MIN međimurje - investa d.o.o.
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr
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:	**Proizvodna hala s aneksom, porta, skladište i pripadajuća zemljišta**
Lokacija:	**Varaždinska ulica 15, HR-42250 Lepoglava** **Varaždinska županija**
Naručitelj:	**HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja** **OIB: 09863811309**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**
Broj elaborata:	**309/21**

Čakovec, rujan 2021.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

1. UVOD

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
   - 7.1. Zemljište
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
   - 8.1. Zakupnina
   - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
   - 8.3. Opća prihodovna metoda

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**
OIB: 09863811309
Lokacija: **Varaždinska ulica 15, HR-42250 Lepoglava**
Nekretnina: **Proizvodna hala s aneksom, porta, skladište i pripadajuća zemljišta**

Vlasništvo i identifikacija čestice:
Na kat.čest.br. 5356 u ZK i Katastar je upisana i ucrtana industrijska zgrada bez zabilježbe. Porta i skladište nisu upisani i ucrtani u ZK i Katastar.

zk.ul.br.	k.o.
3978	Lepoglava

Vlasništvo: HODALJ d.o.o. Gora, Gora 182 (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Nije predočen
~površina nekretnine u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK: Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 29. rujna 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu
Tržišna vrijednost iznosi:

325.000,00 € odnosno

2.430.000,00 kn prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

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.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434
"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

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

R J E Š E N J E

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.

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.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU UREDA PREDSJEDNIKA SUDA

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

R J E Š E N J E

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

R J E Š E N J E

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.

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU – URED PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT EXPERT WITNESSES AND VALUERS

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

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 .

rev
Recognised European Valuer

1. UVOD

Naručitelj: **HODALJ d.o.o. u stečaju, Gora 182, HR-44250 Petrinja**
Nekretnina: **Proizvodna hala s aneksom, porta, skladište i pripadajuća zemljišta**
Lokacija: **Varaždinska ulica 15, 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 njezine 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

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin	
ZK odjel:	Ivanec	
Katastarska općina:	Lepoglava	
Uložak broj:	3978	
Čestica:	669/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	52,00 m2
	Sveukupno:	52,00 m2
Čestica:	670/3	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	140,00 m2
	Sveukupno:	140,00 m2
Čestica:	670/4	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	8,00 m2
	Sveukupno:	8,00 m2
Čestica:	687/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	105,00 m2
	Sveukupno:	105,00 m2
Čestica:	688/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	34,00 m2
	Sveukupno:	34,00 m2
Čestica:	689/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	75,00 m2
	Sveukupno:	75,00 m2
Čestica:	690/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	92,00 m2
	Sveukupno:	92,00 m2

Čestica:	691/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	140,00 m2
	Sveukupno:	140,00 m2
Čestica:	692/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	86,00 m2
	Sveukupno:	86,00 m2
Čestica:	693/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	88,00 m2
	Sveukupno:	88,00 m2
Čestica:	694/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	82,00 m2
	Sveukupno:	82,00 m2
Čestica:	695/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	42,00 m2
	Sveukupno:	42,00 m2
Čestica:	696/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	140,00 m2
	Sveukupno:	140,00 m2
Čestica:	697/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	151,00 m2
	Sveukupno:	151,00 m2
Čestica:	698/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	111,00 m2
	Sveukupno:	111,00 m2
Čestica:	699/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	121,00 m2
	Sveukupno:	121,00 m2
Čestica:	700/2	
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo	143,00 m2
	Sveukupno:	143,00 m2

Čestica:	701/2		
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo		80,00 m2
	Sveukupno:		80,00 m2
Čestica:	702/2		
Opis nekretnine:	- industrijsko dvorište Črnilo		100,00 m2
	Sveukupno:		100,00 m2
Čestica:	5356		
Opis nekretnine:	- industrijska zgrada		1.657,00 m2
	- industrijsko dvorište - kutnica		7.288,00 m2
	Sveukupno:		8.945,00 m2
Vlasništvo:	HODALJ d.o.o. Gora, Gora 182 (1/1)		
Katastar:	k.o.	Lepoglava	
	kat.čest.br.	669/2	
	- ind.dvorište		52,00 m2
	Sveukupno:		52,00 m2
	kat.čest.br.	670/3	
	- ind.dvorište		140,00 m2
	Sveukupno:		140,00 m2
	kat.čest.br.	670/4	
	- ind.dvorište		8,00 m2
	Sveukupno:		8,00 m2
	kat.čest.br.	687/2	
	- ind.dvorište		105,00 m2
	Sveukupno:		105,00 m2
	kat.čest.br.	688/2	
	- ind.dvorište		34,00 m2
	Sveukupno:		34,00 m2
	kat.čest.br.	689/2	
	- ind.dvorište		75,00 m2
	Sveukupno:		75,00 m2
	kat.čest.br.	690/2	
	- ind.dvorište		92,00 m2
	Sveukupno:		92,00 m2
	kat.čest.br.	691/2	
	- ind.dvorište		140,00 m2
	Sveukupno:		140,00 m2

kat.čest.br.	692/2	
- ind.dvorište		86,00 m2
Sveukupno:		86,00 m2
kat.čest.br.	693/2	
- ind.dvorište		88,00 m2
Sveukupno:		88,00 m2
kat.čest.br.	694/2	
- ind.dvorište		82,00 m2
Sveukupno:		82,00 m2
kat.čest.br.	695/2	
- ind.dvorište		42,00 m2
Sveukupno:		42,00 m2
kat.čest.br.	696/2	
- ind.dvorište		140,00 m2
Sveukupno:		140,00 m2
kat.čest.br.	697/2	
- ind.dvorište		151,00 m2
Sveukupno:		151,00 m2
kat.čest.br.	698/2	
- ind.dvorište		111,00 m2
Sveukupno:		111,00 m2
kat.čest.br.	699/2	
- ind.dvorište		121,00 m2
Sveukupno:		121,00 m2
kat.čest.br.	700/2	
- ind.dvorište		143,00 m2
Sveukupno:		143,00 m2
kat.čest.br.	701/2	
- ind.dvorište		80,00 m2
Sveukupno:		80,00 m2
kat.čest.br.	702/2	
- ind.dvorište		100,00 m2
Sveukupno:		100,00 m2
kat.čest.br.	5356	
- ind.dvorište		7.288,00 m2
- ind.zgrada		1.657,00 m2
Sveukupno:		8.945,00 m2

Površine u ZK i Katastru su usklađene!

Teret: Ima, vidjeti u Izvatku iz ZK.
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.*

Legalitet:

- Na kat.čest.br. 5356 u ZK i Katastar je upisana i ucrtana industrijska zgrada bez zabilježbe. Porta i skladište nisu upisani i ucrtani u ZK i Katastar.

- Za proizvodnu halu s aneksom je izdana Dozvola za upotrebu od 6.IX.1979. godine.

- Predočen je i zahtjev za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu.

- Pretpostavka procjene je da je proizvodna hala s aneksom, obzirom na izdanu Dozvolu za upotrebu, legalna (osim što je dio hale prenamijenjen u stambeni prostor), dok će ostale zgrade biti legalne nakon izdavanja Rješenja o izvedenom stanju.

- Nekretnina ima 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.

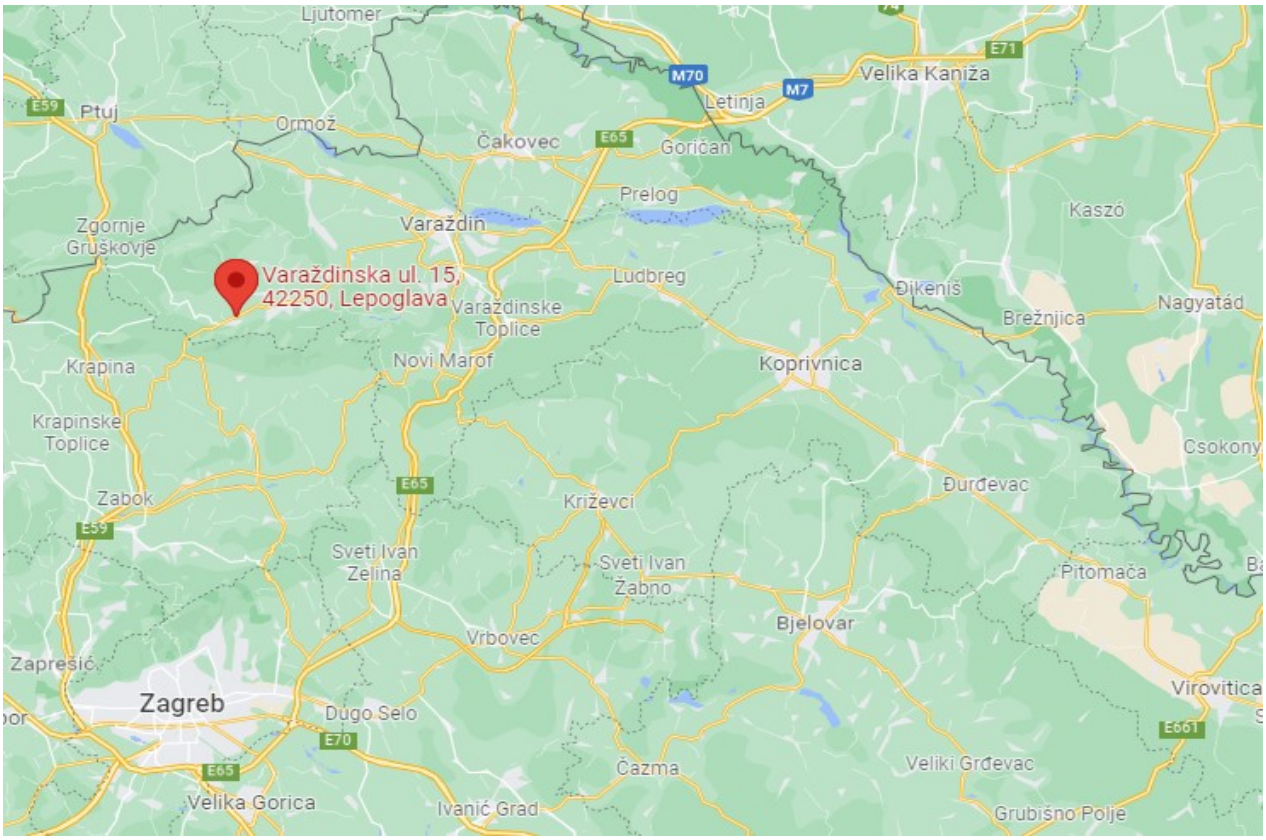
- Energetski certifikat nije predočen.

Ostale napomene: Na dan očevida koristi se proizvodna hala s aneksom, dok se porta i skladište ne koriste. Održavanje nekretnine nije redovito.

Posebne pretpostavke: Nema.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



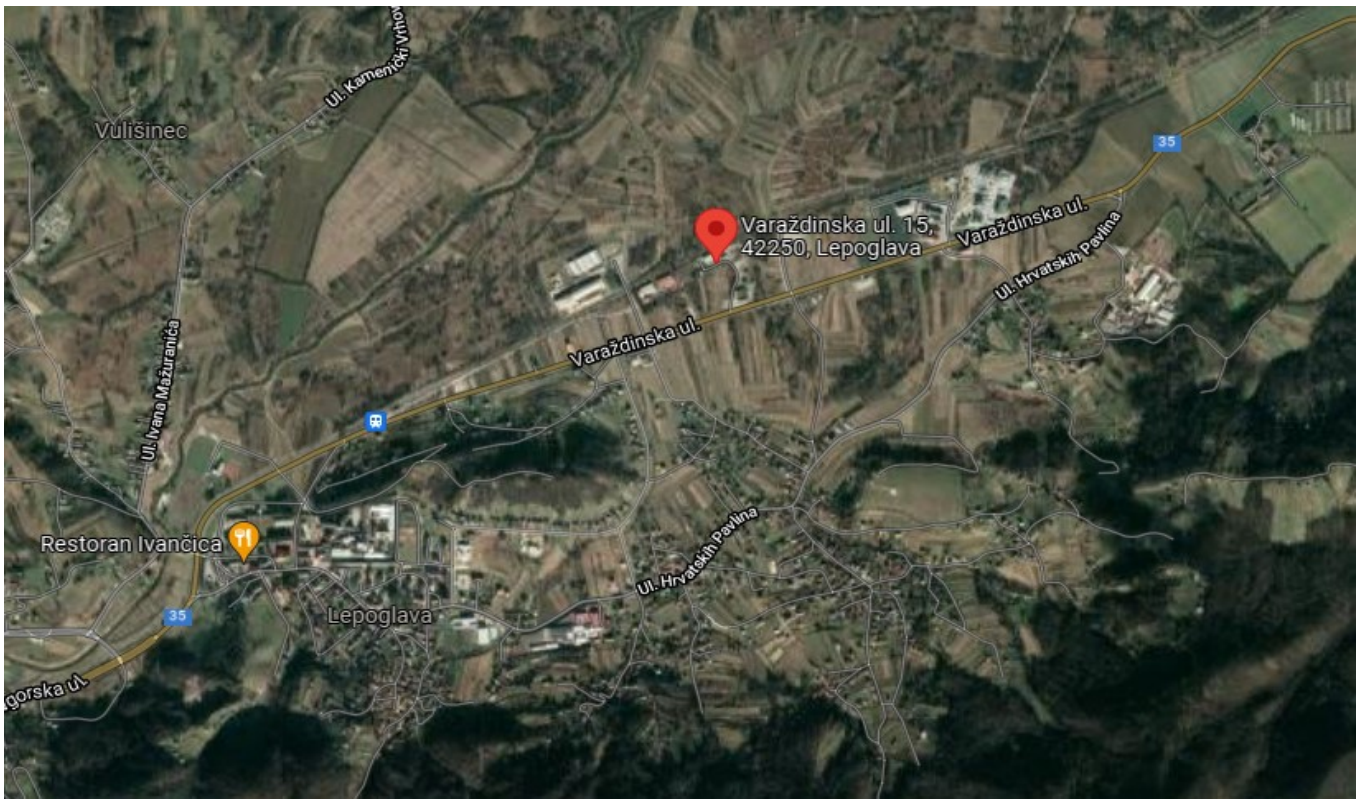
Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Varaždinska ulica 15, HR-42250 Lepoglava*
Varaždinska županija

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

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- telefon

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.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³
Proizvodna hala s aneksom					
Prizemlje - stambeni dio					
ulaz	6,18	1,00	6,18		
wc	1,37	1,00	1,37		
dnevni boravak	28,48	1,00	28,48		
blagovaonica i kuhinja	25,44	1,00	25,44		
hodnik	20,52	1,00	20,52		
izba	3,93	1,00	3,93		
soba	16,53	1,00	16,53		
soba	12,87	1,00	12,87		
soba	16,47	1,00	16,47		
soba s kupaonicom	25,90	1,00	25,90		
kupaonica	6,56	1,00	6,56	k =	h =
nadstrešnica	17,76	0,50	8,88	1,20	3,70 m
Ukupno:	182,01		**173,13**	**197,10**	**747,03**
Prizemlje - proizvodni dio					
kotlovnica	68,95	1,00	68,95		
sušara	19,14	1,00	19,14		
sušara	54,02	1,00	54,02		
spremište reprometrijala	18,52	1,00	18,52		
kompresorska stanica	41,17	1,00	41,17		
proizvodnja	734,51	1,00	734,51		
sušara	63,83	1,00	63,83		
radionica	38,28	1,00	38,28		
skladište	38,16	1,00	38,16		
garderoba	9,60	1,00	9,60		
garderoba	37,08	1,00	37,08		
spremište	4,10	1,00	4,10		
sanitarni čvor	5,50	1,00	5,50		
spremište	3,07	1,00	3,07	k =	h =
pilana	188,77	1,00	188,77	1,10	4,30 m
Ukupno:	1.324,70		**1.324,70**	**1.457,17**	**6.265,83**
Sveukupno:	1.506,71		**1.497,83**	**1.654,27**	**7.012,86**

Porta					
Prizemlje					
unutarnji prostor	45,53	1,00	45,53	k =	prosječno h =
nadstrešnica	54,64	0,50	27,32	1,20	2,80 m
Ukupno:	100,17		**72,85**	**54,64**	**207,63**
Skladište					
Skladište					
skladište	174,60	1,00	174,60	k =	prosječno h =
				1,10	3,60 m
Ukupno:	174,60		**174,60**	**192,06**	**691,42**
SVEUKUPNO:	**1.781,48**		**1.745,28**	**1.900,97**	**7.911,91**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**1.745,28**	**m2**
BGP	**=**	**1.900,97**	**m2**
BV	**=**	**7.911,91**	**m3**

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Proizvodna hala s aneksom

























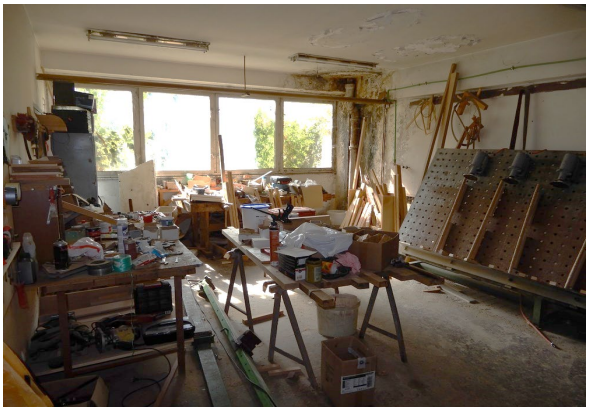









VARGET



















Porta









Skladište













Vanjsko uređenje









4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena na septičku jamu
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena - zakupljena snaga 60 kW
plin	-	nije priključen

Zgrade -	**Proizvodna hala s aneksom**
	Porta
	Skladište

Namjena:	proizvodna (prenamijenjen dio hale - stambena)	
Godine gradnje:	1979	
	2001-2004	prenamjena dijela hale u stambeni dio
	2011	porta
	1985	skladište
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	kat.čest.br. 5356 - hala i porta, kat.čest.br. 5356, 700/2, 701/2 i 702/2 - skladište	
Prostorije:	detaljno navedene u točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	betonska konstrukcija s ispunom od blok opeke ili zidovi od blok opeke	
Međukatne konstrukcije:	nisu izvedene	
Krovna kon. + pokrov:	na hali čelična višestrešna konstrukcija pokrivena limom, na porti jednostrešna drvena konstrukcija pokrivena limom, na skladištu drvena jednostrešna konstrukcija pokrivena valovitim salonit pločama	
Limarija:	pocinčana	
Pročelje:	ožbukano i obojeno, obloženo limom ili neobrađeno	
Vanjska stolarija:	drveni ili metalni prozori, ostakljeni izo ili kopelit staklom, drvena ili metalna vrata	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, obloženi keramikom, limom ili neobrađeni	
Obrada podova:	keramika, parket, asfalt ili betonska podloga	
Obrada stropova:	ožbukani i obojani, djelomično spušteni ili podgled krovišta	
Unutarnja stolarija:	drvena ili metalna	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nije izvedeno
	- Klima:	split sustav u stambenom dijelu
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne, keramičke	
Okoliš:	zapušten	
Opći dojam:	zgrade su izgrađene u nižem standardu u odnosu na današnju izgradnju	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: *Državni zavod za statistiku*)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

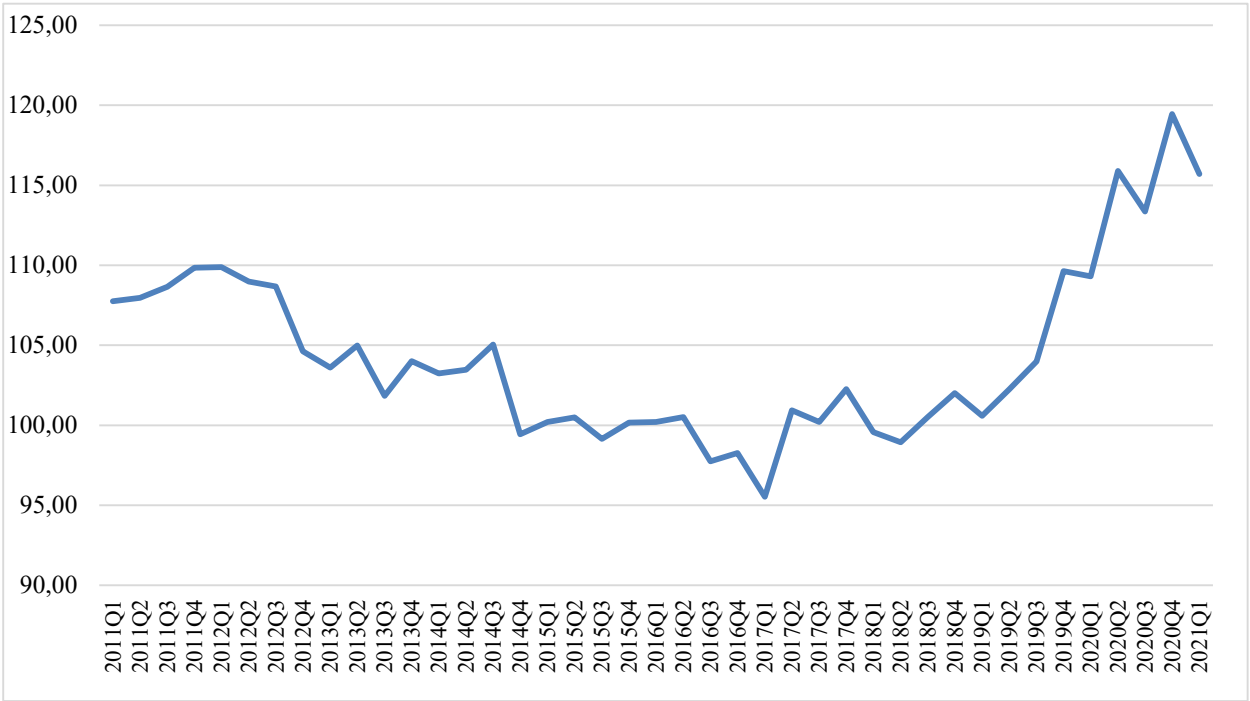
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / 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)*



Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

Izvor podataka: Burza nekretnina (*www.burza-nekretnina.com/statistike)*

BN Index

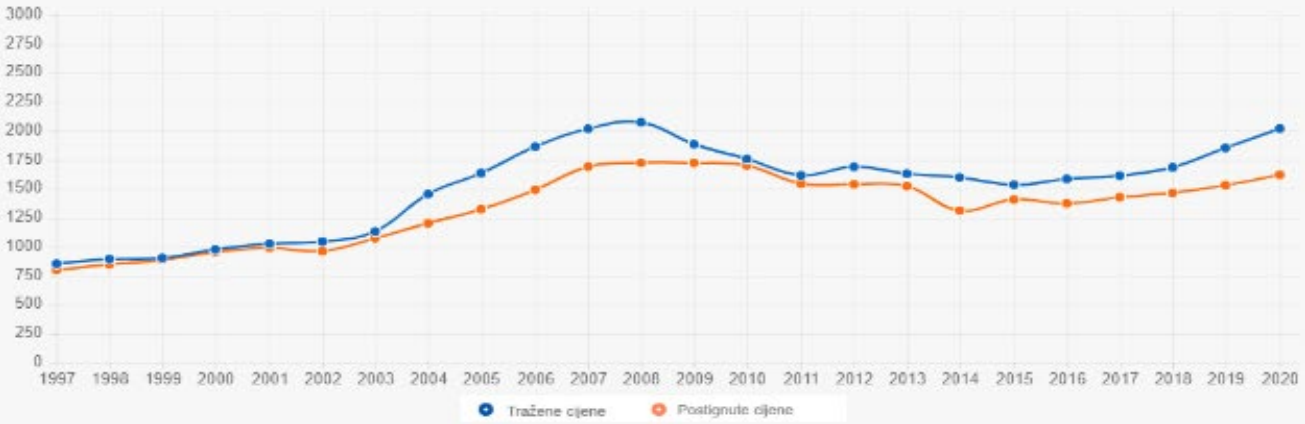
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
211,6	0,54%	5,99%	1,98%

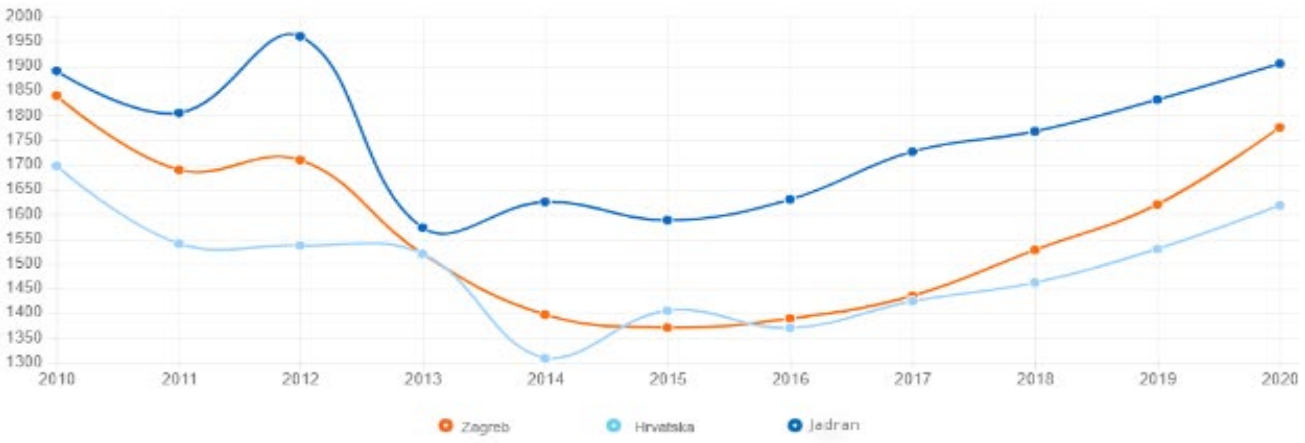
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR 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.

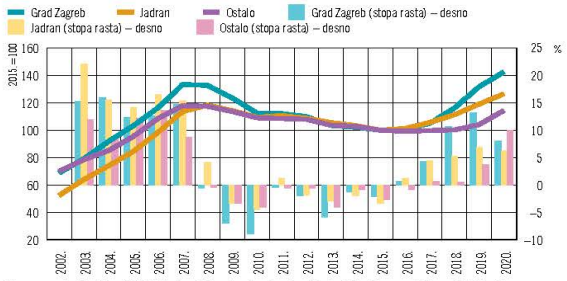


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

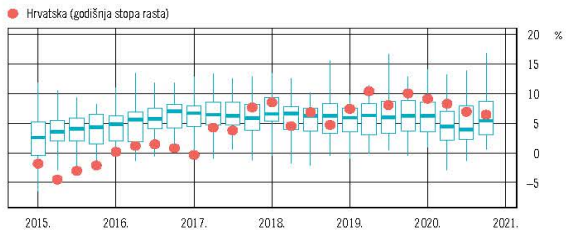
4. Nekretnine

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



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).
Izvor: DZS

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



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Netipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.
Izvor: Eurostat

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, potrese 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.

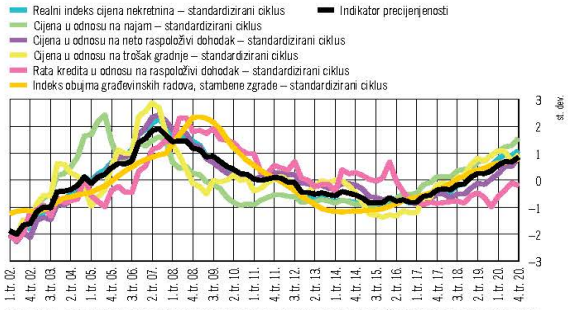
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

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 dosegnula 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 nekret-

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.

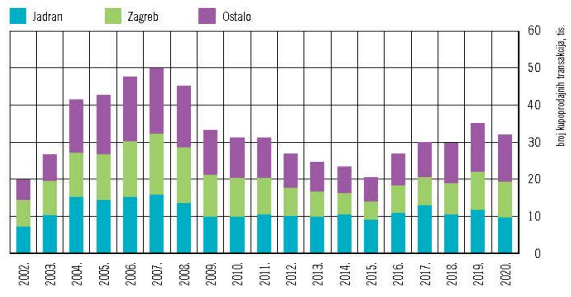
Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi 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 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.).

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Kompozitni indeks odstupanja dobiven je kao prva glavna komponenta šest indikatora prikazanih na slici.
Izvori: DZS; izračun HNB-a

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



Izvor: Baza PU-a

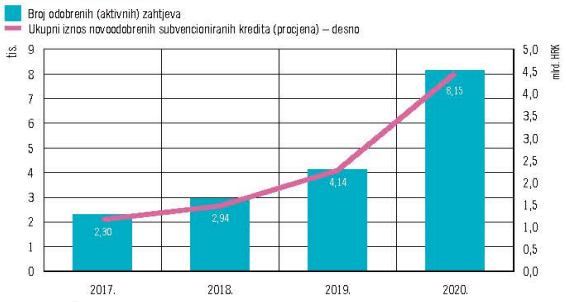
Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega 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.

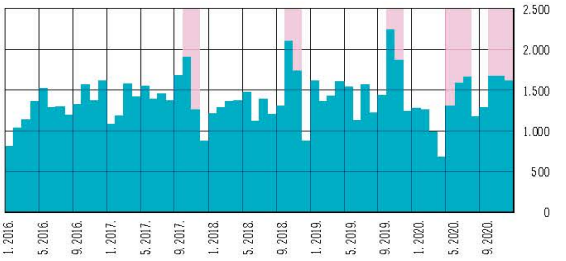
Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne 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

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



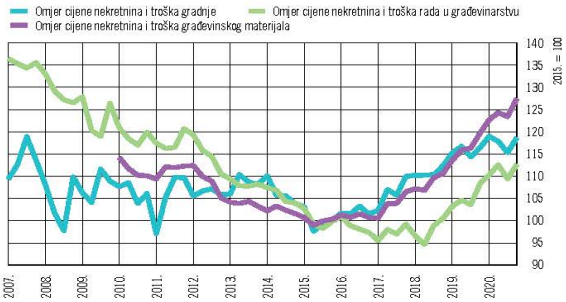
Izvor: APN; izračun HNB-a

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



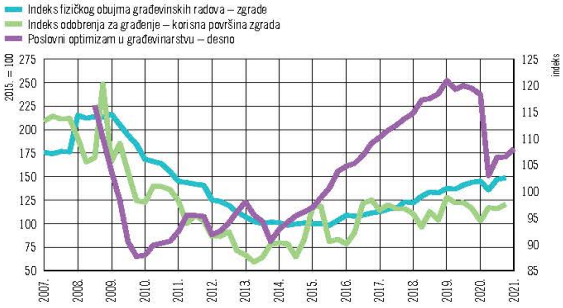
Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.
Izvori: Baza PU-a; izračun HNB-a

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



Izvori: DZS; Eurostat

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



Izvori: DZS; HNB

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.

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 glavnina transakcija na tržištu.

Analitički 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.

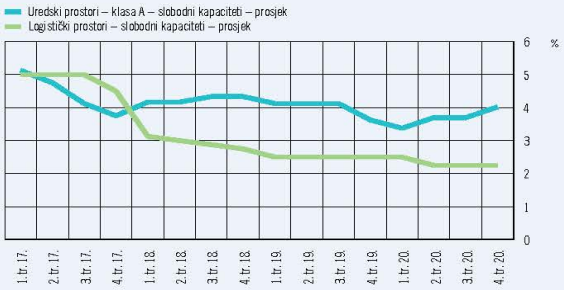
Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja 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^2) ili B (10,5 EUR/m^2), 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.

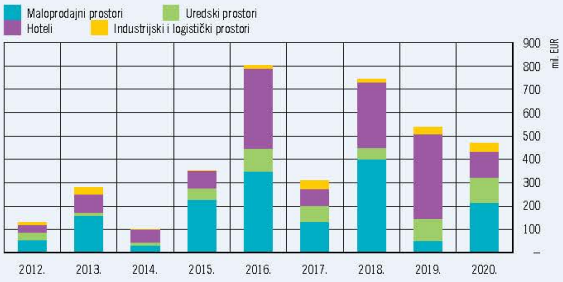
Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti 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 pogođenosti 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 okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International; Spiller Farmer nekretnine

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



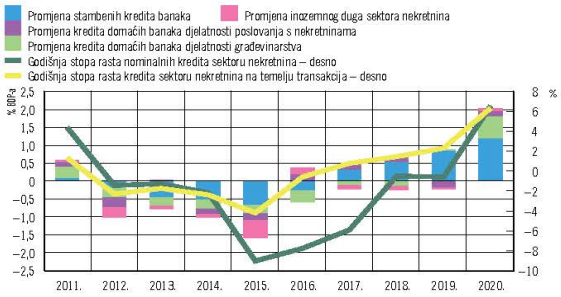
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Financiranje tržišta nekretnina

U 2020. godini dug povezan sa sektorom nekretnina nastavio 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 dospjeloga 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.).

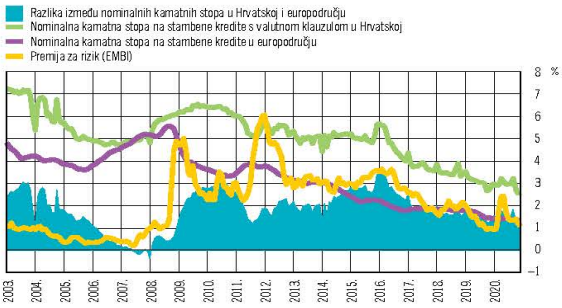
Ubrzanju rasta stambenih kredita (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava) znatno je pridonio novi ciklus programa subvencioniranja putem APN-a, pri čemu se među novim kreditima udio onih vezanih uz APN povećao na otprilike trećinu, dok u prethodnim godinama nije prelazio 20%. Analiza granularnih podataka 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.

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 uključen je 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



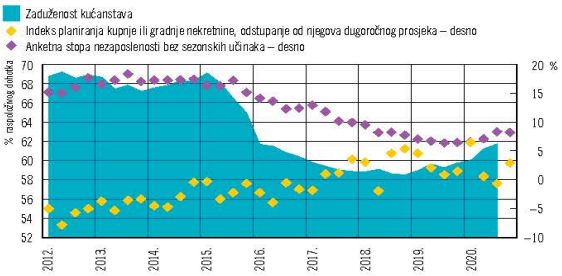
Izvori: ESB; Bloomberg; HNB

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

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 nekretnina 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 pritisaka 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:	**Varaždinska**	
Grad/Općina:	**Lepoglava**	
Naselje:	**Lepoglava**	
Razvojna skupina:	**4. od 8**	**Izvor podataka:** MRRFEU
Indeks razvijenosti:	**99,327**	
Tip nekretnine:	**proizvodna zgrada**	
Broj ponuda:		**Izvor podataka:** Go home
- za grad/općinu:	**0**	
- za naselje:	**0**	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	**- €/m2**	
- za naselje:	**- €/m2**	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2017 = 0** **2018 = 0** **2019 = 0** **2020 = 0** **2021 = 0**	**Izvor podataka:** eNekretnine

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 građevinska 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 zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zemljište

Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	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

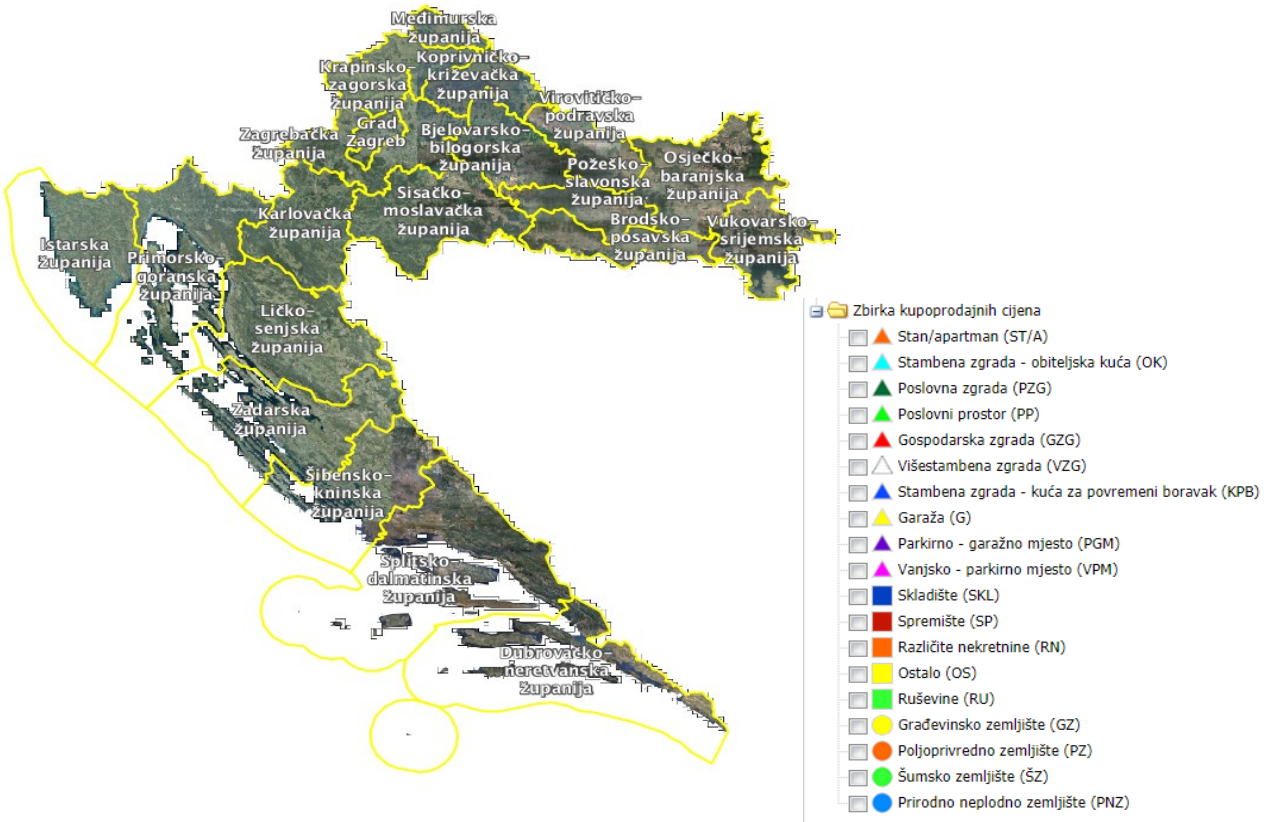
Izvor podataka: sustav eNekretnine

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zakupnina

Datum ugovora	04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
Iznos zakupa (€)	5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
Površina (m2)	2.000,90	40,00	98,00	500,00
Cijena (€/m2)	2,58	2,60	2,77	3,00

Izvor podataka: sustav eNekretnine i podaci iz arhive vještaka



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

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. Ukoliko 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 - za zemljište i zakup**

☒ **PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda**

☒ **TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata**

POREDBENA METODA je u prvome 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 su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su 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.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

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

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

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine
PG = čisti prihod građevine
VZ = vrijednost zemljišta
M = multiplikator
p = kamatna stopa nekretnine
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	15.06.2020.	17.12.2018.	14.01.2019.	12.04.2018.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	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 transakcije (kn/€)	7,566752	7,390889	7,426512	7,422363
	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
Indeks razvijenosti MRRFEU	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 (€/m2)	3,69	4,00	3,37	3,44
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm$ 30%)		15,75%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	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 (€/m2)	3,69	4,52	3,88	4,02
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	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%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**3,69**	**4,52**	**3,88**	**4,02**

Srednja vrijednost (€/m2)	**4,03**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
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 €/m2**

Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
10.735,00	4,00	1,00	1,00	42.940,00	I
UKUPNO:				42.940,00	

Prilog 4. Pravilnika. *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 postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 20,0 kn/m3 BV
K1 = 7.911,91 m3 × 2,67 €/m3 BV = 21.124,80 €

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 0,90 kn/m3 BV
K2 = 7.911,91 m3 × 0,12 €/m3 BV = 949,43 €

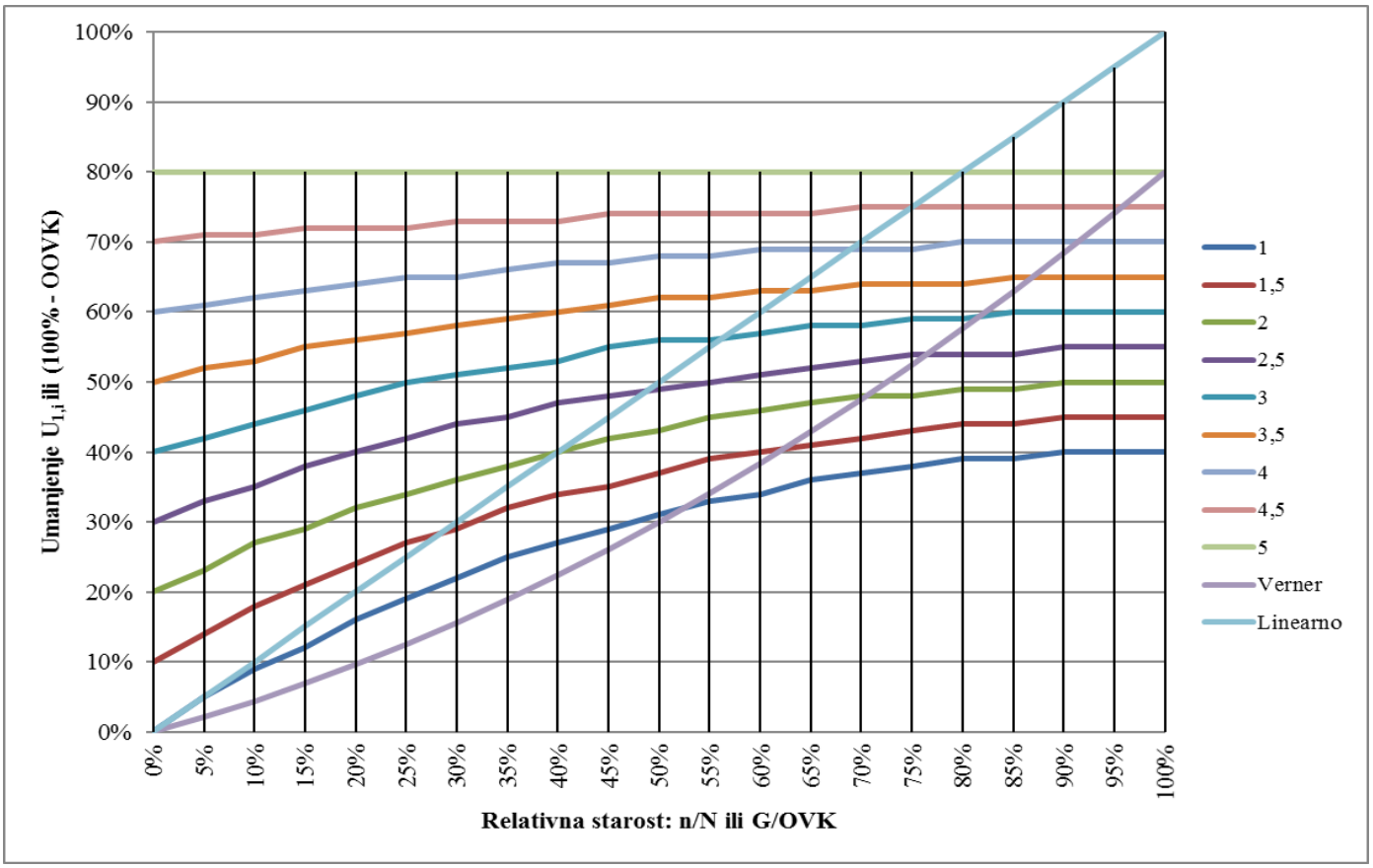
Cijena priključaka iznosi : K3 = 12.950,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

21.124,80 + 949,43 + 12.950,00 = 35.024,23 €

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

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



Grafikon. *FK matrica*

7.3.1. Zgrada - Proizvodna hala s aneksom

NGP = 1.497,83 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **415 €/m2 NGP**
ili **376 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.497,83 × 415 = 621.599,45 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 415 × 1,0000 = 415 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
1.497,83 × 415 = 621.599,45 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2021
Godina građenja:				1979
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				42
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				18 god

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,5	3,5

Relativna starost (Rs=G/OVK'):				70,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	36,0%	× 60	=	22 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				38 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,3%
				-393.472,45 €

Preostala vrijednost:	**228.127,00 €**

7.3.2. Zgrada - Porta

NGP = 72,85 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **450 €/m2 NGP**
ili **600 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 72,85 × 450 = 32.782,50 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 450 × 1,0000 = 450 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
72,85 × 450 = 32.782,50 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:					2021
Godina građenja:					2011
Godina rekonstrukcije:					-
Starost zgrade:					10
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):					60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =			0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):					60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):					50 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0		
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,5	3,5	
Relativna starost (Rs=G/OVK'):					16,7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	45,0%	× 60 =			27 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):					33 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):					-55,0%
					-18.030,38 €

Preostala vrijednost:	**14.752,12 €**

7.3.3. Zgrada - Skladište

NGP = 174,60 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **360 €/m2 NGP**
ili **327 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 174,60 × 360 = 62.856,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 360 × 1,0000 = 360 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
174,60 × 360 = 62.856,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:					2021
Godina građenja:					1985
Godina rekonstrukcije:					-
Starost zgrade:					36
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):					60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =			0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):					60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):					24 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,0		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0		
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,5	3,5	
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				60,0%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	37,0%	× 60 =		22 god	
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				38 god	
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,3%	
				-39.787,85 €	

Preostala vrijednost: 23.068,15 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

717.237,95 € × 7,489688 kn/€ = 5.371.888,47 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **5.370.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

Vu = **0,00** **€**

7.5. Uzgredni troškovi (projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,5% = **25.103,33** **€**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	42.940,00	€
2.	Doprinosi i priključci	35.024,23	€
UKUPNO:		**77.964,23**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Proizvodna hala s aneksom	228.127,00	€
3.2.	Porta	14.752,12	€
3.3.	Skladište	23.068,15	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	25.103,33	€
UKUPNO:		**291.050,60**	**€**

SVEUKUPNO:	**369.014,83**	**€**

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	**369.014,83**	**€**

NGP reducirano = 1.745,28 m2
NGP = 1.781,48 m2

GV / NGP reducirano = 211 €/m2
GV / NGP = 207 €/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**1,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**369.014,83**	**€**
	2.763.805,94	**kn**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	**7,489688**	**kn**

TV / NGP reducirano = 211 €/m2
TV / NGP = 207 €/m2

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

	Datum ugovora	04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
		Frankopanska 18A	Carinski odvojak 4	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
	Zakupnina (€)	5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
	Površina (m2)	2.000,90	40,00	98,00	500,00
	Cijena (€/m2)	2,58	2,60	2,77	3,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,567	108,373	98,948	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,327			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,99	0,92	1,00	0,92
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,55	2,38	2,78	2,75
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	109,31	102,00	103,98	102,00
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,71			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,06	1,13	1,11	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,70	2,70	3,09	3,12
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	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%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**2,43**	**2,43**	**2,78**	**2,81**

Srednja vrijednost (€/m2)	**2,61**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,18	-0,18	0,18	0,21
Relativno odstupanje od medijana	-6,72%	-6,72%	6,72%	7,87%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,18	0,18	0,18	0,21
Kvadrat odstupanja	0,03	0,03	0,03	0,04
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2,61			
Standardna devijacija	0,18			
Dvostruka standardna devijacija	0,37			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,18			

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

odabrano:	**2,60**	**€/m2**	**Proizvodna hala s aneksom**	**Porta**
50%	**1,30**	**€/m2**	**Skladište**	

8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

R.br.	ZGRADA	TV (€)	UDIO U (%)	OOVK godina	OOVK' = U × OOVK
1.	Proizvodna hala s aneksom	228.127,00	85,78%	22	18,87
2.	Porta	14.752,12	5,55%	27	1,50
3.	Skladište	23.068,15	8,67%	22	1,91
UKUPNO		**265.947,27**	**100%**	∑	**22,28**
OOVK' (zaokruženo)					**22**

8.2. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Proizvodna hala s aneksom	1.324,70	2,60	3.444,22
Porta	72,85	2,60	189,41
Skladište	174,60	1,30	226,98
UKUPNO	**1.572,15**	**2,46**	**3.860,61**
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			**46.327,32**
T R O Š K O V I G O S P O D A R E NJ A			
upravljanje nekretninom	2,00%		77,21
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		115,82
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		772,12
UKUPNO	**25,00%**		**965,15**
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			**11.581,80**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			**34.745,52**
oportunitetni trošak zemljišta	60,00% × 42.940,00 €		
	25.764,00 €	10,00%	**2.576,40**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			**32.169,12**
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	8,00%		
Prilagodba prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
Prilagodba kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	1,00%		
Prilagodba gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	1,00%		
Prilagodba razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**10,00%**		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	22		god
multiplikator M	8,77		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			**282.123,18**
DODACI (€)			**0,00**
ODBICI (€)			**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			**42.940,00**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			**325.063,18**
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			**1,00**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveni podaci procjenitelja.*

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**325.063,18**	**€**
	2.434.621,80	**kn**

NGP reducirano = 1.745,28 m2 **TV / NGP reducirano = 186 €/m2**

NGP = 1.781,48 m2 **TV / NGP reducirano = 182 €/m2**

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJENJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	369.014,83 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	325.063,18 €	100%	325.063,18 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			**325.063,18 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			**325.000,00 €**
		186	**€/m2**

Napomena:
Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	**moguća uz ulaganja**
Iznajmljivost:	**loša**
Utrživost:	**loša**
Pozitivna svojstva:	**nema**
Negativna svojstva:	**niska kvaliteta gradnje, dijelovi nekretnine neodržavani**

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Proizvodna hala s aneksom, porta, skladište i pripadajuća zemljišta**

na lokaciji: **Varaždinska ulica 15, HR-42250 Lepoglava**
Varaždinska županija

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

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

					Srednji tečaj HNB-a
325.000,00	**€**	**ili**	**2.434.148,60**	**kn**	**1 € =** **7,489688 kn**

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

2.430.000,00 kn

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *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.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *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

Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

rev TM Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7
REG.VA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-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 obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu 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 obiju 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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

rev TM
Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7
TEG.VA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dragutin Matotek
dipl. ing.
Ruđera Boškovića 16
ČAKOVEC

P R I L O Z I

Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 3978

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13869/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	669/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			52	
2.	670/3	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			140	
3.	670/4	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			8	
4.	687/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			105	
5.	688/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			34	
6.	689/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			75	
7.	690/2	INDUSTRISKO DVORIŠTE ČRNILO			92	
8.	691/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			140	
9.	692/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			86	
10.	693/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			88	
11.	694/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			82	
12.	695/2	INDUSTRIJEKO DVORIŠTE ČRNILO			42	
13.	696/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			140	
14.	697/2	INDUSTRIJKSKO DVORIŠTE ČRNILO			151	
15.	698/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			111	
16.	699/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			121	
17.	700/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			143	
18.	701/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			80	
19.	702/2	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ČRNILO			100	
20.	5356	INDUSTRIJSKA ZGRADA , INDUSTRIJSKO DVORIŠTE KUTNICA INDUSTRIJSKA ZGRADA INDUSTRIJSKO DVORIŠTE - KUTNICA			8945 1657 7288	
		UKUPNO:			10735	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 02.09.2021. 15:28:27 Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uloška: 3978

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HODALJ D.O.O. GORA , GORA 182		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 31.08.2015.g. pod brojem Z-5156/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, BR. UP-I/110/07/15-01/7805 27.08.2015, predstečajne nagodbe	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
2.1	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
7.			
7.1	Zaprimljeno 11.02.2010. broj Z-379/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.02.2010. godine, ovjeren po Javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4, pod brojem OV-1537/2010 dana 10.02.2010., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 2.500.000,00 kuna, što je na dan 27.01.2010.godine, iznosilo 342.805,79 EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, u korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6**	2.500.000,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 21.11.2013. broj Z-2867/13. PRIJENOS POTRAŽIVANJA sa C 7.1. na C 10.1.		
10.			
10.1	Zaprimljeno 21.11.2013. broj Z-2867/13. Na temelju preslike Ugovora o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a (broj: PS-02/01) od 12.03.2001. godine, a koja je ovjerena po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, u predmetu broj OV-8921/13. od 31.10.2013. godine; preslike Dodatka VIII Ugovoru o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a (broj: PS 02/01) od 04.12.2006. godine, a koja je ovjerena po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, u predmetu broj OV-8920/13. od 31.10.1013. godine, preslike Ugovora o kreditu broj: OBS-31/10. od 04.02.2010. godine, a koja je ovjerena po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, u predmetu broj OV-9362/13. od 15.11.2013. godine i preslike Izjave o ustupu tražbina od 09.09.2013. godine, a koja je ovjerena po javnom bilježniku Katici Valić iz Zagreba, u predmetu broj OV-9058/13. od 06.11.2013. godine, uknjižuje se prijenos hipoteke na nekretninama u A uknjiženo u korist CENTAR BANKE d.d. Zagreb, Amaruševa 6, OIB: 89296739230, temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini koji je solemniziran dana 10.02.2010. godine (slovima: desetogveljačedvijetisućedesete) godine pod poslovnim brojem OV-1537/2010. temeljem kojeg je upisano založno pravo za iznos od 2.500.000,00 kn, u listu c, redni broj 7.1. pod Z. 379/10., u korist: HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 267022580390		VIDI C 7.1.
11.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312215, LEPOGLAVA

Broj ZK uloška: 3978

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3025/13 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj KS-207-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog kod JB Ilinke Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4, br. OV-13343/2013. od 10.12.2013 g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 670.000,00 EUR-a (šestosedamdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Veneto Banke d.d. za Eur na dan plaćanja, s dospjećem, kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, u korist: **VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58**	670.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK PROMJENA OVLAŠTENIKA pod r. br. 11.2
11.2	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-12983/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN PO JB VLASTA ZAJEC IZ ZAGREBA BR. OV-2341/18 07.02.2018 **VENETO BANCA SOCIETA´ PER AZIONI IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, OIB: 84716410423, PIAZZA G.B. DALL´ARMI 1, MONTEBELLUNA, ITALIJA, ITALIJA**		na 11.1
11.3	Zaprimljeno 15.07.2019.g. pod brojem Z-10072/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OVJEREN PO JB VLASTA ZAJEC, OV-7640/2019 28.06.2019 **SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SAN GIACOMO 19, NAPULJ, ITALIJA, ITALIJA**		na 11.2
11.4	Zaprimljeno 22.10.2020.g. pod brojem Z-13869/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE, OVJERENOG PO JB VLASTA ZAJEC IZ ZAGREBA, BROJ: OV-10980/2020 19.10.2020, OVJERENI PRIJEVOD S TALIJANSKOG I ENGLESKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVADAK IZ REGISTRA PODUZEĆA, OVJEREN PO JB ANA KALŠAN MALIŠ IZ VARAŽDINA, BROJ: OV-2841/2020 20.10.2020, OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG I TALIJANSKOG NA HRVATSKI JEZIK PUNOMOĆ, OVJERENA PO JB ANA KALŠAN MALIŠ IZ VARAŽDINA, BROJ: OV-2842/2020 20.10.2020 **EGORRA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 06938193849, VARAŽDINSKA ULICA 21, 42250 LEPOGLAVA**		na 11.3

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

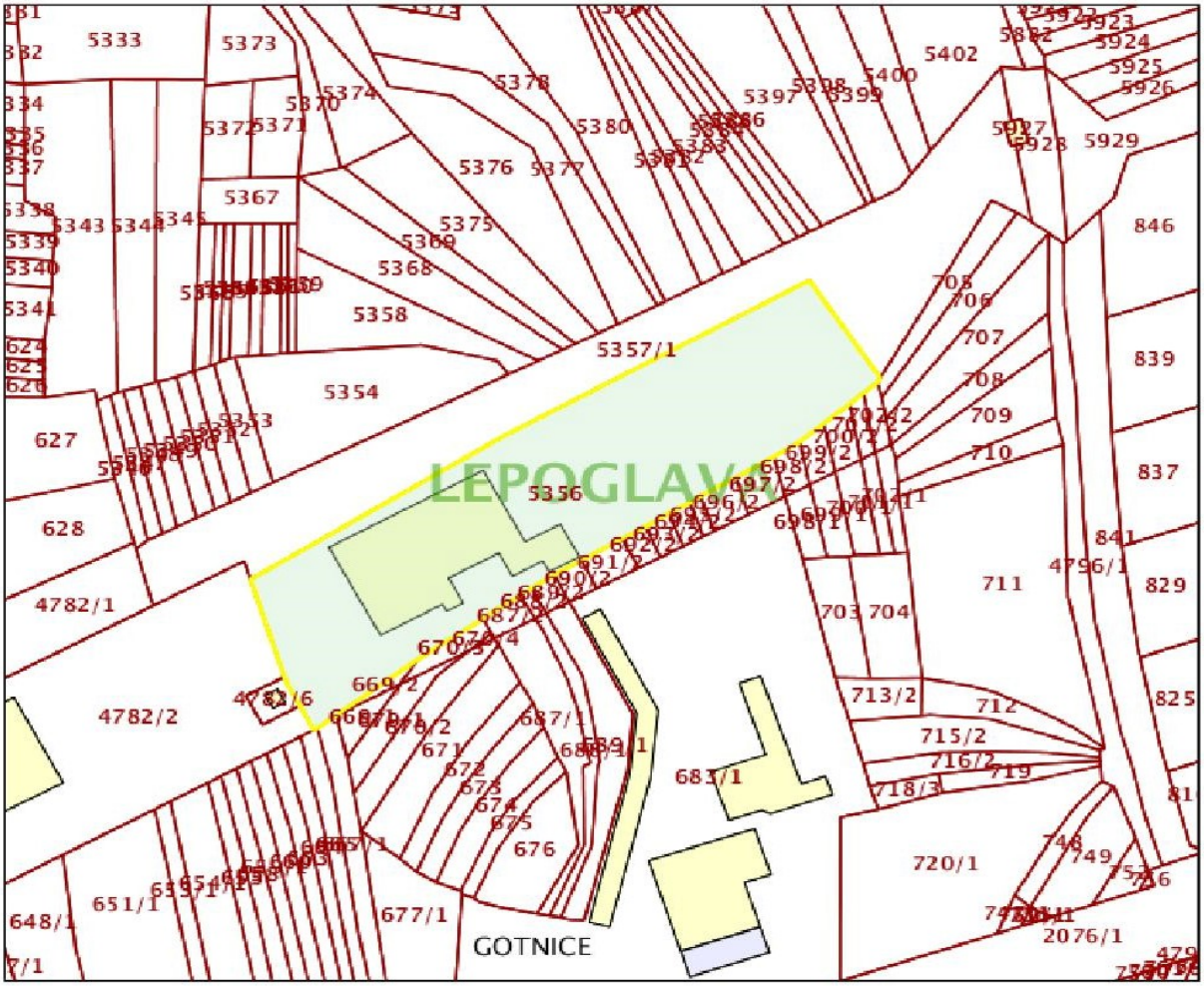
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LEPOGLAVA, 312215
k.č. br.: 5356

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.09.2021

Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 02.09.2021. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LEPOGLAVA (Mbr. 312215)
Posjedovni list: 2639

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HODALJ D.O.O.GORA, GORA 182, GORA (VLASNIK)	

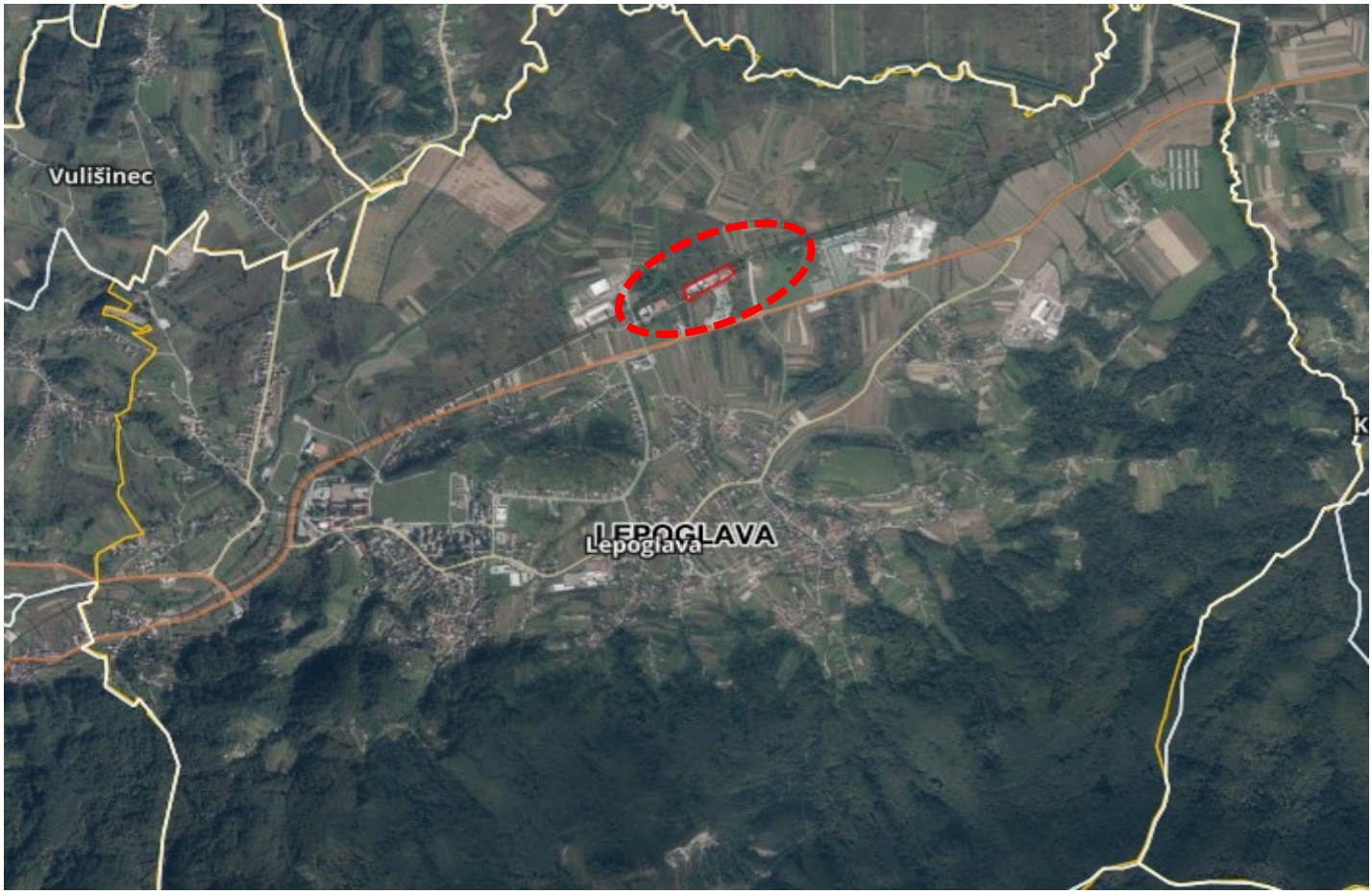
Podaci o katastarskim česticama

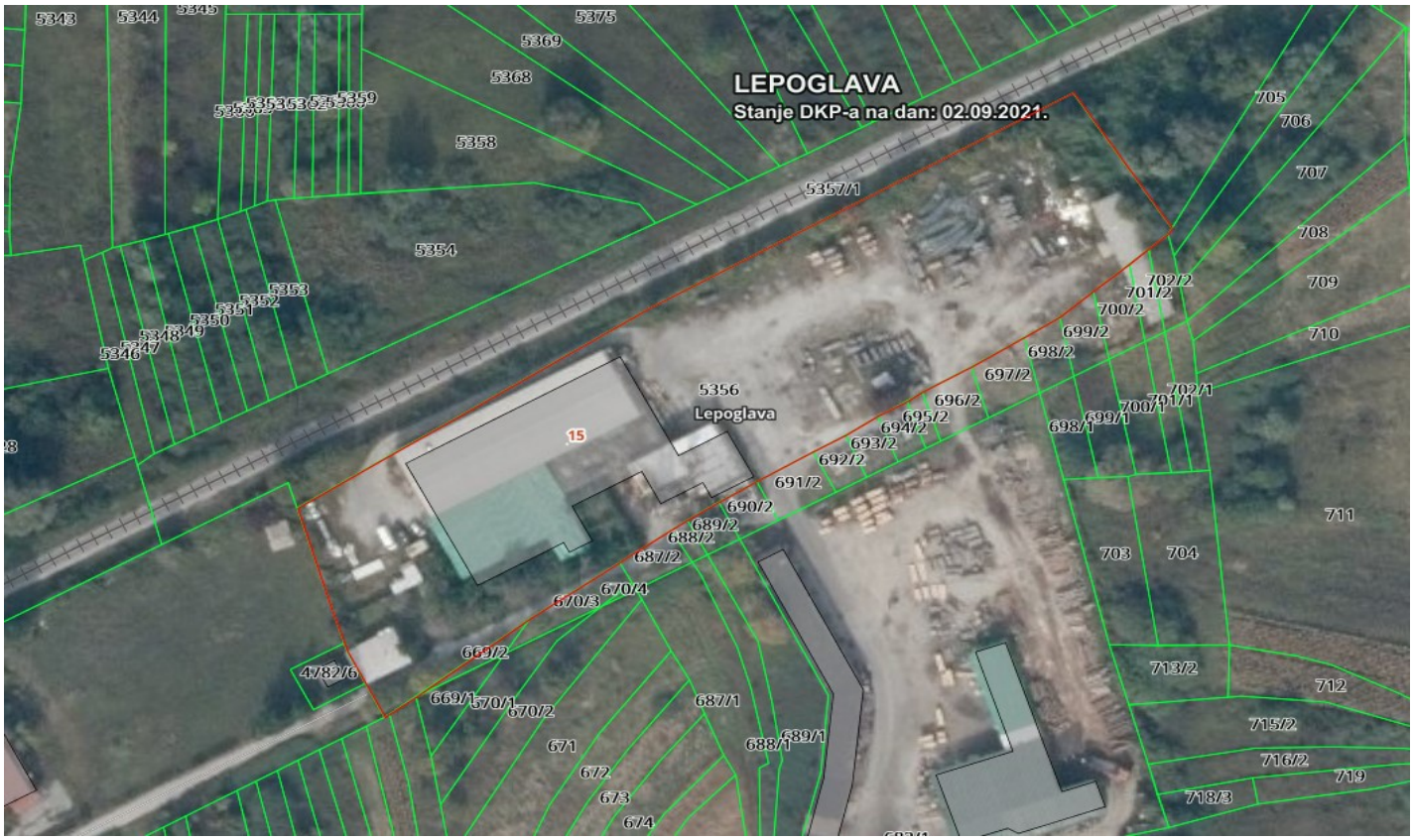
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		669/2	**ČRNILO**	**52**	**4**		
			IND. DVORIŠTE	52			
		670/3	**ČRNILO**	**140**	**14**		
			IND. DVORIŠTE	140			
		670/4	**ČRNILO**	**8**	**14**		
			IND. DVORIŠTE	8			
		687/2	**ČRNILO**	**105**	**4**		
			IND. DVORIŠTE	105			
		688/2	**ČRNILO**	**34**	**4**		
			IND. DVORIŠTE	34			
		689/2	**ČRNILO**	**75**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	75			
		690/2	**ČRNILO**	**92**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	92			
		691/2	**ČRNILO**	**140**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	140			
		692/2	**ČRNILO**	**86**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	86			
		693/2	**ČRNILO**	**88**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	88			
		694/2	**ČRNILO**	**82**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	82			
		695/2	**ČRNILO**	**42**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	42			
		696/2	**ČRNILO**	**140**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	140			

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
		697/2	**ČRNILO**	**151**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	151			
		698/2	**ČRNILO**	**111**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	111			
		699/2	**ČRNILO**	**121**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	121			
		700/2	**ČRNILO**	**143**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	143			
		701/2	**ČRNILO**	**80**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	80			
		702/2	**ČRNILO**	**100**	**5**		
			IND. DVORIŠTE	100			
		5356	**ČRNILO**	**8945**	**22**		
			IND. DVORIŠTE	7288			
			IND. ZGRADA	1657			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**10735**			

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

Geoportal DGU





Javni pristup

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 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**			**101405**	
		DRŽAVNA CESTA			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: **HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE, ODRŽAVANJE I IZGRADNJU ŽELJEZNIČKE INFRASTRUKTURE, OIB: 39901919995, MIHANOVIĆEVA ULICA 12, 10000 ZAGREB**		

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

Dozvola za upotrebu

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA IVANEC

Općinski sekretarijat za komunalne
poslove i inspekcije

Broj: 02 UP/I - 742/1-1979.
Ivanec, 6.IX 1979.

Općinski sekretarijat za komunalne poslove i inspekcije općine Ivanec, po zahtjevu Zaštitne organizacije za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje invalida "Trokut" Lepoglava za izdavanje dozvole za upotrebu nono izgradjene proizvodne hale s aneksom u Lepoglavi, na temelju člana 97. Zakona o izgradnji objekata (NN br. 2o/75), i z d a j e

DOZVOLU ZA UPOTREBU

1. Investitoru Zaštitnoj organizaciji za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje invalida Lepoglava Lepoglava dozvoljava se upotreba objekta proizvodna hala s aneksom u Lepoglavi.

2. Nalaže se investitoru da nedostatke utvrdjene u zapisniku Komisije za tehnički pregled od 13.VIII i 6.VII 1979. godine otkloni do roka navedenog u tim zapisnicima.

O b r a z l o ž e n j e

Zaštitna radionica odnosno organizacija za profesionalnu rehabilitaciju i zaposšljavanje invalida "Trokut" Lepoglava, podneskom od 26.VI 1979. godine zatražila je od ovog organa izdavanje dozvole za upotrebu objekta navedenog u dispozitivu, koji je izgradjen na temelju gradjevinske dozvole br. 02 UP/I - 1o899/1-1977. od 19.IX 1977. godine izdane po ovom organu. U podnesku navodi da su otklonjeni nedostaci na objektu koji su bili utvrdjeni u zapisniku Komisije za tehnički pregled prilikom I teh. pregleda.

Zaključkom ovog organa br. 02 UP/I-742/1-1979. od 28.VI 1979. godine osnovana je Komisija za ponovni tehnički pregled, koja je isti obavila 6.VII 1979. godine i sastavila zapisnik o radu u kojem je konstatirala, da još uvjeke na objektu postoje nedostaci zbog kojih se mežmože objekat staviti u pogon, ali da su takove naravi da se u datom roku mogu otkloniti.

Na poziv investitora, Komisija za tehnički pregled izvršila je kontrolni pregled 5.IX 1979.godine, utvrdila da su nedostaci otklonjeni na objektu i predložila ovom organu da izda dozvolu za upotrebu objekta.

Prijedlog komisije za tehnički pregled ovaj organ je u cjelosti prihvatio i rješio kao u dispozitivu.

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba Zajednici općina Varaždin u roku od 15 dana od dana prijema ove dozvole. Žalba se neposredno predaje ovom organu u 2 primjerka i mora se taksirati sa 2p dinara administrativne taske po tar. br. 2 ZAT-a.

Po članu 18. toč. 9 Zakona o administrativnim taksama (NN br. 11/73), ova dozvola za upotrebu oslobodjena je od naplate administrativne takse.

Dostavljeno:
1. "Trokut" Lepoglava,
2. Arhiva, ovdje

S E K R E T A R
Ivan Lepoglavec, dipl.inž.

DRŽAVNI ARHIV U VARAŽDINU
VARAŽDIN
KLASA: 612-06/13-20/4229
UR.BROJ: 2186-75-02-13-3
Varaždin, 04.11.2013.

Na temelju članka 43. Zakona o arhivskom gradivu i arhivima (NN 105/97), Državni arhiv u Varaždinu ovjerava istovjetnost preslika s izvornikom isprave:
DOZVOLA ZA UPOTREBU, broj:02-UP-I-742/1-1979. od 06.09.1979. koja se sastoji od 1 strane, a čiji se original čuva u Državnom arhivu u Varaždinu, fond OPĆINA IVANEC, Općinski sekretarijat za komunalne poslove i inspekcije.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 DRŽAVNI ARHIV U VARAŽDINU VARAŽDIN

Ravnatelj
Damir Hrelja, prof.

Zahtjev za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju

HODALJ d.o.o. GORA
Varaždinska 21, 42 250 Lepoglava, Hrvatska/Croatia
Tel: +385 (0) 42 79 11 22; +385 (0) 42 79 10 84
Fax: +385 (0) 77 01 23
E-mail: hodalj@hodalj.hr
Web: www.hodalj.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Ivanec

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU ZA NEZAKONITO IZGRAĐENU ZGRADU

Molimo Naslov da nam izda rješenje o izvedenom stanju sukladno odredbama Zakona o Izmjenama o dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne Novine 65/17) za zgrade na kčbr. 5356, 699/2, 700/2, 701/2, 702/2, 609/2 k.o. Lepoglava, lokacija-Lepoglava, Varaždinska 21, 42 250 Lepoglava.

U Lepoglavi, 27.6.2018. godine

Vlado Hodalj, direktor

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VARAŽDIN

Primljeno: 02.07. 2018		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
UP/I-361-07/18-01/458	06-1	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
393-18-1		

Poziv: 20.06 2018.