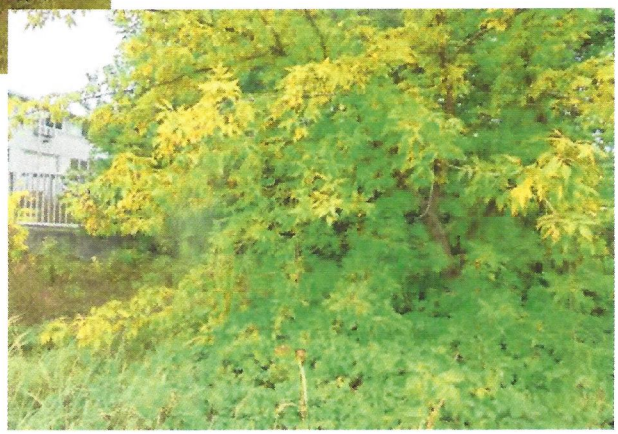
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MIRJANA TUŠEK ing.građ.
KRAPINA, PRISTAVA 23

Broj elaborata: 28/21
U Krapini, 19.listopada 2021.

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T





Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE označeno s kat.čest.br.4783/2 k.o. Krapina grad

Lokacija: BOBOVJE, 49000 KRAPINA

Naručitelj: GORAN JEDLIČKO, stečajni upravitelj, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB

Svrha izrade: za potrebe stečajnog postupka

SADRŽAJ

0 Rješenje o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina
1 Uvod
2 Općenito o nekretnini
3 Položaj i lokacija
4 Geometrijski podaci
5 Opis nekretnine
6 Fotografije
7 Opći vrijednosni odnosi na tržištu
8 Metode procjene vrijednosti nekretnine
9 Procjena vrijednosti nekretnine
10 Zaključak
11 Izjava
12 Pretpostavke i ograničenja
13 Prilozi

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

Broj: 4 Su-1394/2020
Zagreb, 22. prosinca 2020.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mirjane Tušek, 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),

r i j e š i o j e

Mirjana Tušek (OIB 34068597180), ing.građ. iz Krapine, Pristava 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Mirjana Tušek
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVOD

Naručitelj: GORAN JEDLIČKO, stečajni upravitelj, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE označeno s kat.čest.br.4783/2 k.o. Krapina grad

Lokacija: BOBOVJE, 49000 KRAPINA

Temeljem usmene narudžbe gospodina GORANA JEDLIČKA, stečajnog upravitelja, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta označenog s kat.čest.br. 4783/2 k.o. Krapina grad, a sve prema zatečenom stanju na terenu na dan izvida.
Izvid je obavljen samostalno.
Prilikom izvida uzeti su potrebni podaci za izradu procjene, a koji se odnose na fotografiranje.

Za potrebe ovog elaborata dokumentacija je preuzeta sa službenih internetskih stranica , ista je prekontrolirana i temeljem nje izvršena je identifikacija nekretnine, te se smatra vjerodostojnom. Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog aspekta.

Prilikom izrade procjembenog elaborata korišteni su niže navedeni zakonskii podzakonski akti, te stručna i znanstvena literatura:

a/ **Propisi o vrednovanju**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 79/14./
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica e Nekretnine

b/ **Propisi o gradnji**

- Zakon o prostornom uređenju /"Narodne novine" btoj 153/13.,65/17.,114/18. i 39/19./
- Zakon o gradnji /"Narodne novine" broj 153/13.,20/17. i 39/19./

c/ **Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /"Narodne novine" broj 91/96.,68/98.,137/99.,22/00., 73/00.,79/06.,141/06.,38/09.,153/09.,143/12.,152/14., 81/15. i 94/17./

d/ **Literatura**

- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) .Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ-Društvo građeviskih inženjera Zagreb

d/Literatura
Uhlir;Majčica:Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

2.OPEĆNITO O NEKRETNINI

Datum očevida:	20.rujna 2021.godine
Dan kakvoće:	20.rujna 2021.godine
Dan vrednovanja:	19.listopada 2021.godine

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje /kakvoća/ nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijenosti nekretnine.
Dan vredovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.
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 ćemu je svaka stranka postupila upućeno i bez prisile.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE označeno s kat.čest.br. 4783/2 k.o. Krapina gr

Predmet procjene

Predmetom procjene je građevinsko zemljište označeno s kat.čest.br. 4783/2 k.o. Krapina grad. Zemljište je neizgrađeno.

Izvadak iz zemljišne knjige:	Izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Krapina Općinskog suda u Zalatru-neslužbena kopija, od 17.10.2021. godine
Katastarska općina:	Krapina grad
ZK uložak broj:	3785
Opis nekretnine:	oranica

Vlasništvo:	1.CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju, OIB 04768484459, BOBOVJE 52A, 49000 KRAPINA, s udjelom od 15/60 dijela, 2.CARPONA GRADEX d.o.o. u stečaju , OIB 04768484459, BOBOVJE 52A, 49000 KRAPINA, s udjelom od 15/60 dijela ,1/1 3.MRKOBRAD SLAVICA, OIB 49422933057, ZAGREB, ILICA 172, s udejlom od 6/60 dijela, 4.TUŠKAN IVANKA, OIB 39543222677, JAKŠINA 32, 10290 ZAPREŠIĆ, s udjelom od 3/60 dijela, 5.GREGUROVIĆ STJEPAN, OIB 73898595896, TKALCI 52, s udjelom od 6/60 dijela, 6.TOLNAY BARBARA, OIB 71797052556, KRAPINA, TKALCI 11, s udjelom od 4/60 dijela, 7.KOCIJANČIĆ GORDANA, OIB 86959635152, MESTNE NJIVE 11, NOVO MESTO, SLOVENIJA, s udjelom od 3/60 dijela, 8.HRNJAK ŽELJKO, ZAGREB, KOLEDINEČKA 3, s udjelom od 3/60 dijela, 9.PTIČAR NOVAČKI MAJA, OIB 97599150984, KRAPINA, FRANA GALOVIĆA 1 C, s udjelom od 2/60 dijela, 10.KANTOLIĆ VLADIMIR, OIB 26527192078, BOBOVJE 11, s udjelom od 3/60 dijela
Tereti:	U teretovnici nije upisan teret.
Izvod iz katastarskog plana:	Izvod iz katastarkog plana Područnog ureda za katastar Krapina, Državne geodetske uprave-neslužbena verzija od 17.09.2021. godine
Posjedovni list:	Prijepis posjedovnog lista-Posjedovni list 2999-neslužbena kopija, Područnog ureda za katastar Krapina, Državne geodeske uprave , sa stanjem na dan 18.10.2021. godine

Za preračunavanje valute kuna/€ primjenjivati će se srednji tečaj HNB-a na dan 19.10.2021.godine,

1 € = 7,5091 kn

3.POLOŽAJ I LOKACIJA

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, građevinsko zemljište locirano je u naselju Bobobje, Krapina

Makro i mikrolokacija
Makrolokacija-regija

Hrvatska /službeni naziv:**Republika Hrvatska/** je europska država, zemljopisno smještena na pijelazu iz Srednje u Jugoistočno Evropu.Na sjeveru graniči sa Slovenijom i Mađarskom , na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom.S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoevropskog i sredozemnog kulturnog kruga.



izvor:googel karte

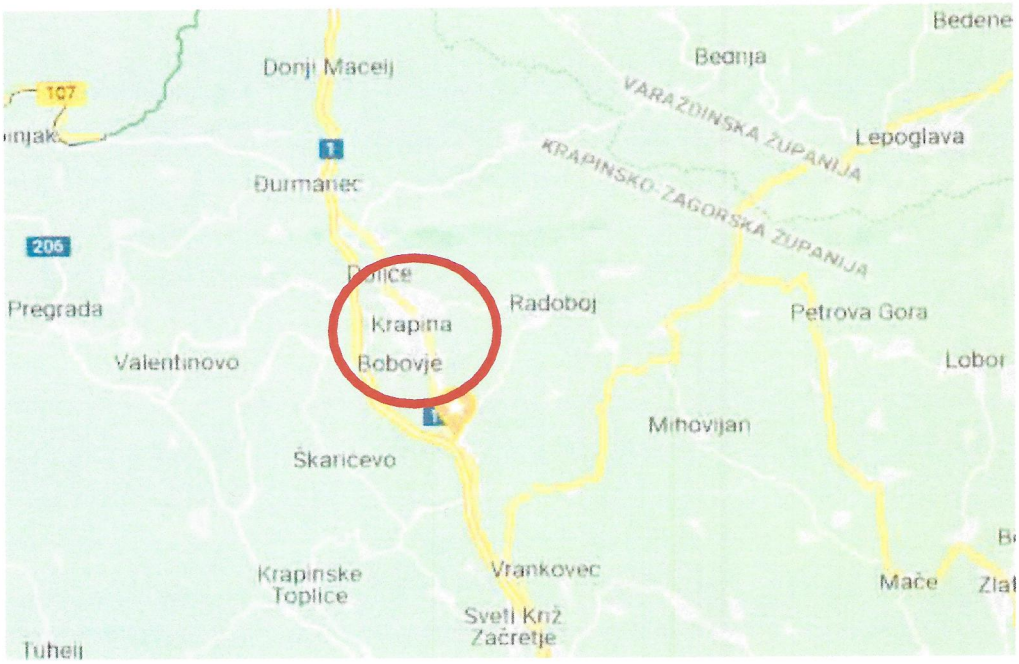
Krapinsko-zagorska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske .Zasebna je geografska cjelina , zapadna granica je ujedno i državna granica s Republikom Slovenijom, a na ostalim djelovima graniči s Varaždinskom i Zagrebačkom županijom i Gradom Zagrebom.

Županije se prostire na površini od 1229 km2 i to u 7 gradova, 25 općina, odnosno na 423 naselja. Prema popisu stanovništa iz 2001. godine županija je brojila 142 432 stanovnika.U urbaniziranim područjima općina i gradova živi oko 36 142 stanovnika, a što je 24% od ukunog broja stanovnika županije.

Porast broja stanovnika kontinuirano je prisutan u svim urbaniziranim naseljima, dok se u seoskim naseljima bilježi smanjenje broja stanovnika.

Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste koja prolazi duž cijele županije i predstavlja sjeverozapadni ulaz-izlaz Republike Hrvatske prema ostalom djelu Evrope.

Kartografski prikaz-makrolokacija-položaj unutar županije -izvor:google karte



izvor:googel karte

Grad Krapina sjedište je Krapinsko-zagorske županije.Isti predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Županije.Prometna povezanost s ostalim okolnim naseljima je vrlo dobra, bilo cetovnim bilo željezničkom infrastukturom. Grad na sjeveru graniči s općinom Đurmanec i Jesenje, na zapadu s općinom Petrovsko, na istoku s općinom Radoboj i Mihovljan, a na jugu s općinom Sveti Križ Začretje i Krapinske Toplice.

Grad Krapina prostire se na površini od 47,53 km2 u 23 naselja.Prema popisu stanovništva iz 2001. godine ,grad je brojio 12950 stanovnika u 8 mjesnih odbora.

Grad Krapina je tradicionalni industrijski i gospodarski grad.Na području Grada razvijena je mala privreda i obrtništvo, među kojima je najviše zastupljeno graditeljstvo, te brojne trgovačko-ugostiteljske djelatnosti.



izvor:geoporatl DGU

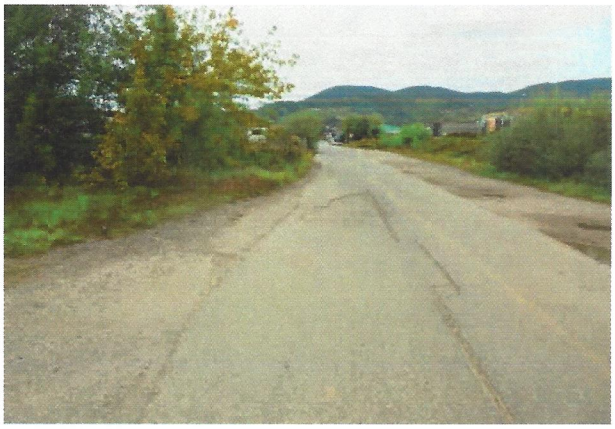
Pristup parceli
Predmetna nekretnina ostvaruje direktni pristup s nerazvrstene ceste s istočne i zapadne strane.

Planirane promjene u okolini /prometnim rutama

Uvidom u Generalni urbanistički plan Grada Krapine /"Službeni glasnik Grada Krapine" broj2/02.,12/03.,13/03.,16/04.,5/07.,7/09.,4/10.,2/12.,2/16.,3/17.,5/19.,7/19./, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja , u predjelu gospodarske namjene, jednim dijelom u pojasu brze transeuropske željezničke pruge.

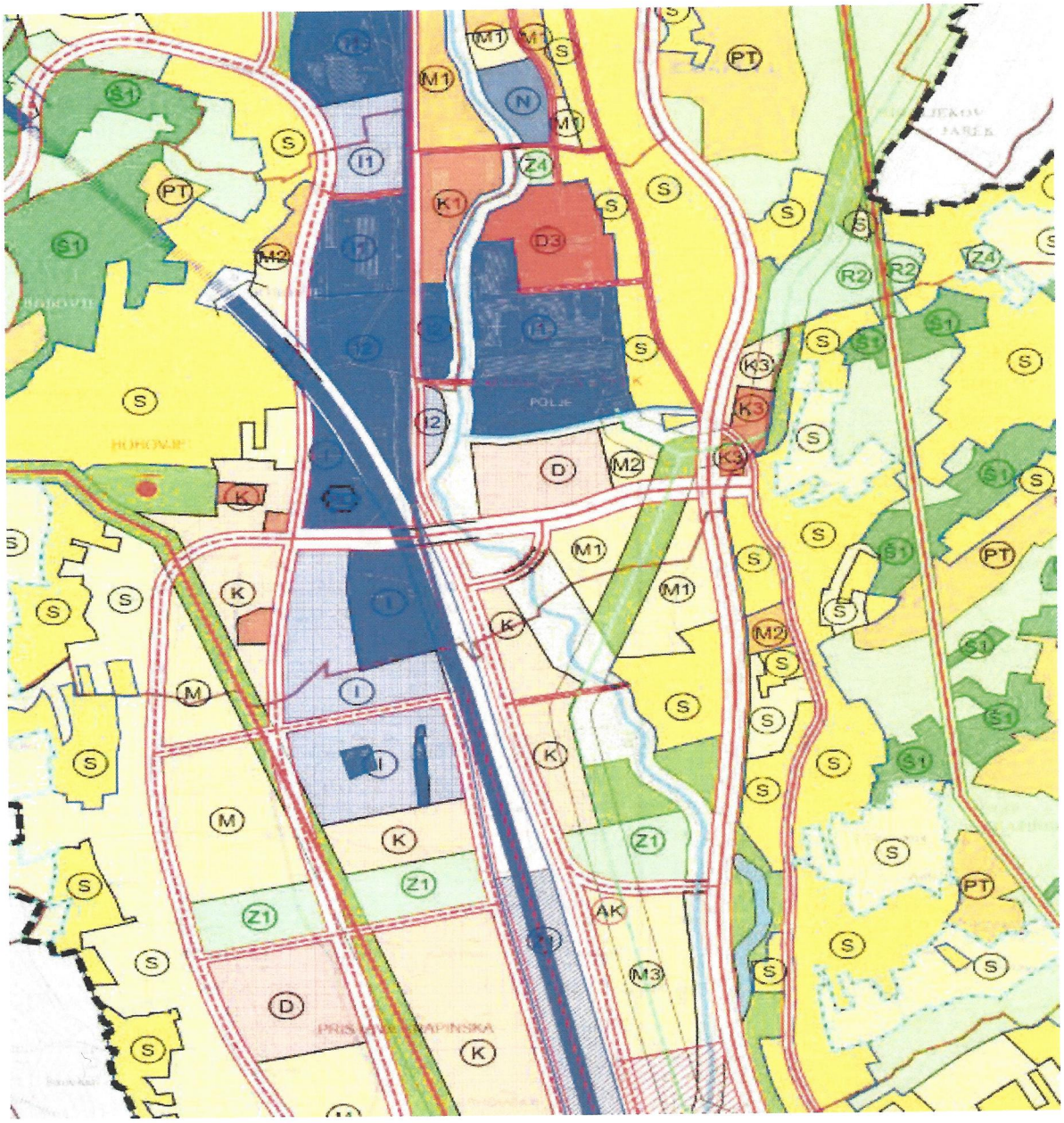
Opis okruženja nekretnine

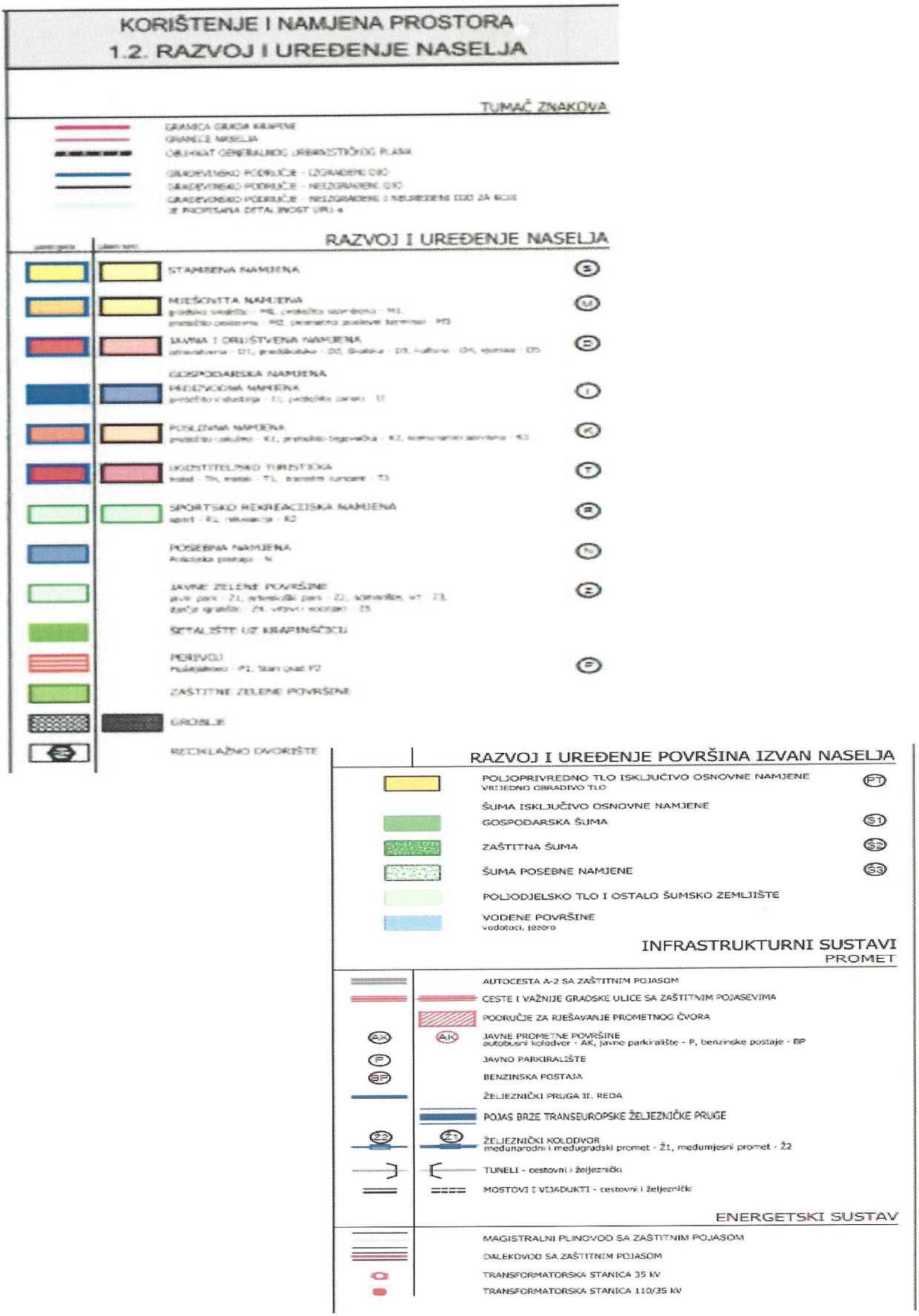
Nekretnina se nalazi u gospodarskoj zoni, u kojoj su locirani manji i srednji gospodarski subjekti.





Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Krapine




KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
1.2. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
TUMAČ ZNAKOVA
GRANICA GRAĐ. KNJIŽNE
GRANICE NASELJA
OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO ZA KOJE JE PROPISANA DETALJNOST UPU-a
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
STAMBENA NAMJENA
MJEŠOVITA NAMJENA
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
GOSPODARSKA NAMJENA
PROIZVODNA NAMJENA
POSLOVNA NAMJENA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
POSEBNA NAMJENA
JAVNE ZELENE POVRŠINE
SETALIŠTE UZ KRAPINČICU
PERIVOJI
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
GROBLJE
RECIKLAŽNO DVORIŠTE
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
VRIJEDNO OBRADIVO TLO
ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
GOSPODARSKA ŠUMA
ZAŠTITNA ŠUMA
ŠUMA POSEBNE NAMJENE
POLJODJELSKO TLO I OSTALO ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
VODENE POVRŠINE
vodotoci, jezero
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
PROMET
AUTOCESTA A-2 SA ZAŠTITNIM POJASOM
CESTE I VAŽNIJE GRADSKE ULICE SA ZAŠTITNIM POJASEVIMA
PODRUČJE ZA RJEŠAVANJE PROMETNOG ČVORA
JAVNE PROMETNE POVRŠINE
autobusni kolodvor - AK, javno parkiralište - P, benzinske postaje - BP
JAVNO PARKIRALIŠTE
BENZINSKA POSTAJA
ŽELJEZNIČKI PRUGA II. REDA
POJAS BRZE TRANSEUROPSKE ŽELJEZNIČKE PRUGE
ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
međunarodni i međugradski promet - Ž1, međumjesni promet - Ž2
TUNELI - cestovni i željeznički
MOSTOVI I VIJADUKTI - cestovni i željeznički
ENERGETSKI SUSTAV
MAGISTRALNI PLINOVOD SA ZAŠTITNIM POJASOM
DALEKOVOD SA ZAŠTITNIM POJASOM
TRANSFORMATORSKA STANICA 35 kV
TRANSFORMATORSKA STANICA 110/35 kV

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Prema podacima iz izvatka iz zemljišne knjige vidljivo je da je površina zemljišta od 915 m2, pa će se ta površina korstiti u daljnje izračunu.

kat.čest.br. 4783/2 k.o. Krapina grad u površini od 915,00 m2

ukupno: 915,00 m2

5. OPIS NEKRETNINE

Nekretnina je u naravi neizgrađeno zemljište, obraslo niskim i visokim raslinjem.Ista ostvaruje direktnu vezu s javno-prometnim površinam u naselju-nerazvrstanim cestama.
Zemljište je ravno položeno u smjeru istok- zapad i gotovo pravilnog oblika.

6. FOTOGRAFIJE









7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

7.1. Opći uvjeti-gospodarsko stanje Republike Hrvatske

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu od 2008-2009. godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, zabilježili su osjetni pad. Uslijed nekretinske i financijske krize koja je uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca na vrlo
niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu, ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje.Nadalje zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije, te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine, domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile, no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH, te povećanje potražnje po tom osnovu.
Kad se i pojavljuju kao kupci, to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, uslijed visokih poreza, te regulatorne i pravne nesigurnosti, domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretinske projekte.

Postojala su očekivanja da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, a sve zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu.Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira , te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

7.2. Tržište nekretnina

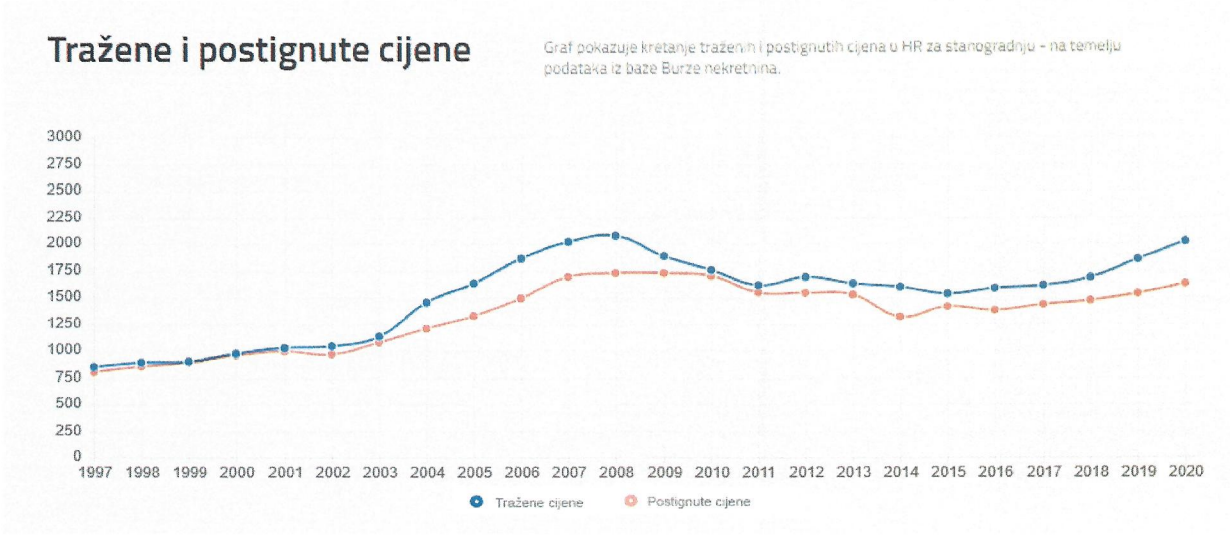
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, biti će prikazani statistički Podaci su preuzeti s web stranice:http://www.burza-nekretnina.com

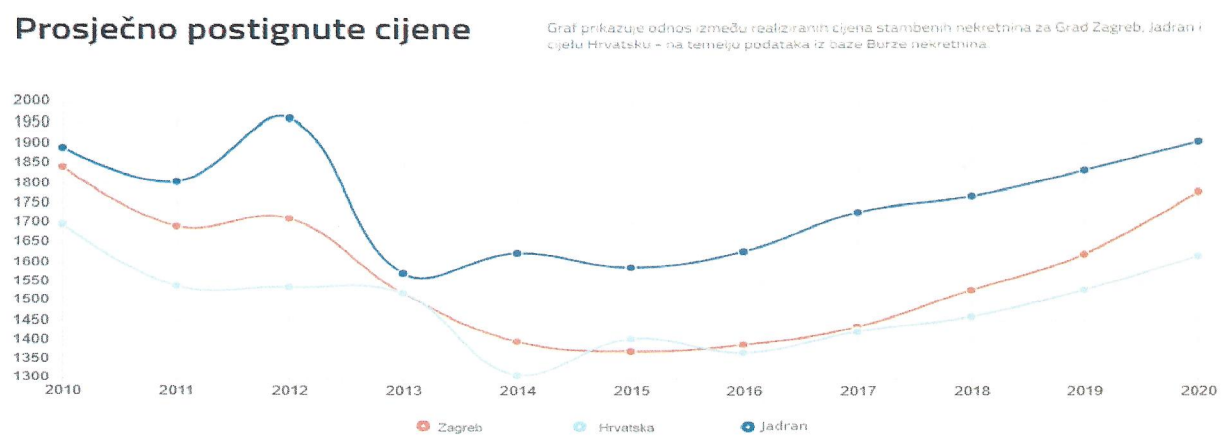
BN Indeks je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,50% i dalje je u rastu, koji ipak usoprava posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen na početak prošle godine.

BN Indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4,00%, a od početka godine čak 2,66%.Cijene nekretnina rastu i dalje, iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim lokacijama.

Rast je evidentan u manjem broju županija, dok u većem broju rast stagnira.
Evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu.
Smatra se da su trenutne tražene cijene na samom vrhu, da ne postoji prostor za njihov rast, dok se prostor realizacije može povećati.Predviđa se daljnji rast BN Indeksa iako ne jednakog intezitete kao s početka godine.Realno je za očekivati staibilizaciju cijena i približavanje traženih i realiziranih vrjednosti.







BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena nekretnina na području Republike Hrvatske BN Indeks temelji se na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa ostavila je ipak posljedice na tržište nekretnina.
Optizima i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza, kao posljedica povećanja

Usporkos solidnom interesu , stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hravtsku.Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2021. godine.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena , pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja održavaju na lošiji promet u cijeloj Hravtskoj , a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije, čak i usred pandemije.

8. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi neka nekretnina mogla biti razmijenjena
na dan vredovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima , nakon prikladnog oglašavnja, pri ćemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Sukladno članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./, propisane su tri metode procjene i to:poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda
Poredbenom metodom vrijednost nekretnine se određuje prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.Za poredbu se uzimaju minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijena koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.
Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu , stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom
nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
INDEKSNI NIZOVI /BAZNI INDEKSI/ su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, tako da se prosječan odnos cijena nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog radoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE 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 kupoprodanih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog općih 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 dovoljnju podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavnje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanj 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 zahtjevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostataka 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, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini, kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.
Poredbenom metodom vrijednost nekretnine se određuje prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom. Za poredbu uzimaju se minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijene koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.
Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaže kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je u prvom 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 postiže na tržištu /održivi prihodi/.Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postiže 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 zemljište uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

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

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

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

PV	prihodovna vrijednost nekretnir
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 građevine 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.

Odabrana metoda

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, ova procjena izradit će se poredbenom metodom koja je uobičajena za tu vrstu nekretnina.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

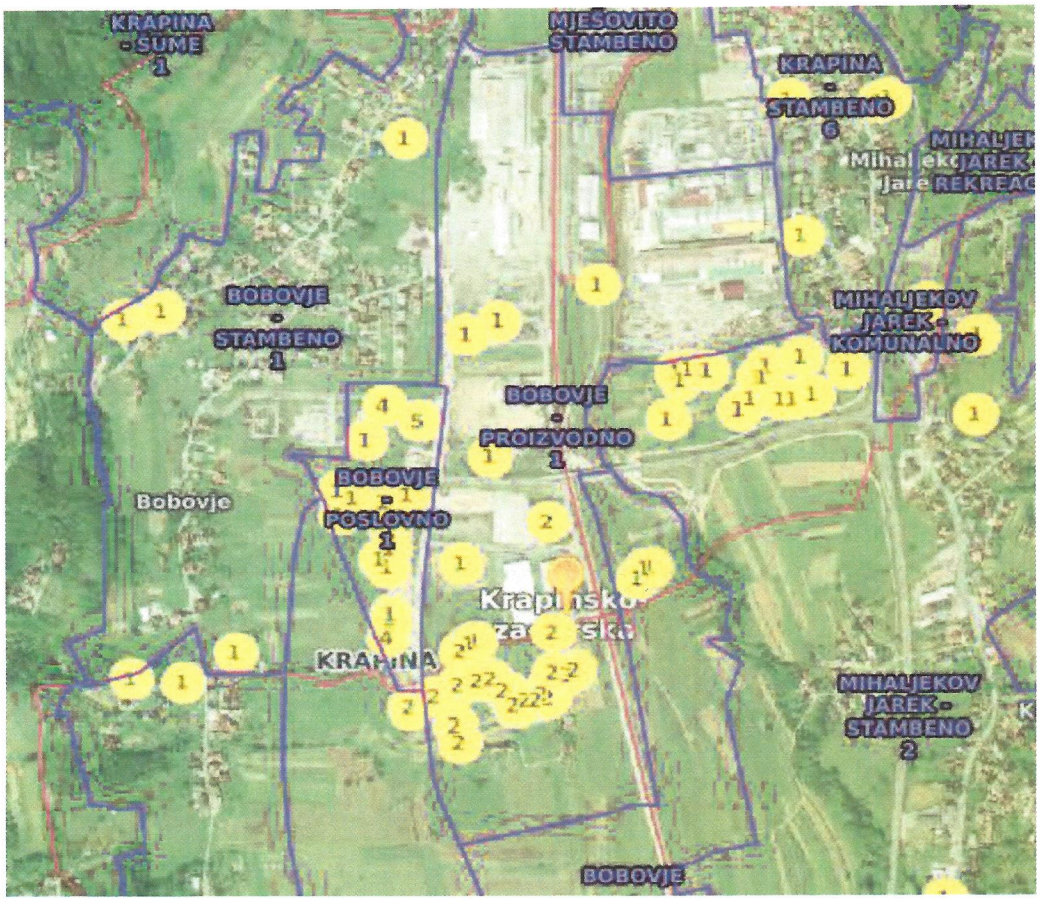
Ova metoda zahtijeva analizu više usporedivih transakcija iz kupoprodajnih ugovora. Pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se temelji na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

Utvrdit će se vrijednost nekretnine po m2, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi se uzele u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina s procjenjivanom. Negativni koeficjenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

9.1. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta, izvor; eNekretnine

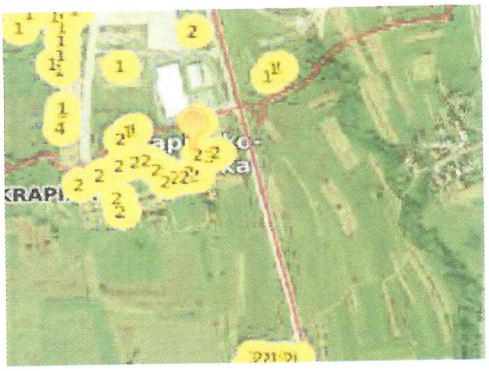
Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, eNekretnine za građevinska zemljišta u istom, odnosno sličnom poredbenom području. Ukoliko na istom području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina nema dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prikaz nekretnina u cjenovnom bloku



USPOREDBA 1
LOKACIJA:Bobovje, Krapina

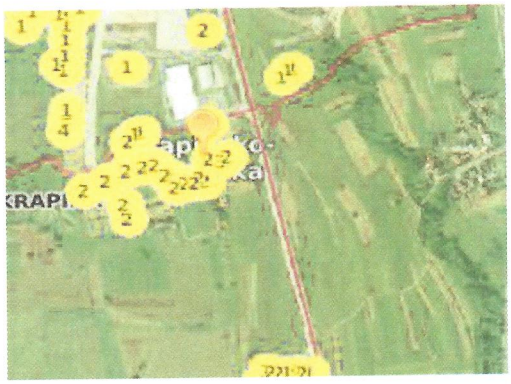
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431790
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4466872
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	1.658,00
Vrijednost nekretnine (KN)	212.224,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opt!ranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



Površina m2	1658,00	jedinična cijena	17,04 €
Cijena €	28.258,85	vrijeme transakcije	2Q2021

USPOREDBA 2
LOKACIJA:Bobovje, Krapina

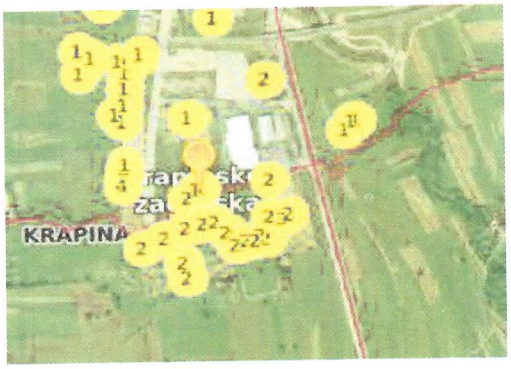
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431782
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465850
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	1.295,00
Vrijednost nekretnine (KN)	165.760,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opt!ranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



Površina m2	1295,00	jedinična cijena	17,04 €
Cijena €	22.071,90	vrijeme transakcije	2Q2021

USPOREDBA 3
LOKACIJA:Bobovje, Krapina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1431793
Datum pregleda	24.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4467030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2021
Površina u prometu	3.628,00
Vrijednost nekretnine (KN)	464.384,00
Datum ugovora	20.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BOBOVJE - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA



Površina m2	3628,00	jedinična cijena	17,04 €
Cijena €	61.835,42	vrijeme transakcije	2Q2021

Kategorije zemljišta, članak 10. Pravilnika

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

Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pavnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

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

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Zemljište koje je predmetom procjene spada u II kategoriju.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU
Prilog 4. Pravilnika

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	1,00
II	50-80 %
III	25-60%

Prikaz cijene, površine i jedinične cijene (€/m2) za poredbene nekretnine

	cijena (kn)	cijena(€)	površina (m2)	(€/m2)	
1	380.000,00	28.258,85	1658	17,04	- 0,00
2	78.855,26	22.071,90	1295	17,04	- 0,00
3	160.000,00	61.835,42	3628,00	17,04	0,00
			Prosječna vrijednost c1:	**17,04**	

9.2. **Međuvremensko izjednačavanje**

broj usp.	vrijeme transakcije	jedin.cijena (€/m2)	Indeksi cijena stamb.nekretnina (DZS) kupoprodaja	sada	k	c1 (€/m2)	(%)
1.	2Q2021	17,04	122,17	122,17	1,00	**17,04**	0,00
2.	2Q2021	17,04	122,17	122,17	1,00	**17,04**	0,00
3.	2Q2021	17,04	122,17	122,17	1,00	**17,04**	0,00
Prosječna vrijednost c1:						**17,04**	

9.3. Interkvalitativno izjednačavanje

		1	2	3
Nekretnina korigirana vrijednost / m2	procjenjivana	usporedba 1 17,04	usporedba 2 17,04	usporedba 3 17,04
Koefic. iskoristivosti **1**	1,0 -	1,0 0%	1,0 0%	1,0 0%
Lokacija-kategorija **2**	dobra -	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
Korekc. izvora podataka **3**	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
Veličina **4**	915,00 -	1.658,00 -5%	1.295,00 0%	3.628,00 -5%
Oblik **5**	izdužen	slični 0%	slični 0%	slični 0%
Topografija **6**	dobra	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
Namjena **7**	proizvodna -	proizvodna 0%	proizvodna 0%	proizvodna 0%
Infrastruktura **8**	uz zemljište -	uz zemljiše 0%	uz zemljište 0%	uz zemljište 0%
Utjec.okoliša, buka **9**	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
Zagađenje okoliša **10**	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
Ukupno korekcija Korig. Vrijedn. po m2	- **16,48**	-5% 16,19	0% 17,04	-5% 16,19

9.4. Statistička obrada i isključivanje neuobičajenih okolnosti

POREDBENA NEKRETNINA	kategorija zemljišta čl.10. Pravilnika	jedinična cijena nakon međuvremenskog i inte-kvalitativnog izjednačavanja €/m2	odstupanje od prosjeka *(postotak)* (%)	odstupanje od prosjeka **(apsol.iznos)** €
usporedba 1	1.	16,19	*-1,72*	*-0,28*
usporedba 2	1.	17,04	*3,45*	*0,57*
usporedba 3	1.	16,19	*-1,72*	*-0,28*
		16,48		

Nakon međuvremenskog i i nterkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, njihovo odstupanje od prosjeka je unutar prihvatljivog raspona, nije veće od -/+ 30%.

Članak 4.stavak 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi ina pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja/pravilo 2-sigma/.

Jednična cijene nakon prilagodbe €	16,19	17,04	16,19
Prosječna kupoprodajna cijena €	16,48		
Standardna devijacija	0,49		
Dvostruka standardna devijacija	0,98		
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	-0,28	0,57	-0,28
Relativno odstupanje od prosječne cijene	-1,72	3,45	-1,72
Apsolutna vrijednost apsolutnog odsupanja	0,28	0,57	0,28
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	915,00 m2
Cijena po m2	16,48 €/m2
Tržišna vrijednost	15.075,36 €

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.

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
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

10. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna građevinskog zemljišta označenog s kat.čest.br. 4783/2 k.o. Krapina grad

mišljenja sam da je na dan

19.listopada 2021. godine

Tržišna vrijednost naprijed navedene nekretnine (TV)

15.075,36 € ili **113.202,42 kn**

U cijenu nije uključen PDV

11. IZJAVA

Ovime ja Mirjana Tušek, Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Krapina, Pristava 23, izjavljujem da je procjembeni elaborat izrađena, neovisno i nepristano, sukladno važećim propisima iz oblasti procjene nekretnina , Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15. i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 79/14./. Napominjem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene

U Krapini, 19.listopada 2021. godine

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Mirjana Tušek ing.građ.

12. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Procjembeni elaborat je važeći samo za navedenu namjenu.

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

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjembeni elaborat.
Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.Ukoliko bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih
bitnih činjenica kao primjerice gospodarske situacije, visine zakupa poslovnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ista predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili porez na promet nekretnina /ovisno o poreznom statusu isporučitelja te nekretnine/ ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

U Krapini, 19.listopada 2021. godine

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Mirjana Tušek, ing.građ.

13. PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJ

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRAPINA
Stanje na dan: 17.10.2021. 22:48

Verificirani ZK ulož

Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD

Broj ZK uloška: 37

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11683/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4783/2	ORANICA,			915	Pripis iz uloška 2988
		UKUPNO:			915	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 15/60		
CARPONA GRADEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 04768484459, BOBOVJE 52A, BOBOVJE 49000 KRAPINA		
6. Suvlasnički dio: 15/60		
CARPONA GRADEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 04768484459, BOBOVJE 52A, BOBOVJE 49000 KRAPINA		
2.1	Zaprimljeno 22.05.2012. broj Z-506/12 Na temelju tužbe, zaprimjene kod ovoga suda od 22. svibnja 2012. pod posl. brojem P.239/12 na nekretninama upisanim u A upisuje se zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, tužitelja KOTKE d.d. Krapina, Krambergerova 1, OIB-10627442814, protiv 2. tuženika Čavužić Marije iz Krapine, Ž. Vukasovića 9 .	
7. Suvlasnički dio: 6/60		
MRKOBRAD SLAVICA, OIB: 49422933057, ZAGREB, ILICA 172		
8. Suvlasnički dio: 3/60		
TUŠKAN IVANKA, OIB: 39543222677, JAKŠINA 32, 10290 ZAPREŠIĆ		
9. Suvlasnički dio: 6/60		
GREGUROVIĆ STJEPAN, OIB: 73898595896, TKALCI 52		
10. Suvlasnički dio: 4/60		
TOLNAY BARBARA, OIB: 71797052556, KRAPINA, TKALCI 11		
11. Suvlasnički dio: 3/60		
KOCJANČIĆ GORDANA, OIB: 86959635152, MESTNE NJIVE 11, NOVO MESTO, SLOVENIJA		
12. Suvlasnički dio: 3/60		
HRNJAK ŽELJKO, ZAGREB, KOLEDINEČKA 3		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK ulo

Katastarska općina: 315184, KRAPINA GRAD

Broj ZK uloška: 37

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13. Suvlasnički dio: 2/60 PTIČAR NOVAČKI MAJA, OIB: 97599150984, KRAPINA, FRANA GALOVIĆA 1 C		
14. Suvlasnički dio: 3/60 KANTOLIĆ VLADIMIR, OIB: 26527192078, BOBOVJE 11		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2021.

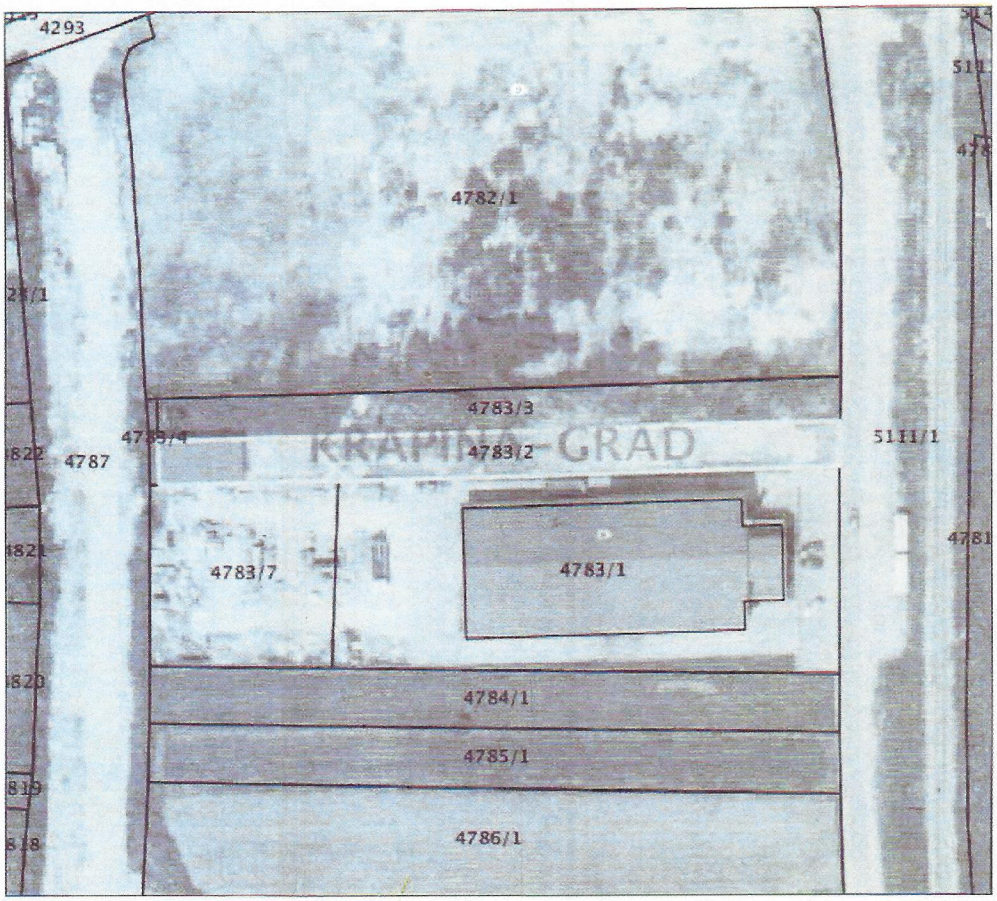
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRAPINA-GRAD, 315184
k.č. br.: 4783/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 17.09.2021

NESLUŽBENA KOPIJ

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA

Stanje na dan: 18.10.2021. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRAPINA-GRAD (Mbr. 315184)
Posjedovni list: 2999

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/4	KALEBIĆ TEREZIJA, ZAGREB, ĐURE DEŽELIĆA 18 (VLASNIK)	
1/4	OREHOVEC IGOR IVANOV, DANE DUIĆA 7, ZAGREB (VLASNIK)	60994272449
1/4	ČAVUŽIĆ MARIJA AUGUSTOVA Ž.VJEKOSLAVA, ULICA DR. ŽIVKA VUKASOVIĆA 9, KRAPINA, HRVATSKA (VLASNIK)	26634293287

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	Primjedb
		4783/2	NA POLJU	915	26		
			ORANICA	915			
			Ukupna površina katastarskih čestica	915			

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