

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: Poslovni prostor – lokal broj 7, površine 36,23 m²,
na lokaciji 49210 Zabok, Matije Gupca 67
(z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok, odgovara
k.č. br. 7378/1 k.o. Zabok)



Naručitelj procjene: MESOPROMET LASIĆ d.o.o. u stečaju

IZRADIO

Zagreb, veljača 2024.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	MESOPROMET LASIĆ d.o.o. u stečaju Stečajna upraviteljica Rajka Jagmarević
Adresa nekretnine	ZABOK, Matije Gupca 67
Tip nekretnine	poslovni prostor
z.k.ul.	5378
Poduložak broj	posebni izvadak suvlasnički udio Rb 15
z.k.č. br.	1935/1
k.o.	Zabok
k.č.	7378/1 k.o. Zabok
objekt površina (m ²)	36,23 m²
Tržišna vrijednost (€)	57.800,00 €
Legalitet	DA U predmetnom z.k.ul. br. 5378 k.o. Zabok nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta predmetne nekretnine.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1990.
Godina obnove	2017. mjerodavna starost 7 godina
Ime procjenitelja	mr. MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Očevid	14
2.9. Opis predmetne nekretnine	15
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	16
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	17
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
3.1. Odabir metode i obrazloženje	18
3.1.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	22
3.1.2. Prikaz zakupa poslovnih prostora u Krapinsko-zagorskoj županiji za 2022.	27
3.2. Procjena vrijednosti poslovnog prostora	41
4. MIŠLJENJE	32
5. IZJAVA VJEŠTAKA	49
6. PRILOZI	50

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti poslovnog prostora površine 36,23 m² u prizemlju poslovne zgrade Nove tržnice u Zaboku, Matije Gupca 67.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 15. 02. 2024., na lokaciji 49210 Zabok, Matije Gupca 67, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad..

1.5. Datum vrednovanja: 15. 02. 2024.

Datum kakvoće: 15. 02. 2024.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – prihodovna (jednotračna) metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



- O tome obavijest:
1. Mario Čutura
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 49210 ZABOK, Matija Gupca 67

2.2. VRSTA NEKRETNINE – poslovni prostor

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina (etažno vlasništvo s određenim omjerima) upisano u z.k. ul. br. 5378 k.o. Zabok, suvlasnički udio redni broj 15 označen kao 15 Suvlasnički dio 3623/390707 Etažno vlasništvo (E-15), opisan kao lokal broj 7 u prizemlju površine 36,23 m².

Predmetni prostor nalazi se u prizemlju poslovne zgrade Nova tržnica u Zaboku - mesnica, katnosti Pr+K+Pk sagrašene na z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok odgovara k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok, na lokaciji Zabok, Matije Gupca 67.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 04. 2023. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 5378 k.o. Zabok

2.4.2. Identifikacija čestica

2.4.3. Posjedovni list broj 4472 k.o. Zabok

2.4.4. Kopija katastarskog plana

2.4.5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina je u naravi poslovni prostor - mesnica površine 36,23 m², koji se sastoji od prodajnog prostora, predprostora - garderobe, rashladnih komora i sanitarnog čvora s tušem.

Nekretnina koja je predmet ove procjene (etažno vlasništvo s određenim omjerima) upisana je u z.k.ul. br. 5378 k.o. Zabok označena kao 15. Suvlasnički dio 3623/390707 Etažno vlasništvo (E-15) opisana kao lokal 7 u prizemlju - mesnica površine 36,23 m².

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

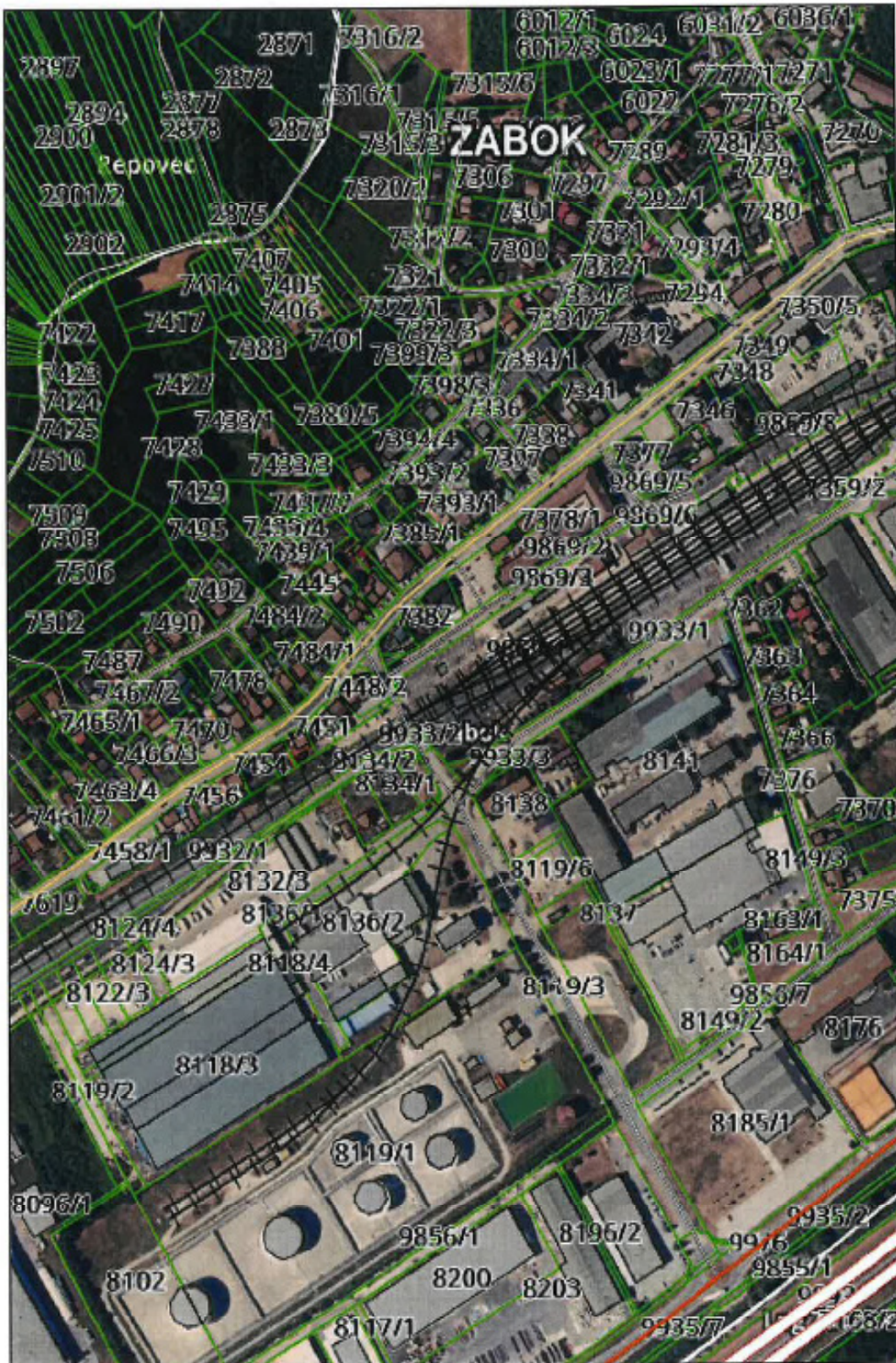
Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene (poslovni prostor – lokal, namjena prostora - mesnica nalazi se u prizemlju poslovne zgrade (Tržnica u Zaboku) katnosti Pr + K, na lokaciji Zabok, Matije Gupca 67.

Zgrada je u okruženju stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada.

Zgrada ima izravan pješački pristup na JPP.

Parkiralište je omogućeno na obližnjem javnom parkiralištu.

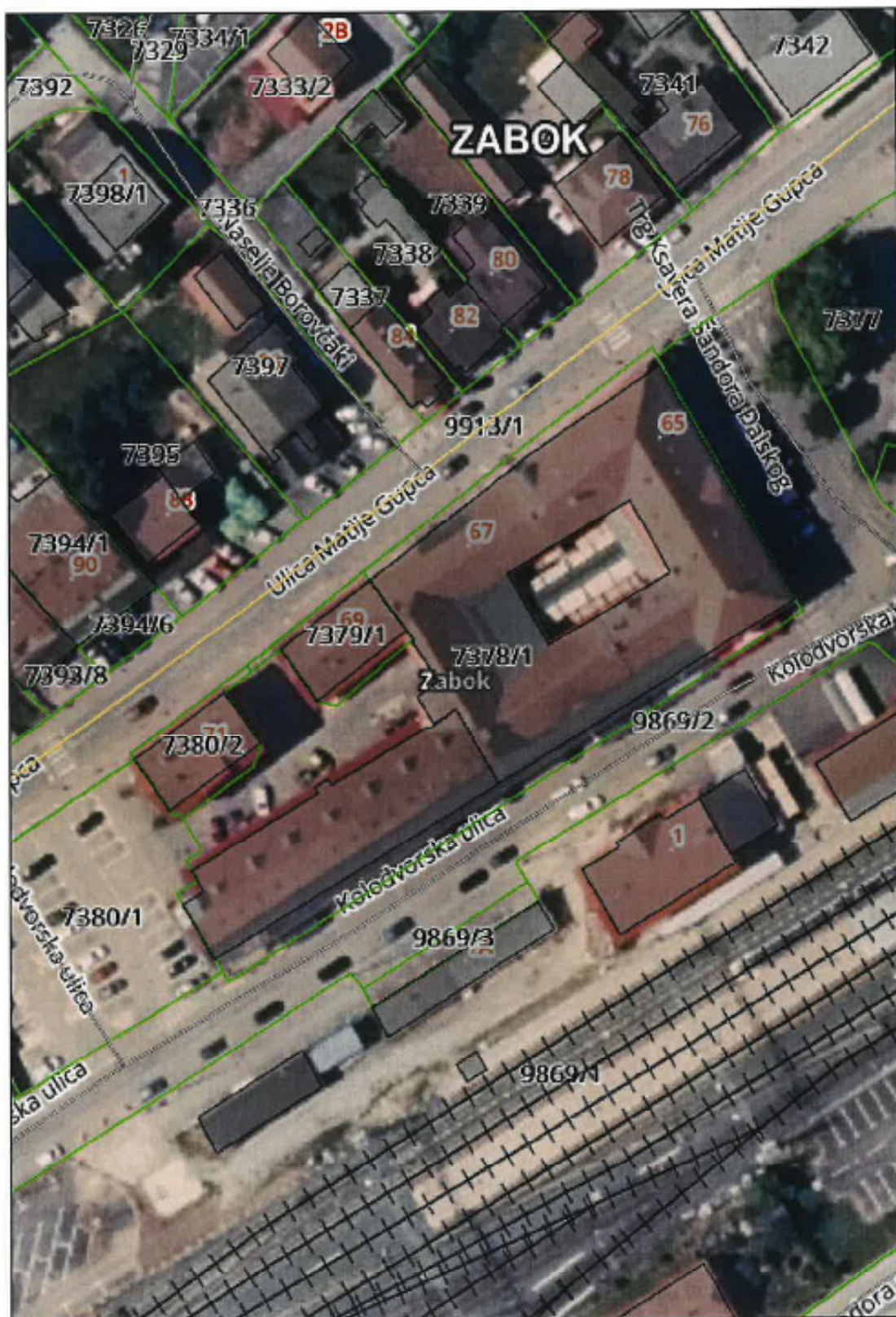


0 100m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 01.03.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 01.03.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

2.8. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 15. 02. 2024.

FOTODOKUMENTACIJA





2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja poslovni prostor - lokal (namjena mesnica) koji se nalazi u prizemlju ulične poslovne zgrade (Tržnica u Zaboku) katnosti Pr + K + Pk sagrađene na z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok odgovara k.č. br. 7378/1 k.o. Zabok na lokaciji 49210 Zabok, Matije Gupca 67. Predmetni poslovni prostor nalazi se u starom dijelu tržnice sagrađene 1990. godine.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor sagrađena je 1990. sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za ovakvu vrstu građevine (zatvorena tržnica) bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova. (Predmetni poslovni prostor adaptiran 2017. godine.)

Površina poslovnog prostora prema upisu u zemljišnu knjigu iznosi 36,23 m² i sastoji se od prodajnog prostora, predprostora i garderobe, rashladnih komora i sanitarnog čvora s tušem.

Opće stanje predmetnog poslovnog prostora (sukladno starosti i uvjetima eksploatacije) ukazuje na redovito održavanje.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	prizemlje i kat (predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju)
Visina etaže:	3,00 m
Nosiva konstrukcija:	ab konstrukcija
Zidovi:	ab
Stropna konstrukcija:	ab
Krovište:	dvostrešno, drvena rezana građa

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Obrada pročelja:	termožbuka
Limarija:	izvedena
Pregradni zidovi:	šuplja opeka, ožbukani i oličeni, keramičke pločice od poda do stropa
Podovi:	keramičke pločice
Strop:	spušteni
Fasadni otvori:	(ulazna vrata i izlog) - izvedeni od oličene crne bravarije, ostakljeni izo staklom
Vrata unutarnja:	puna drvena oličena uljanim naličjem, dvoja puna jedna djelomčno ostakljena
Oprema sanitarnih prostorija:	WC školjka, umivaonik i tuš
Vlažnost:	nije primiječena
Praktičnost prostora:	sukladno namjeni
Održavanje:	primjereno

INSTALACIJE

Vodovodna:	izveden priključak i instalacije
Kanalizacija:	izveden priključak i instalacije
Elektrika:	izveden priključak i instalacije
Gromobran:	izveden
Telefon:	nije izveden priključak
Grijanje:	radijatorsko, etažno, plinski kombi bojler
Klimatizacija:	split sistem
Ventilacija:	prirodna
Hidrantska mreža:	izvedena
Plin:	izveden priključak
Protupožarna dojava:	izvedena

OKOLIŠ

Pristup:	pješački sa JPP
Okoliš:	uređen
Parking	javno parkiralište u neposrednoj blizini

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

<i>Poslovni prostor</i>	<i>Tlocrtna površina (m²)</i>	<i>Koeficijent korisne vrijednosti članak 5. Pravilnika Prilog 1</i>	<i>Neto korisna površina (vrijednost) m²</i>
E-15	36,23	1	36,23
UKUPNO			36,23

Površina poslovnog prostora Etažno vlasništvo (E-15) preuzeta je iz z.k.ul. broj 5378 k.o. Zabok.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je prihodovna metoda procjene.

Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogleđno 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.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. Dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. Jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode (čl. 39. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Opća prihodovna metoda

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

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

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

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

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

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

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice (čl. 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Ukupni godišnji prihod

Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Stavak 2. ovoga članka ne odnosi se na periodičnu prihodovnu metodu. Prihodi od reklamnih površina moraju se posebno navesti i vrednovati.

Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima).

Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjemenog elaborata (čl. 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Općenito o troškovima gospodarenja

Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci. Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti. Hipotekarni dugovi na nekretnini kao i druga plaćanja na temelju privatnopravnih obveza koja su nastala na nekretnini ne uračunavaju se u troškove gospodarenja, ali ih je potrebno navesti.

Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija) (čl. 44. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Troškovi upravljanja nekretninom

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

Osnovni zakup/najam predstavlja naknadu bez poreza i troškova održavanja (čl. 45. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Troškovi održavanja nekretnine

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja. Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjembenom elaboratu (čl. 46. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Rizik gubitka najamnine ili zakupnine

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma (čl. 47. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Pogonski (režijski) troškovi

Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda. Ako se za korištenje nekretnine ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju prihodi koji se ostvaruju na tržištu (čl. 48. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Općenito o kapitaliziranju i diskontiranju

Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se faktori sadašnje vrijednosti. Faktori iz stavka 1. ovoga članka uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretnine (čl. 49. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Vrijednost zemljišta i iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta

Prilikom primjene opće prihodovne metode čisti prihod se dijeli na udio vrijednosti zemljišta i na udio vrijednosti građevine na način da se čisti prihod umanji za iznos koji se dobije prikladnim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta (iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta).

Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine. Prilikom utvrđivanja vrijednosti zemljišta koja je mjerodavna za iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta potrebno je primijeniti sljedeća pravila:

1. ako je predmetna katastarska čestica prema svojoj veličini veća od površine koja služi za redovitu uporabu građevine i pri tome višak površine prema postojećim pravnim okolnostima ima mogućnost visokovrijednog samostalnog korištenja, tada se taj višak površine neće uzeti u obzir
2. ako doprinosi nisu plaćeni na dan vrednovanja ali se očekuje njihovo plaćanje u dogledno vrijeme, vrijednost zemljišta utvrđuje se kao da su doprinosi plaćeni (čl. 50. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Multiplikator

Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

Korištenjem multiplikatora iz stavka 1. ovoga članka postupa se s faktorom sadašnje vrijednosti naknade u kojoj se anuitet plaća na kraju ugovorenog razdoblja odnosno na kraju održivog vijeka korištenja. Faktor sadašnje vrijednosti naknade može naći svoju primjenu i prigodom plaćanja anuiteta unaprijed koja se obavljaju mjesečno. U slučaju plaćanja anuiteta unaprijed za više mjeseci (primjerice tromjesečno, polugodišnje ili godišnje), mora se provesti prilagodba odgovarajućih multiplikatora (čl. 51. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

POJEDNOSTAVLJENA PČRIHODOVNA METODA

- članak 41. stavak 1. Pravilnika

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

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

- članak 41. stavak 3. Pravilnika

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog postotka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina, pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na: $PV = PG \times M$

🌟 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam. Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća. Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

(Izvor: Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci.

Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzео maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

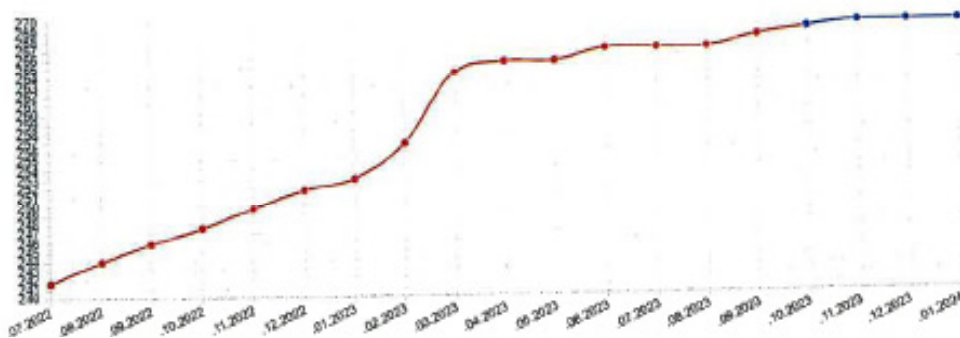
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

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



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	126,81	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	130,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,06	152,56	134,34	122,17
	Q3	141,41	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,29	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,84	160,97	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,96	165,78
	Q3	190,09	158,63	184,39	204,40	188,50	162,69

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2021. iznosi 124,40

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2022. iznosi 132,30

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2023. iznosi 165,78

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2023. iznosi 162,70

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2024. iznosi 162,70

3.1.2. Prikaz kretanja zakupa poslovnih prostora u Zaboku

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Krapinsko-zagorske županije vidljivo je da je tijekom 2022. godine (od 01. 01. 2022. do 31. 12. 2022. godine) u Krapinsko-zagorskoj županiji bilo 10 kupoprodaja poslovnih prostora od toga niti jedna u Zaboku (također niti jedan poslovni prostor od 10 realiziranih kupoprodaja nije bio površine u rasponu od 25 m² do 39 m²).

Iz Rekapitulacije zuakupa po vrsti nekretnine za razdoblje od 01. 01. 2022. do 31. 12. 2022. godine vidljivo je da je na području Krapinsko-zagorske županije realizirano 6 zakupa poslovnih prostora (niti jedan u Zaboku) prosječne površine 149,04 m² prosječne zakupine od 1,84 €/m² mjesečno što je smanjenje cijene zakupa od 80,40% u odnosu na prethodnu godinu, također su na području Krapinsko-zagorske županije realizirana 2 zakupa poslovnih prostora površina u rasponu 25 m² do 39 m², prosječne površine 26,93 m² prosječne mjesečne zakupine od 7,39 €/m².



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne
i zajedničke poslove

KLASA: 364-01/23-01/22
URBROJ: 2140-05/01-23-1
Krapina, 31.03.2023.

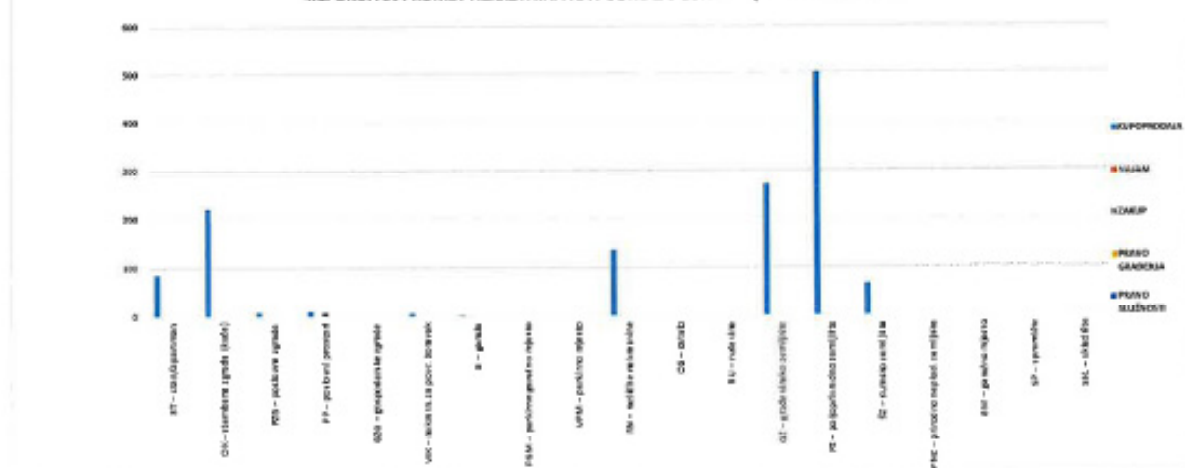
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022.
GODINU ZA PODRUČJE KRAPINSKO-ZAGORSKE
ŽUPANIJE

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

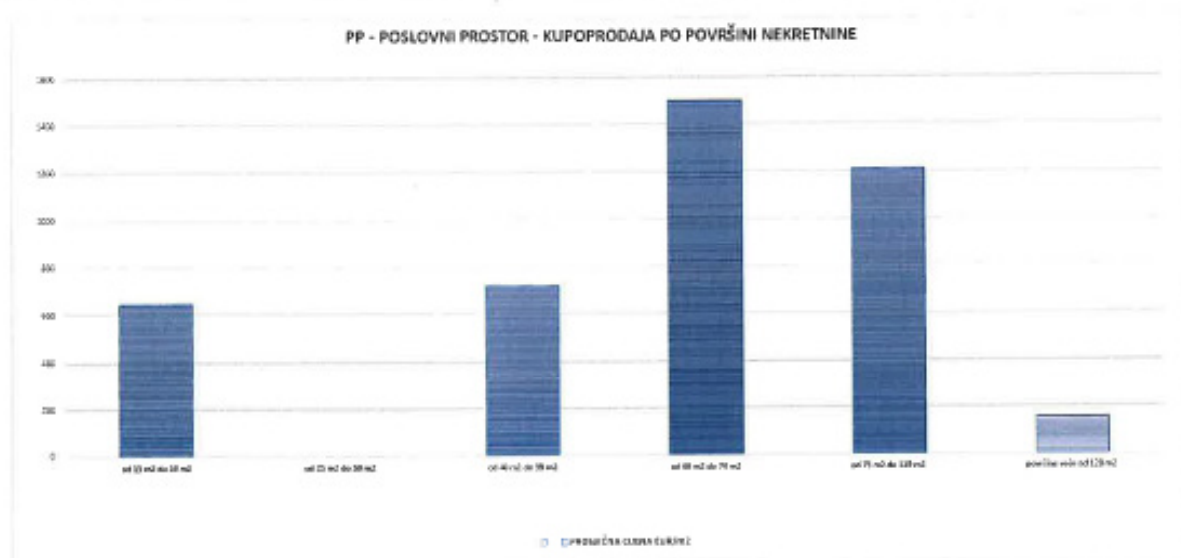
VISTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	KUJAM	ZAJUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽBENI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (+/-)
ST – stan/apanman	86	0	0	0	0	-5.57%
OK – stambena zgrada (kuća)	221	0	0	0	0	+44.44%
PQG – poslovna zgrada	8	0	0	0	0	+33.33%
PP – poslovni prostor	10	0	4	0	0	+33.33%
GOG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100.00%
VK – nekost, sa povr. barakak	6	0	0	0	0	+50.00%
G – garaža	2	0	0	0	0	+100.00%
PGM – parkirna garažno mjesto	0	0	0	0	0	-100.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
BN – nekretna nekretnina	136	0	0	0	0	-58.16%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	-100.00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	269	0	0	0	0	+33.83%
PZ – poljoprivredno zemljište	501	0	0	0	0	+26.52%
ŠZ – šumsko zemljište	66	0	0	0	0	+11.86%
PKZ – prirodno nepokl. zemljište	0	0	0	0	0	-100.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100.00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0.00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5.2.B. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA PLOŠTINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u/m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u/m ²)
10	7.113.653,82 kn	945.471,23 €	4.546,03 m ²	1.531,28 kn/m ²	233,50 €/m ²

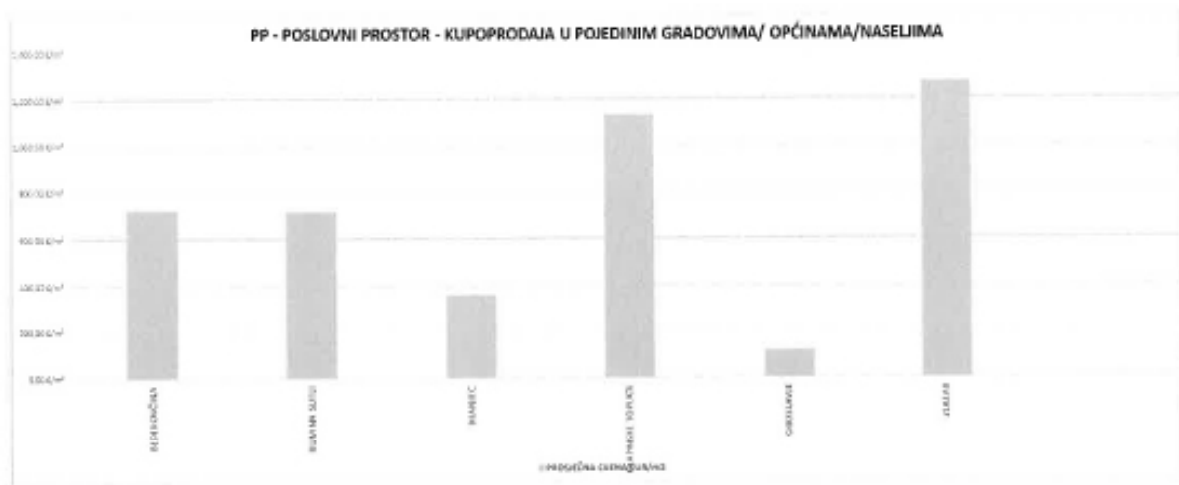
5.2.B. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO PLOŠTINI NEKRETNINE						
PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupov.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PLOŠTINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u/m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u/m ²)
od 15 m ² do 24 m ²	3	526.000,00 kn	41.471,30 €	65,88 m ²	4.057,33 kn/m ²	644,68 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1	290.000,00 kn	28.489,81 €	53,74 m ²	5.396,35 kn/m ²	736,22 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	794.151,21 kn	97.438,61 €	65,06 m ²	11.294,63 kn/m ²	1.499,06 €/m ²
od 75 m ² do 113 m ²	1	751.450,00 kn	100.000,00 €	63,43 m ²	9.180,35 kn/m ²	1.210,21 €/m ²
govorine više od 113 m ²	4	5.006.851,81 kn	667.071,71 €	4.278,78 m ²	1.147,82 kn/m ²	152,34 €/m ²



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIEDNOST KUPOPRODAJA (kn)	VRIEDNOST KUPOPRODAJA (EUR)	POVRŠINA (m ²)	PROSJEČNA CIENA (kn/m ²)	PROSJEČNA CIENA (EUR/m ²)
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
Stolarn	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
Prizemlje	8	3.751.945,35 kn	497.968,71 €	738,68 m ²	5.079,33 kn/m ²	674,12 € /m ²
1. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
2. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
3. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
4. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²
Potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 € /m ²

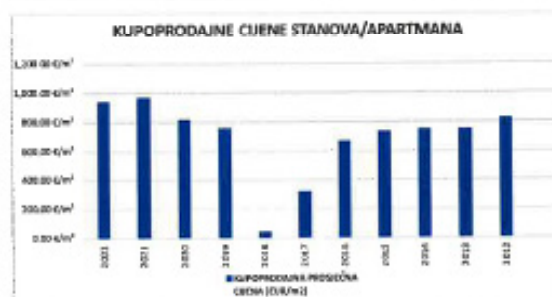


5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	UKUPNA KUPNOVALE (u kn)	VRIJEDNOST KUPNOVALE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROJEKCIJA CIJENA kn/m ²	PROJEKCIJA CIJENA EUR/m ²
BEĐEKOVČINA	1	754,344.00 kn	102,133.65 €	138.70 m ²	5,438.67 kn/m ²	721.84 €/m ²
HUM NA SUTU	1	380,000.00 kn	38,489.61 €	53.74 m ²	5,206.35 kn/m ²	736.22 €/m ²
SLANEC	1	900,000.00 kn	118,458.53 €	322.74 m ²	2,784.81 kn/m ²	358.09 €/m ²
KRAPINSKE TOPLICE	2	903,450.00 kn	119,066.42 €	325.74 m ²	8,544.67 kn/m ²	1,133.99 €/m ²
OROSLAVI	3	8,645,787.81 kn	456,755.13 €	3,608.32 m ²	876.33 kn/m ²	116.28 €/m ²
ZLATAR	2	884,158.25 kn	110,710.89 €	86.79 m ²	9,611.34 kn/m ²	1,275.62 €/m ²

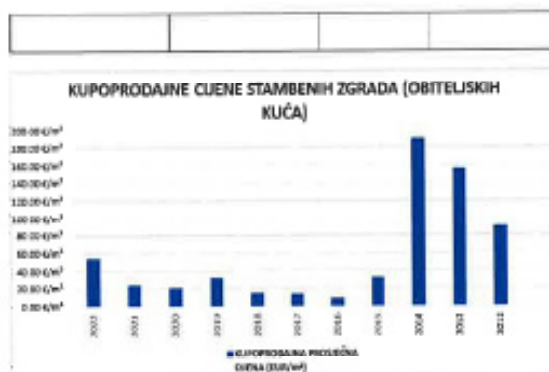


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

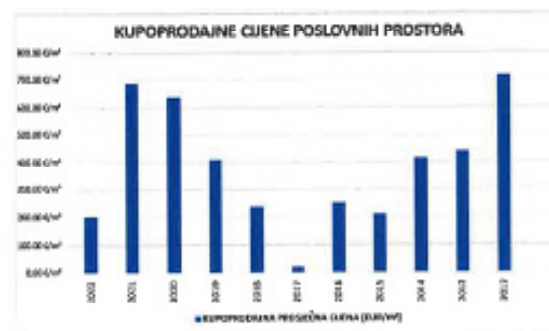
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	7.050,43 kn/m ²	225,75 €/m ²	-3,52%
2021	7.307,69 kn/m ²	229,90 €/m ²	+18,50%
2020	6.166,78 kn/m ²	192,47 €/m ²	-8,65%
2019	5.767,47 kn/m ²	177,51 €/m ²	+1,758.74%
2018	307,86 kn/m ²	9,75 €/m ²	-86,96%
2017	2.954,30 kn/m ²	92,44 €/m ²	-53,12%
2016	5.071,18 kn/m ²	156,42 €/m ²	-4,52%
2015	5.486,75 kn/m ²	168,48 €/m ²	-3,78%
2014	5.645,51 kn/m ²	174,29 €/m ²	-0,27%
2013	5.660,86 kn/m ²	175,33 €/m ²	-0,80%
2012	6.206,31 kn/m ²	193,80 €/m ²	+0,00%



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	402,95 kn/m ²	12,48 €/m ²	+128,43%
2021	176,40 kn/m ²	5,41 €/m ²	+13,52%
2020	155,38 kn/m ²	4,82 €/m ²	-36,54%
2019	244,83 kn/m ²	7,60 €/m ²	+124,82%
2018	108,91 kn/m ²	3,36 €/m ²	+7,87%
2017	100,96 kn/m ²	3,11 €/m ²	+48,72%
2016	67,43 kn/m ²	2,08 €/m ²	-72,82%
2015	246,30 kn/m ²	7,63 €/m ²	-82,79%
2014	1.418,28 kn/m ²	43,85 €/m ²	+21,93%
2013	1.171,40 kn/m ²	36,01 €/m ²	+73,08%
2012	676,61 kn/m ²	20,83 €/m ²	+0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GOVINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	1,512.20 kn/m ²	205.50 €/m ²	-70.48%
2021	5,124.48 kn/m ²	689.43 €/m ²	+8.12%
2020	4,795.53 kn/m ²	636.48 €/m ²	+25.24%
2019	3,089.15 kn/m ²	430.00 €/m ²	+73.72%
2018	1,778.20 kn/m ²	236.01 €/m ²	+1,040.91%
2017	155.84 kn/m ²	20.69 €/m ²	-91.88%
2016	1,948.65 kn/m ²	254.82 €/m ²	+21.12%
2015	1,585.13 kn/m ²	210.38 €/m ²	-49.41%
2014	3,133.27 kn/m ²	415.86 €/m ²	-5.44%
2013	3,313.41 kn/m ²	439.77 €/m ²	-38.44%
2012	5,362.53 kn/m ²	714.38 €/m ²	+9.09%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA			
GOVINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	149.56 kn/m ²	19.85 €/m ²	+60.57%
2021	93.14 kn/m ²	12.34 €/m ²	-30.07%



7. ZAKUP NEKRETNINA

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj sporova)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORNIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORNIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA kn/m²	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
PZ – poslovna zgrada	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
PP – poslovni prostori	6	12,430,00 kn	1,646,74 €	854,26 m²	13,90 kn/m²	1,64 €/m²	-80,40%
GZ – gospodarska zgrada	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
PVM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
PZ – poljoprivredno zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00000 kn/m²	0,00000 €/m²	+0,00%
SZ – šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
PNZ – prirodno nasip. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
GAK – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
GRUPNO OBRADUNO:	6						
GRUPNO U ZNC:	0						

Napomena:

Ukupna za zbrojene nekretnosti koje uključuje sve podatke: Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (kn) / Mjesečna kupovina (EUR) - Ukupno obrađunano.
Podatak "GRUPNO U ZNC" prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZNC-u kojima uključujemo iznajmljivanje, odnosno o tome što imaju sporove s obzirom na status objekta.
Ukupna vrijednost transakcije u ZNC dobivena je primjenom prosječnog ukupnog mjesečnog iznamljivanja u ZNC prema srednjem tržišnom cijenama na dan izdavanja izvješća.
Prosječna cijena transakcije po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcije (ZNC)/Ukupne površine nekretnosti m².

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

2000 m²
1800 m²
1600 m²
1400 m²
1200 m²



7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
OPĆ./OPĆINA/NASELJE	ZMAJP (iz ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST POSLOVNE POKRETNOSTI ZAKUPNINA (Kč)	UKUPNA VRIJEDNOST POSLOVNE POKRETNOSTI ZAKUPNINA (EUR)	UKUPNA PLOŠTINA U POSLOVNOJ POMIŠLJENOSTI (u m ²)	UKUPNA PLOŠTINA ZAKUPNINA (u m ²)	UKUPNA PLOŠTINA POSLOVNE POKRETNOSTI (u m ²)
BEČKOVA	1	900,00 kn	119,45 €	18,00 m ²	90,00 kn/m ²	6,64 €/m ²
BARANSKE TOPLICE	2	6.250,00 kn	820,52 €	792,40 m ²	8,20 kn/m ²	1,09 €/m ²
ZABOK	2	3.000,00 kn	398,87 €	53,95 m ²	55,79 kn/m ²	7,39 €/m ²
ZLATAR	1	2.280,00 kn	302,81 €	90,00 m ²	38,00 kn/m ²	5,04 €/m ²

3.2. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (nekretnina upisana u z.k.ul. br. 5378 k.o. Zabok 15. Suvlasnički dio 3623/390707 Etažno vlasništvo (E-15) opisano kao Lokal broj 7 - mesnica u prizemlju površine 36,23 m².

Poslovni prostor u prizemlju poslovne zgrade - Nova tržnica u Zaboku katnosti Pr + Mk + K sagrađene na z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok (odgovara k.č. br. 7378/1 k.o. Zabok), na lokaciji Zabok, Matije Gupca 67 podnesen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnog prostora nadležnom tijelu koje rezultira Očitovanjem Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne poslove i zajedničke poslove Krapinsko-zagorske županije da ne raspolažu dostatnim brojem usporednih nekretnina (dostavili su podatke za dvije usporedne nekretnine koje nemaju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene).

Sukladno navedenom od istog tijela zatražen je Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - zakup poslovnog prostora koje je rezultirao izdavanjem Izvatka oznake 45465.

U navedenom izvratku dostavljeni su podatci (mjesečne zakupnine) za 9 usporednih nekretnina (poslovni prostori u etažama međukata i kata) koji se nalaze u istoj zgradi u kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene (zgrada Nova tržnica u Zaboku sagrađena na z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok odgovara k.č. br. 7378/1 k.o. Zabok, na lokaciji Zabok, Matije Gupca 67).

Prosječna površina usporednih nekretnina je 29,08 m² (u intervalu od 26,93 m² do 36,18 m²) čija je kupoprodaja realizirana u intervalu 09. 11. 2021. do 19. 06. 2023. godine.

Prosječna međuvremenski izjednačena vrijednost mjesečnih zakupina (za sve usporedne nekretnine je navedeno da ne podlijeće naplati PDV-a i da PDV nije uključen u cijenu) iznosi: 9,71 €/m² mjesečno (u rasponu od 6,65 €/m² mjesečno do 12,84 €/m² mjesečno).

U grubom čišćenju (usporedne nekretnine Rb 1 i 2 te Rb 4 i 5 razmatrat će se kao jedna transakcija izlučeno je 6 usporednih nekretnina (usporedna nekretnina Rb 9 izostavljena je iz daljnjeg postupka procjene kao neuobičajena okolnost u kontroli ne zadovoljava uvjete propisane člankom 4. stavkom 1. Pravilnika) i to Rb 1, 3, 4, 6, 7 i 8.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/lac: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 45465

1	R.BR. NEKRETNIM	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA MATIJE GUPCA 67, ZABOK	ULICA MATIJE GUPCA 67, ZABOK	MATIJE GUPCA 67, ZABOK	MATIJE GUPCA 67, ZABOK	MATIJE GUPCA 67, ZABOK	MATIJE GUPCA 67, ZABOK
4	VRSTA NEKRETNIM	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	7378/1	7378/1	7378/1	7378/1	7378/1	7378/1
6	K.O.	ZABOK	ZABOK	ZABOK	ZABOK	ZABOK	ZABOK
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	26,93	26,93	27,20	26,93	26,93	26,18
8	POVRŠINA PP (m ²)	26,93	26,93	27,20	26,93	26,93	26,18
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)						
10	GOĐINA IZGRADNJE						
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{1,100h} [kWh/(m ² h)]						
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{1,100h} [kWh/(m ² h)]						
13	NIŠB						
14	DIJALO						
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	3	3			
16	STVAŽA (KAT)	MK	MK	ME	1	1	1
17	POLOŽAJ PP	D	D	N			
18	NAKRENA PP	LOKAL	LOKAL	LOKAL	POSLOVNI ULETŠAVANJA	LOKAL	FRIZERSKO-KOSMETIČKA
19	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNA (EUR)	196,73	199,46	205,16	208,60	246,00	400,00
20	PODLUŽJE NAPLATE POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.03.2022	01.01.2022	09.11.2021	02.09.2023	28.07.2023	19.06.2023
22	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	1 GODINA	1 GODINA	2 GODINE	12	12	36
23	CIJNOVNI BLOK	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO
24	STATUS PODATARA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z
3	ADRESA	MATJE GURCA 67, ZABOK	MATJE GURCA 67, ZABOK	MATJE GURCA 67, ZABOK
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP
5	K.Č.	7376/1	7376/1	7376/1
6	K.O.	ZABOK	ZABOK	ZABOK
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	27,50	26,18	27
8	POVRŠINA PP (m ²)	27,50	26,18	27
9	VRSTA PREPATKA = POVRŠINA (m ²)			
10	GODINA IZGRADNJE			
11	ENERGETSKI NAZIBO PREMA G _{red} (kWh/m ² /a)			
12	ENERGETSKI NAZIBO PREMA E _{red} (kWh/m ² /a)			
13	gZEB			
14	DIZALO			
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE			
16	ETAŽA (KAT)	1	1	PR
17	POLOŽAJ PP			
18	NAMIENA PP			TRGOVINA
19	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	240,00	400,00	170,00
20	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.05.2023	15.04.2023	02.01.2023
22	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	12	36	NEODREĐENO
23	CENOVNI BLOK	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO	ZABOK - MJEŠOVITO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	ULICA MATIJE GUPCA 67, ZABOK	PREDMET UGOVORA JE ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA NA 1. KATU ZGRADE U ZABOKU, KDBI SE SASTOI OD JEDNE PROSTORJE I WC-A.
2	ULICA MATIJE GUPCA 67, ZABOK	PREDMET UGOVORA JE ZAKUP LOKALA NA 1. KATU ZGRADE U ZABOKU (BLOK KIDUCOVH-ZGRADA TRŽNICE) KDBI SE SASTOI OD JEDNE PROSTORJE I WC-A; A ZAKUPNIK ČE BI KORISTITI KAO TRGOVINU TEKSTILOM, OBIČNOM I OBUČOM

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MATIJE GUPCA 67, ZABOK odnosno na k.č. 7378/1 k.o. ZABOK, ZABOK. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-01/14

URBROJ: 2140-05-02/3-24-2

KRAPINA, 22.2.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
NEDELJKO HALUŽAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

Digitalno potpisao: Nedeljko Halužan
DN: cn=NE, o=IZVADAKI IZ ENEKRETNINA, 2.5.4.20=IZVADAKI IZ ENEKRETNINA, ou=IZVADAKI IZ ENEKRETNINA, serialNumber=192049-940029
NEDELJKO HALUŽAN
Datum: 2024.02.22 08:57:30
+01'00'

Digitalno potpisao:
Snježana Mezdić
Datum: 2024.02.22
08:54:27 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PG – podzem; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, različitije, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOŠĆIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ: PP – U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

3.2.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrano je 5 usporednih nekretnina koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br.</i>	<i>Adresa Zabok</i>	<i>K.o. Zabok k.č. br.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Etaža</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična cijena €/m²</i>	<i>Datum sklapanja ugovora</i>	<i>Namjena</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	Matije Gupca 67	7378/1	PP	MK	26,93	7,38	01.03.2022.	Lokal	Zabok - mješovito
3	Matije Gupca 67	7378/1	PP	MK	27,10	9,82	09.11.2021.	Lokal	Zabok - mješovito
4	Matije Gupca 67	7378/1	PP	1	26,93	9,88	02.08.2023.	Poslovi uljepšavanja	Zabok - mješovito
6	Matije Gupca 67	7378/1	PP	1	36,18	11,06	19.06.2023.	Ferizer	Zabok - mješovito
7	Matije Gupca 67	7378/1	PP	1	27,50	8,73	24.05.2023.	–	Zabok - mješovito
8	Matije Gupca 67	7378/1	PP	1	36,18	11,06	13.04.2023.	–	Zabok - mješovito
predmetna nekretnina	Matije Gupca 67	7378/1	PP	Pr	36,23	–	–	Mesnica	Zabok - mješovito

3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	Adresa Zabok	Površina PP (m ²)	Korisna vrijednost površine (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupoprodajna cijena zakupa €/m ² mjesečno	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan vrednovanja (A)	Bazni index na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa (€/m ²) mjesečno
1	Matije Gupca 67	26,93	26,93	26,93	7,38	01.03.2022.	162,70	132,30	1,2297	9,08
3	Matije Gupca 67	27,10	27,10	27,10	9,82	09.11.2021.	–	124,40	1,3078	12,84
4	Matije Gupca 67	26,93	26,93	26,93	9,88	02.08.2023.	–	162,70	1,00	9,88
6	Matije Gupca 67	36,18	36,18	36,18	11,06	19.06.2023.	–	165,78	0,9814	10,85
7	Matije Gupca 67	27,50	27,50	27,50	8,73	24.05.2023.	–	165,78	0,9814	8,57
8	Matije Gupca 67	36,18	36,18	36,18	11,06	13.04.2023.	162,70	165,78	0,9814	10,85
pred- metna nekret- nina	Matije Gupca 67	36,23	36,23	36,23	–	–	–	–	–	–

3.2.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Rb</i>	<i>Kupoprodajna cijena zakupa (€/m² mjesečno)</i>	<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene zakupa (€/m² mjesečno)</i>	<i>Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena zakupa (€/m² mjesečno)</i>	<i>Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)</i>	<i>Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/-30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
1	7,38	9,08	10,35	+30,75	-12,27
3	9,82	12,84	10,35	0,00	+24,06
4	9,88	9,88	10,35	-1,89	-4,54
6	11,06	10,85	10,35	-1,89	+4,83
7	8,73	8,57	10,35	-1,89	-16,91
8	11,06	10,85	10,35		+4,83

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIMJENOM POJEDNOSTAVLJENE PRIHODOVNA METODE (članak 41. stavak 3. Pravilnika

A) UKUPNI NETO PRIHOD OD NAJMA	MJESEČNO (€)	GODIŠNJE (€)
10,35 €/m ² mjesečno × 36,23 m ²	374,98	4.499,76
TROŠKOVI		
Troškovi upravljanja nekretninom	4%	
Troškovi održavanja	12%	
Rizik od gubitka najma	4%	
Pogonski režijski troškovi	0%	
B) UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	20%*	899,95

(PG) ČISTI GODIŠNJI PRIHOD	PG = A – B	3.599,81
(OVK) održivi vijek korištenja građevine	70**	
(G) starost građevine na dan vrednovanja	7	
(FK) faktor korištenja	1,5***	
(RS = G/OVK) relativna starost		10%
OOVK u postotku OVK	****	82%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama		57,40
K kamatna stopa na nekretninu	*****	6%
M multiplikator (faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju)	*****	16,06
PRIHODOVNA VRIJEDNOST	PV = PG × M	
dobitci i odbitci		0
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	TV	57.812,94

* Prema Priručniku procjene vrijednosti nekretnina

** Sukladno Pravilniku, Prilog 9

*** Sukladno Pravilniku, Prilog 10

**** Sukladno Pravilniku, Prilog 10 (tablica)

***** Sukladno Pravilniku, Prilog 13

***** Sukladno Pravilniku, Prilog 14

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 5378 k.o. Zabok, 15. Suvlasnički dio s određenim omjerom 3623/390707 Etažno vlasništvo (E-15), opisan kao Lokal broj 7 - mesnica u prizemlju površine 36,23 m².

Predmetna nekretnina - poslovni prostor neto korisne površine od 36,23 m² NKP nalazi se u prizemlju poslovne zgrade - Nova tržnica u Zaboku sagrađena na z.k.č. br. 1935/1 k.o. Zabok (odgovara k.č. br. 7378/1 k.o. Zabok), na lokaciji 49210 Zabok, Matije Gupca 67.

Tržišna vrijednost (zaokružena) sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti o uvođenju eura kao službene valute RH od 18. 05. 2023., iznosi:

57.800,00 € (PDV nije uključen)

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno , uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad

**sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina**

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 5378 k.o. Zabok**

- Posjedovni list broj 4472 k.o. Zabok**

- Kopija katastarskog plana**

- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena:**
 - kupoprodaja**
 - zakup**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.02.2024. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334553, ZABOK

Broj ZK uložka: 5378

Broj zadnjeg dnevnika: Z-300/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1935/1	ZGRADA NOVE TRŽNICE I NEPLODNO U ZABOKU, ULICA MATIJE GUPCA 67		923	3320	
		UKUPNO:		923	3320	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 7621/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Lokal broj 1 u prizemlju-voćarna, površine 76,21 m2. TRGOCENTAR D.O.O., OIB: 84210581427, ULICA 103. BRIGADE 8, 49210 ZABOK	
2.	Suvlasnički dio: 1866/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Lokal broj 2 u prizemlju-mesnica, površine 18,66 m2 BLAGUS DALIBOR VL. OBRTA "PERADARSTVO" UZGOJ, KLANJE I PRODAJA PERADI, OIB: 02158163679, DONJI PUSTAKOVEC 76, DONJI PUSTAKOVEC 40323 PRELOG	
3.	Suvlasnički dio: 1866/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Lokal broj 3 u prizemlju-ribarnica, površine 18,66 m2 KLENKAR KREŠIMIR, OIB: 68672897171, ZAGREBAČKA ULICA 49, 49243 OROSLAVJE	
4.	Suvlasnički dio: 3321/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Lokal broj 2 u potkrovlju, površine 33,21 m2 JAKUŠ VERA, OIB: 84957939378, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC	
5.	Suvlasnički dio: 12225/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Lokal broj 4 u potkrovlju, površine 122,25 m2 JAKUŠ VERA, OIB: 84957939378, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC	
6.	Suvlasnički dio: 1005/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Lokal broj 5 u potkrovlju, površine 10,05 m2 JAKUŠ VERA, OIB: 84957939378, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC	
7.	Suvlasnički dio: 3672/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Lokal broj 4 u prizemlju-mesnica, površine 36,72 m2 ŠČUKANEC TOMISLAV, OIB: 77587178814, ULICA KRALJA TOMISLAVA 10, 49214 VELIKO TRGOVIŠĆE	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 2981/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Lokal broj 5 u prizemlju-cvjećarna, površine 29,81 m2 MAŽAR ZORAN, OIB: 68239340294, ZABOK, BREGOVITA 10	
9.	Suvlasnički dio: 2713/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Lokal-poslovni prostor u prizemlju, površine 27,13 m2 broj P/11 ŽIGER SILVICA, OIB: 97623148865, ULICA VILIMA KORAJCA 4, 10000 ZAGREB	
10.	Suvlasnički dio: 8535/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Lokal broj 6 u prizemlju-delikatesa, površine 85,35 m2 TRGOCENTAR D.O.O. , OIB: 84210581427, ZABOK,103. BRIGADE 8	
11.	Suvlasnički dio: 9762/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Lokal broj 11 u prizemlju-trgovina, površine 97,62 m2 TRGOCENTAR D.O.O. , OIB: 84210581427, ZABOK,103. BRIGADE 8	
12.	Suvlasnički dio: 2732/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Lokal broj P-7 u prizemlju, površine 27,32 m2 TRGOCENTAR D.O.O., OIB: 84210581427, ZABOK, 103. BRIGADE 8	
13.	Suvlasnički dio: 9664/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Lokal broj 6 - trgovina na prvom katu, površine 96,64 m2 TRGOCENTAR D.O.O., OIB: 84210581427, ZABOK, 103. BRIGADE 8	
14.	Suvlasnički dio: 15619/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Lokal broj 13 - trgovina na prvom katu, površine 156,19 m2 TRGOCENTAR D.O.O., OIB: 84210581427, ZABOK, 103. BRIGADE 8	
15.	Suvlasnički dio: 3623/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Lokal broj 7- mesnica u prizemlju, površine 36,23 m2 MESOPROMET LASIĆ D.O.O., OIB: 66692066072, DONJA PAČETINA 64	
2.1	Zaprimljeno 10.06.2011. broj Z-1492/11 Na temelju tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji predlagatelja "Stočar d.o.o. Varaždin" iz Varaždina, Trg Ivana Perkovca 24, zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu dana 10. 06. 2011. pod brojem P-4527/2011.zabilježuje se tužba "Stočar d.o.o. Varaždin" iz Varaždina, Trg Ivana Perkovca 24 za pobijanje dužnikovih pravnih radnji	
15.3	Zaprimljeno 31.05.2021.g. pod brojem Z-6481/2021 Prvenstveni red upisa: Z-1492/2011 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZABOKU, BR. Z-1492/11 24.06.2011, TUŽBA ZAPRIMLJENA POD BROJEM Z-1492/11 OD 24.06.2011. (NOVI BROJ P-193/2021 OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU) I ČL. 89 ST. 2 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19), obnove zabilježbe tužbe pod brojem Z-1492/11 radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji	na 15 (2.1)
16.	Suvlasnički dio: 3082/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Lokal broj 8 u prizemlju-voćarna, površine 30,82 m2 ELEZI GANI, ZABOK, RADNIČKO NASELJE 2	
17.	Suvlasnički dio: 12217/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Lokal broj 7 u potkrovlju-poslovni prostor, površine 122,17 m2	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334553, ZABOK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5378

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
70.	Suvlasnički dio: 10630/390707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-70) Lokal br. 8 u potkrovlju- poslovni prostor površine 106,30 m2. GRAD ZABOK	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 15 (3623/390707)			
1.1	Zaprimljeno 31.08.2007. broj Z-2003/07 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog prava od 30. kolovoza 2007. javnobilježnički solemniziranog uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 200.000,00 kuna zajedno sa promjenjivom redovnom godišnjom kamatom, te svim ostalim uvjetima u skladu s odredbama ugovora o kreditu za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D. , ZAGREB, PAROMLINSKA 2	200.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 15 (3623/390707)			
2.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-1313/11 Na temelju ugovora o založnom pravu od 18. svibnja 2011. javnobilježnički solemniziranog uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 300.000,00 kuna plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz ugovora za korist:	300.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-12845/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 27.09.2019., PRIVATNA ISPRAVA SOLEMNIZIRANA PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LISONEK, POD POSLOVNIM BROJEM: OV-8393/2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 2.1
4. Na suvlasnički dio: 15 (3623/390707)			
4.1	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 Na temelju rješenja o osiguranju ovog suda od 05. veljače 2013. broj Ovr-108/13. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od 206.630,99 kuna sa zakonskom zeteznom kamatom kao u prijedlogu i radi osiguranja naplate troškova ovog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna sa zakonskim zeteznim kamatama koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi važeće eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanih za 5% poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	206.630,99 KN	
4.2	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 Zabilježuje se da je predmetna tražbina ovršiva.		
4.3	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 zabilježuje se da je z.k. ul. 2440 k.o. Donja Pačetina glavni uložak, a z.k. uložak 5378 podul. 15 k.o. Zabok sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
2. Na suvlasnički dio: 16 (3082/390707)			
2.1	Primljeno 15. siječnja 2007. broj 98/Z. Sporedni uložak Na temelju ugovora o kreditu broj 9012220183 od 12. siječnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 60.000,00 (šezdesetisuća) EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 8,88 % promjenjiva za korist:	60.000,00 EUR	



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.02.2024. 10:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZABOK (Mbr. 334553)

Posjedovni list: 4472
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	7621/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ULICA 103. BRIGADE 8, 49210 ZABOK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84210581427
2	1866/390707	BLAGUS DALIBOR VL. OBRTA "PERADARSTVO" UZGOJ, KLANJE I PRODAJA PERADI, DONJI PUSTAKOVEC 76, DONJI PUSTAKOVEC 40323 PRELOG, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02158163679
3	1866/390707	KLENKAR KREŠIMIR, ZAGREBAČKA ULICA 49, 49243 OROSLAVJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68672897171
4	3321/390707	JAKUŠ VERA, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC (VLASNIK)	1/1	84957939378
5	12225/390707	JAKUŠ VERA, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC (VLASNIK)	1/1	84957939378
6	1005/390707	JAKUŠ VERA, ULICA MARIJE HABULIN 8, POZNANOVEC (VLASNIK)	1/1	84957939378
7	3672/390707	ŠČUKANEC TOMISLAV, ULICA KRALJA TOMISLAVA 10, 49214 VELIKO TRGOVIŠĆE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77587178814
8	2981/390707	MAŽAR ZORAN, ZABOK, BREGOVITA 10 (VLASNIK)	1/1	68239340294
9	2713/390707	ŽIGER SILVICA R. MAŽAR, ZAGREB, LEA MÜLLERA 16 (VLASNIK)	1/1	97623148865
10	8535/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ZABOK, 103. BRIGADE 8 (VLASNIK)	1/1	84210581427
11	9762/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ZABOK, 103. BRIGADE 8 (VLASNIK)	1/1	84210581427
12	2732/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ZABOK, 103. BRIGADE 8 (VLASNIK)	1/1	84210581427
13	9664/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ZABOK, 103. BRIGADE 8 (VLASNIK)	1/1	84210581427
14	15619/390707	TRGOCENTAR D.O.O., ZABOK, 103. BRIGADE 8 (VLASNIK)	1/1	84210581427
15	3623/390707	MESOPROMET LASIĆ D.O.O., DONJA PAČETINA 64 (VLASNIK)	1/1	66692066072
16	3082/390707	ELEZI GANI, ZABOK, RADNIČKO NASELJE 2 (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
53	2710/390707	BELINA STANKO, ZABOK, I. C. HUIS 8 (VLASNIK)	1/2	
		MUSTAČ IRENA, IVANA I CVIJETE HUIS 8, 49210 ZABOK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	80635990899
54	2690/390707	PLEČKO JADRANKO, ZABOK, TITUŠA BREZOVAČKOG 3 (VLASNIK)	1/1	
55	2751/390707	TURK FRANJO, PAVLOVEC ZABOČKI 20 (VLASNIK)	1/1	72428773253
56	15300/390707	PODUZEĆE ZOP D.O.O., ZABOK, M. GUPCA 67 (VLASNIK)	1/1	
57	2811/390707	ŠARONJA IVA, BEDEKOVČINA, ALEJA D. DOMJANIĆA 20/I (VLASNIK)	1/1	69876511050
58	15000/390707	KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA, (VLASNIK)	1/1	
59	11161/390707	GRGEC IVAN, JAKOVLJE, TOPLIČKA 48 (VLASNIK)	1/1	
60	4400/390707	KLENKAR KREŠIMIR, ZAGREBAČKA ULICA 49, 49243 OROSLAVJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68672897171
61	2500/390707	GRGEC IVAN, JAKOVLJE, TOPLIČKA 48 (VLASNIK)	1/1	
62	4727/390707	FERO-LINA D.O.O. ZA TRGOVINU, ZLEČ 1-D (VLASNIK)	1/1	
63	3007/390707	AUTO ŠKOLA BEST, ZABOK, M. GUPCA 53 (VLASNIK)	1/1	
64	3753/390707	AUTO ŠKOLA BEST, ZABOK, M. GUPCA 53 (VLASNIK)	1/1	
65	2272/390707	AUTO ŠKOLA BEST, ZABOK, M. GUPCA 53 (VLASNIK)	1/1	
66	8875/390707	AUTO ŠKOLA BEST, ZABOK, M. GUPCA 53 (VLASNIK)	1/1	
67	2606/390707	KNEZIĆ DORA, ULICA PRI RAMPI 8, 49210 ZABOK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42598638839
68	9880/390707	GRAD ZABOK, (VLASNIK)	1/1	
69	25250/390707	GRAD ZABOK, (VLASNIK)	1/1	
70	10630/390707	GRAD ZABOK, (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7378/1	NOVA TRŽNICA	3319	29		
			NPL.NEPOZN.	1200			
			ZGRADA	2119			
Ukupna površina katastarskih čestica				3319			



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZABOK
k.č.br.: 7378/1

Stanje na dan: 12.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 62131	
Datum podnošenja zahtjeva: 16.2.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	ZABOK, ZABOK 7378/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	ZABOK 1935/1
Grad/Općina:	ZABOK
Naselje:	ZABOK
Ulica/Trg:	MATIJA GUBEC
Kućni broj:	67
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	15.2.2024.
Dan kakvoće:	15.2.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m²):	36,23
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, NISKO I VISOKO PRIZEMLJE
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	U
GBP:	
Godina građenja:	2017
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	MESNICA
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU,
IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

KLASA: 364-01/24-01/12
URBROJ: 2140-05-02/3-24-2
Krapina, 20.02.2024.

Mario Čutura
Mikulići 112 B

Predmet: Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- očitovanje, dostavlja se

Vežano na Vaš zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za kčbr.7378/1 k.o. Zabok za poslovni prostor, obavještavamo Vas da Krapinsko-zagorska županija ne raspolaže dovoljnim brojem podataka u sustavu E-nekretnine o pravnom prometu za navedenu vrstu nekretnina u k.o. Zabok, te slijedom navedenog, ne može izdati izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

U sustavu E-nekretnine postoje podaci za dvije kupoprodaje poslovnog prostora u k.o. Zabok, a koji su podaci kako slijedi:

ID ZKC	K.O.	K.C.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Namjena
2018210	Zabok	121	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP-KUPO PRODA JA	16.10.2023.	98000 EUR	178,74 m2	Nepoznata (roh-bau stanje)
1354430	Zabok	9226	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP-KUPO PRODA JA	18.02.2020.	738.559,58 EUR	842,4	Trgovina

Sukladno važećoj legislativi, ukoliko na procjenjivanom području nema dovoljno poredbenih nekretnina procjenitelj može zatražiti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u drugoj jedinici lokalne samouprave istog stupnja razvijenosti.

S poštovanjem,

Viši savjetnik za procjenu nekretnina
Nedeljko Halužan dipl.iur.

Digitalno potpisao:
Nedeljko Halužan
DN: cn=HR, ou=KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA, 2.5.4.57=WIATR-20042466256, ou=identifikacioni, sn=Halužan, givenName=Nedeljko, serialNumber=PH048-9403293053, cn=Nedeljko Halužan
Datum: 2024.02.20 07:52:24 +0100

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	36,23
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 62355	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.2.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	ZABOK, ZABOK 7378/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	ZABOK 1935/1
Grad/Općina:	ZABOK
Naselje:	ZABOK
Ulica/Trg:	MATIJE GUPCA
Kućni broj:	67
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	15.2.2024.
Dan kakvoće:	15.2.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	36,23
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, NISKO I VISOKO PRIZEMLJE
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	U
GBP:	
Godina građenja:	2017.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	MESNICA
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRLJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	36,23
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM