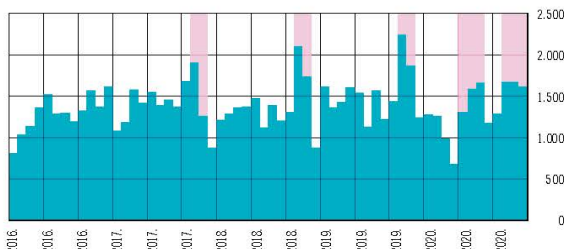
## 4. Nekretnine

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



Izvor: APN, izračun HNB-a

Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija



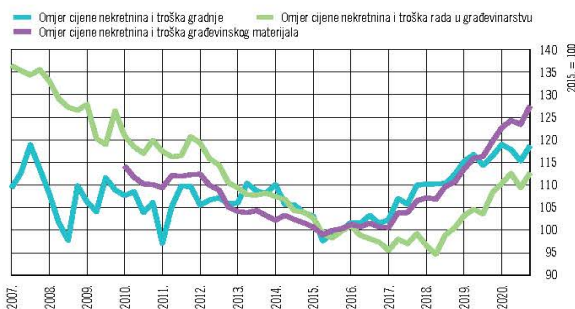
Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.  
Izvor: Baza PU-a, izračun HNB-a

godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

## Građevinski sektor

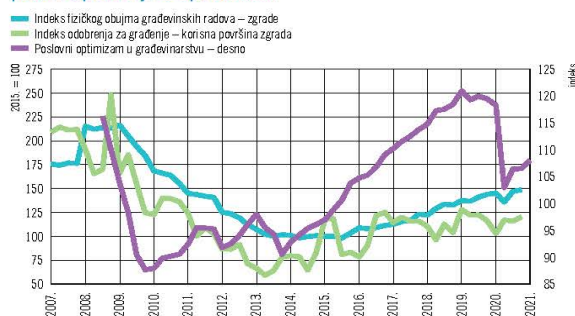
Nakon kratkotrajnog zastoja početkom 2020. godine, obujam građevinskih radova na zgradama nastavio je rasti. Ove će godine rastu aktivnosti pridonijeti obnova potresom oštećenih stanova i kuća kao i aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata potaknuta još većim priljevom sredstava iz europskih fondova. Pritom manjak radne snage može ograničiti intenzitet jačanja aktivnosti, dok bi upošljavanje resursa na obnovi postojećih objekata moglo donekle suziti ponudu novih stambenih građevina.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Izvor: DZS, Eurostat

Slika 4.8. Indeks optimizma u građevinarstvu nakon snažnog pada započeo je s oporavkom



Izvor: DZS, HNB

Neizvjesnost izazvana pandemijom utjecala je na blago smanjenje broja izdanih građevinskih dozvola u prošloj godini kao i na snažan pad optimizma u sektoru građevinarstva (Slika 4.8.). Dostupni podaci za početak 2021. o poslovnom optimizmu u građevinarstvu i broju izdanih građevinskih dozvola upućuju na postupni oporavak pouzdanja.

Troškovi u građevinarstvu i u protekloj su godini rasli sporije od cijena nekretnina (Slika 4.7.). Pritom su troškovi rada rasli brže od troškova građevinskog materijala. U 2021. godini očekuje se znatan rast troškova materijala kao posljedica rasta cijena željeza na svjetskom tržištu i povećanja domaće potražnje radi sanacije šteta nastalih u zagrebačkom i pokupskom potresu. Navedeni bi čimbenici također mogli stvarati pritisak na cijene novih stanova, a time neizravno i na cijene postojećih stambenih objekata, na koje otpada glavina transakcija na tržištu.

## Analički prilog: Tržište komercijalnih nekretnina

Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

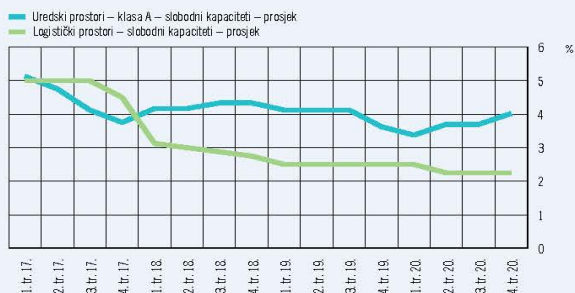
Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i rasiojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili B (10,5 EUR/m<sup>2</sup>), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

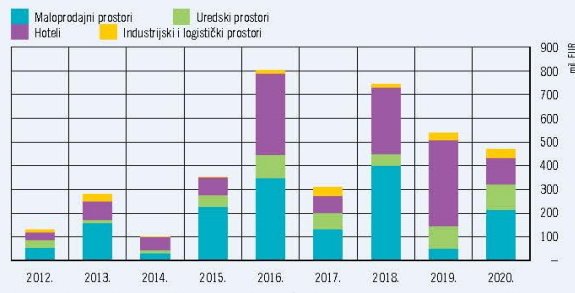
Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogodnosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolice.  
Izvori: CBRE, Colliers, CW CBS International, Spiller Farmer nekretnine

Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u izgradnju.  
Izvor: Colliers

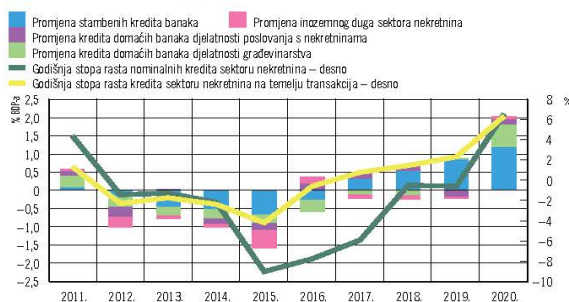
4. Nekretnine

### Financiranje tržišta nekretnina

U 2020. godini dug povezan sa sektorom nekretnina nastavo je rasti. Rastu je najviše pridonosio rast obujma stambenih kredita od 1,1 p. b. BDP-a i kredita djelatnosti građevinarstva od 0,6 p. b. BDP-a, koji je većinom posljedica domaćeg refinanciranja dijela dospjelog inozemnog duga jednog poduzeća, a ne promjene trenda zaduživanja cijelog sektora (Slika 4.9.). Rast obujma stambenih kredita potiču povijesno niske kamatne stope na zaduživanje (Slika 4.10.), subvencionirano kreditiranje te stabilnost zaposlenosti i dohodaka, što pridonosi nastavku pada trenda omjera rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstava (slike 4.11. i 4.12.).

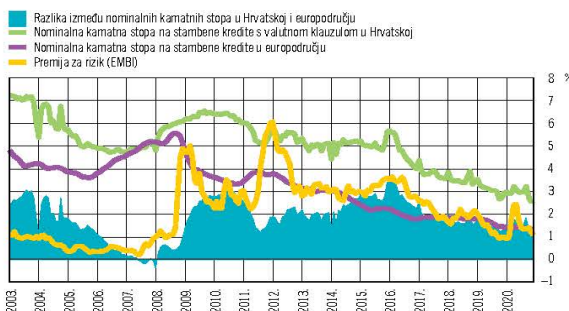
Ubrzanju rasta stambenih kredita (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava) znatno je pridonio novi ciklus programa subvencioniranja putem APN-a, pri čemu se među novim kreditima

Slika 4.9. U 2020. godini nastavio se rast stambenih kredita



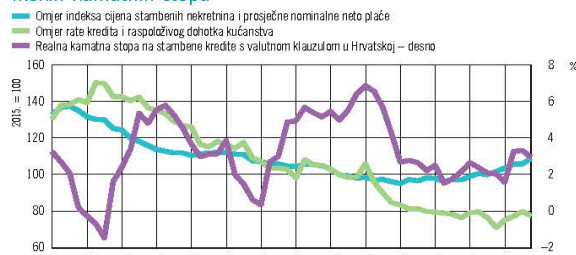
Napomena: Promjene domaćeg duga po komponentama izračunate su iz podataka o transakcijama. U inozemni dug uključuje se dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Izvor: Izračun HNB-a

Slika 4.10. Kamatne stope na stambene kredite pale su na dosad najniže razine



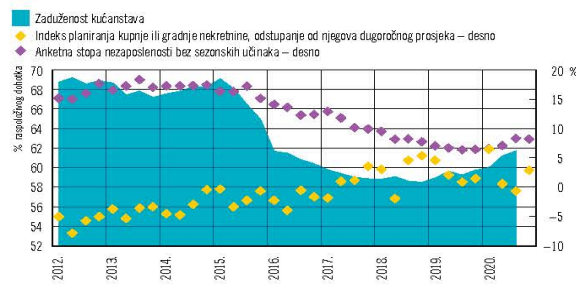
Izvori: ESB, Bloomberg, HNB

Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit uz kamatnu stopu prikazanu na Slici 4.10, potreban za kupnju stana od 50 metara četvornih po cijeni relevantnoj u tom razdoblju. Izvori: DZS; izračun HNB-a

Slika 4.12. Optimizam potrošača i tek blagi rast nezaposlenosti povoljno su utjecali na potražnju za nekretninama



Napomena: Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na osnovi odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih dvanaest mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: HNB

udio onih vezanih uz APN povećao na otprilike trećinu, dok u prethodnim godinama nije prelazio 20%. Analiza granularnih podataka o uvjetima kreditiranja potrošača (vidi Okvir 1. Novi izvor podataka o uvjetima kreditiranja) ne upućuje na znatnije rizike povezane sa standardima odobravanja stambenih kredita, no ne treba zanemariti njihovu ranjivost u slučaju većeg pada cijena nekretnina.

### Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Ponuda i potražnja za stambenim nekretninama u idućem će razdoblju biti određena brzinom i intenzitetom oporavka. Prodavatelji su dosad bili spremni odgađati prodaje u slučaju da ne uspiju postići tražene cijene. No, ako oporavak bude sporiji i slabiji od očekivanja, smanjit će se i tražene cijene, osobito u slučaju da prodavatelji ne budu spremni na duže čekanje ku-

paca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnine. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogođenim djelatnostima.

**Iako subvencioniranje stambenih kredita može djelovati stabilizacijski na tržište nekretnina u kriznim uvjetima, njegovo intenziviranje moglo bi povećavati odstupanje cijena nekret-**

**nina od ocijenjenih ravnotežnih vrijednosti.** Subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a i u ovoj će godini nastaviti podržavati potražnju, ali čini se ipak u nešto manjem obujmu nego u prethodnoj godini zbog ograničavanja ukupne količine raspoloživih sredstava za subvencioniranje.

**U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolaterala.** Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritiska na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	<b>Varaždinska</b>	
Grad/Općina:	<b>Lepoglava</b>	
Naselje:	<b>Lepoglava</b>	
Razvojna skupina:	<b>4. od 8</b>	<b>Izvor podataka: MRRFEU</b>
Indeks razvijenosti:	<b>99,327</b>	
Tip nekretnine:	<b>građevinsko zemljište</b>	
Broj ponuda:		<b>Izvor podataka: Go home</b>
- za grad/općinu:	<b>9</b>	
- za naselje:	<b>-</b>	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	<b>19 €/m2</b>	
- za naselje:	<b>- €/m2</b>	
Približna vrijednost:	<b>- €/m2</b>	<b>Izvor podataka: eNekretnine</b>
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	<b>2017= 3</b> <b>2018= 4</b> <b>2019= 5</b> <b>2020= 24</b> <b>2021= 3</b>	

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava
	kat.čest.br.			
	6055/3	227	6110/2	3114
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	161.900,00	45.300,00	36.350,00	33.000,00
Prodajna cijena (€)	21.396,23	6.129,17	4.894,63	4.446,02
Površina (m2)	5.805,00	1.532,00	1.454,00	1.294,00
Cijena (€/m2)	3,69	4,00	3,37	3,44

**Izvor podataka: sustav eNekretnine**

## 5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

6. **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

6.1. <b>Zemljište</b>					
	Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
	Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava	Lepoglava
		kat.čest.br.			
		6055/3	227	6110/2	3114
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	161.900,00	45.300,00	36.350,00	33.000,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,566752	7,390889	7,426512	7,422363
	Prodajna cijena (€)	21.396,23	6.129,17	4.894,63	4.446,02
	Površina (m <sup>2</sup> )	5.805,00	1.532,00	1.454,00	1.294,00
	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	3,69	4,00	3,37	3,44
<b>Indeks razvijenosti MRRFEU</b>	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	99,327	99,327	99,327	99,327
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,327			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	3,69	4,00	3,37	3,44
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		15,75%			
<b>Međuvremensko izjednačenje DZS</b>	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	115,90	102,00	100,59	98,94
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,71			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,13	1,15	1,17
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	3,69	4,52	3,88	4,02
<b>Interkvalitativno izjednačenje</b>	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,69</b>	<b>4,52</b>	<b>3,88</b>	<b>4,02</b>	
<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4,03</b>			
<b>Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata</b>					
	Apsolutno odstupanje od medijana	-0,26	0,57	-0,07	0,07
	Relativno odstupanje od medijana	-6,58%	14,43%	-1,77%	1,77%
	Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,26	0,57	0,07	0,07
	Kvadrat odstupanja	0,07	0,32	0,00	0,00
	Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Medijan	3,95			
	Standardna devijacija	0,32			
	Dvostruka standardna devijacija	0,63			
	Prosječno apsolutno odstupanje	0,24			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **4,00 €/m<sup>2</sup>**

Kat.čest.br.	Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
670/1	323,00	4,00	1,00	1,00	1.292,00	I
670/2	475,00	4,00	1,00	1,00	1.900,00	I
671	826,00	4,00	1,00	1,00	3.304,00	I
672	422,00	4,00	1,00	1,00	1.688,00	I
675	222,00	4,00	1,00	1,00	888,00	I
708	393,00	4,00	1,00	1,00	1.572,00	I
<b>UKUPNO:</b>					<b>10.644,00</b>	
					<b>4,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

#### Prilog. Kategorije zemljišta

**Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).**

Druga kategorija zemljišta koja 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 (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

#### PRILOG 4

##### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

#### Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

**6.2. Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m<sup>3</sup>  
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m<sup>3</sup>  
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi :  $K3 = 0,00 \text{ €}$

**Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :**

$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$

**6.3. Vanjsko uređenje**

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$Vu = 0,00 \text{ €}$

**6.4. Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$Ut = 0,00 \text{ €}$

**- REKAPITULACIJA -**

1.	Zemljište	10.644,00 €
2.	Doprinosi i priključci	0,00 €
3.	Vanjsko uređenje	0,00 €
4.	Uzgredni troškovi	0,00 €
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>10.644,00 €</b>

Površina zemljišta = 2.661,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena = 4,00 €/m<sup>2</sup>

ili 29,96 kn/m<sup>2</sup>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinska zemljišta u k.o. Lepoglava**  
na lokaciji: **Varaždinska ulica bb, HR-42250 Lepoglava**

**Varaždinska županija**

predloženih od : **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi:				Srednji tečaj HNB-a: 1 € =	7,489688 kn
K.O.	ZK.ČEST. BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	VRIJEDNOST (kn)	Odnosno prema čl. 38. st. 5. Pravilnika ZAOKRUŽENO (kn)
Lepoglava	670/1	670/1	1.292,00	9.676,68	<b>9.700,00</b>
	670/2	670/2	1.900,00	14.230,41	<b>14.200,00</b>
	671	671	3.304,00	24.745,93	<b>24.700,00</b>
	672	672	1.688,00	12.642,59	<b>12.600,00</b>
	675	675	888,00	6.650,84	<b>6.700,00</b>
	708	708	1.572,00	11.773,79	<b>11.800,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>			10.644,00	<b>79.720,24</b>	<b>79.700,00</b>

### Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 29. rujna 2021. godine.

### ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnina od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

## IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



# PRILOZI

## Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC  
 Stanje na dan: 01.09.2021. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uložka: 1212

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12081/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	670/1	LIVADA ČRNILO			323	
2.	670/2	LIVADA GOTNICA			475	
3.	671	ORANICA GOTNICA			826	
		UKUPNO:			1624	

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA 21	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.09.2020.g. pod brojem Z-12081/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU BR. ST-1523/19 15.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC  
Stanje na dan: 01.09.2021. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uložka: 4593

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12081/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	672	ORANICA GOTNICA			422	
2.	675	LIVADA GOTNICA			222	
3.	708	ORANICA GOTNICE			393	
		UKUPNO:			1037	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA 21	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.09.2020.g. pod brojem Z-12081/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU BR. ST-1523/19 15.09.2020, zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2021.

## Izvod iz katastarskog plana

03. 09. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

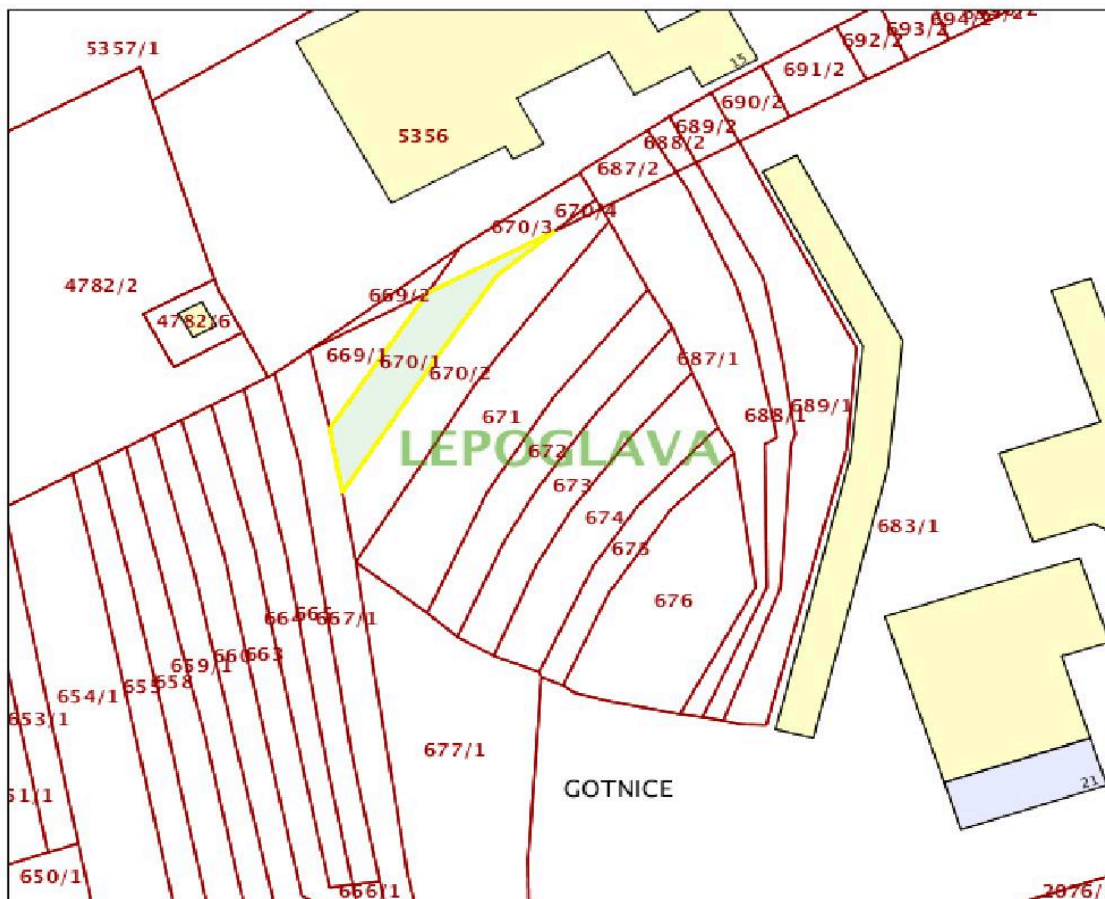
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LEPOGLAVA, 312215  
k.č. br.: 670/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.09.2021

03. 09. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



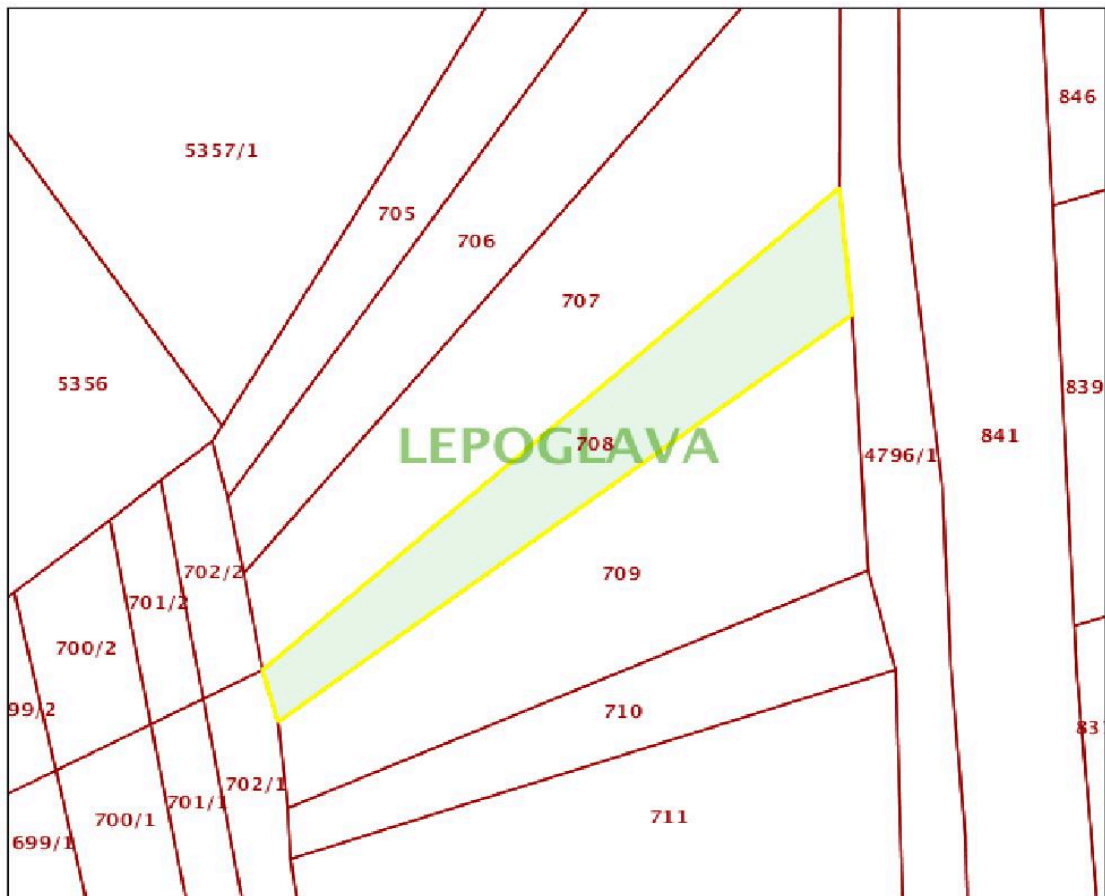
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LEPOGLAVA, 312215  
k.č. br.: 708

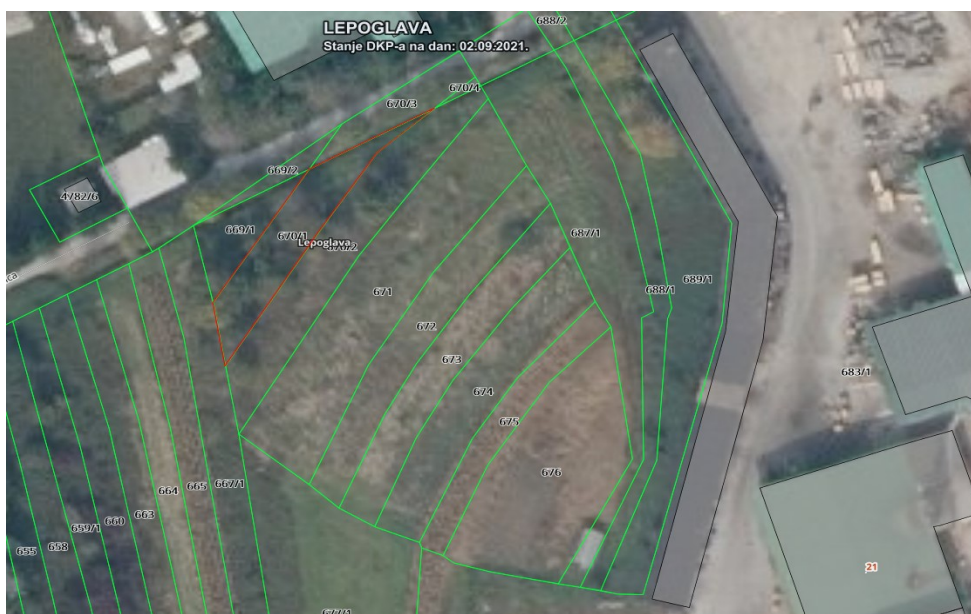
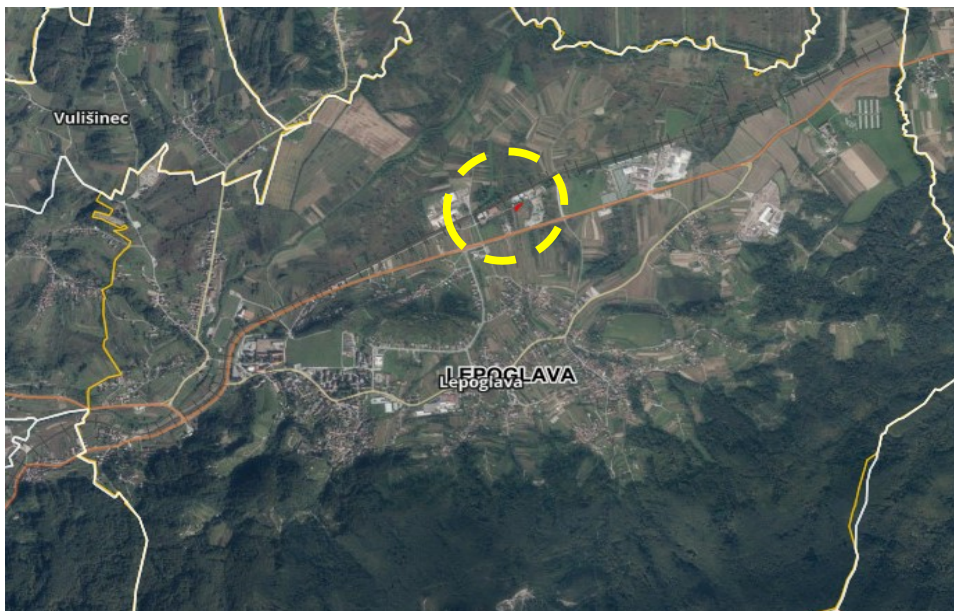
### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.09.2021

Geoportal DGU



## Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.09.2021. 23:28

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LEPOGLAVA (Mbr. 312215)

Posjedovni list: 2806

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA ULICA 21, LEPOGLAVA, HRVATSKA (VLASNIK)	

## 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
		670/1	ČRNILO	323	14		
			LIVADA	323			
		670/2	ČRNILO	475	14		
			LIVADA	475			
		671	ČRNILA	826	4		
			ORANICA	826			
		683/1	VARAŽDINSKA ULICA	12306	5		
			POSLOVNA ZGRADA, Lepoglava, VARAŽDINSKA ULICA 21	208			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, VARAŽDINSKA ULICA	613			
			NADSTREŠNICA, VARAŽDINSKA ULICA	636			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, VARAŽDINSKA ULICA	857			
			DVORIŠTE	9992			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>13930</b>			

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 VARAŽDIN  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.09.2021. 23:28

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LEPOGLAVA (Mbr. 312215)

Posjedovni list: 1865

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HODALJ D.O.O. PODRUŽNICA LEPOGLAVA, VARAŽDINSKA ULICA 21, LEPOGLAVA, HRVATSKA	

### 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
		672	ČRNILO	422	4		
			ORANICA	422			
		675	ČRNILO	222	4		
			LIVADA	222			
		708	KOD ŠINKA	393	5		
			ORANICA	393			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1037</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC  
Stanje na dan: 05.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uložka: 7417

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2107/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2076/1	JAVNA CESTA DC35 VARAŽDINSKA ULICA DRŽAVNA CESTA			101405 101405	
		UKUPNO:			101405	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 - upravlja HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, ZAGREB, VONČININA 3	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 10.02.2020.g. pod brojem Z-2107/2020  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2076/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNOJ CESTI, OVJERENO PO JB RENATA KUTIJA KUŠPILIĆ IZ ZAGREBA, BROJ: OV-700/2020 24.01.2020, uknjižuje se pravo služnosti radi ugradnje i održavanja signalno-sigurnosnih uređaja za osiguranje željezničko-cestovnog prijelaza (ŽCP) Šetna aleja u km 26+ 657 željezničke pruge L201 Varaždin-Ivanec-Golubovec, površine služnosti 6 m2 (prema ucrtanoj trasi prikazanoj na kopiji katastarskog plana koja je sastavni dio Ugovora) za korist: <b>HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE, ODRŽAVANJE I IZGRADNJU ŽELJEZNIČKE INFRASTRUKTURE, OIB: 39901919995, MIHANOVIĆEVA ULICA 12, 10000 ZAGREB</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2021.