

## NALAZ I MIŠLJENJE



k.č.br. 3307/2 k.o. Donja Kupčina



k.č.br. 3300 k.o. Donja Kupčina

**Nalogodavatelj:** Terra Mystica d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 16111266012  
Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina

**Zadatak:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Nekretnina:** Nekretnine na z.k.č.br. 3300 i 3307/2 k.o. Donja Kupčina,  
upisane u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina

*Procjenitelj:*  
**EXPERIENTIA d.o.o.**

Zagreb, 21.03.2024.

## 1. SAŽETAK

### PODACI

Zadatak:

Naručitelj procjene

Lokacija nekretnine

Nekretnina

Katastarska općina

zk. uložak

Zemljišno knjižna čestica

Površina z. čestica (m<sup>2</sup>)

Tržišna vrijednost nekretnine (€)

Procjenitelj:

### UTVRĐENO

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Terra Mystica d.o.o. za usluge u stečaju, OIB:  
16111266012 Donja Kupčina 295, 10451  
Donja Kupčina

Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina

Nekretnine na z.k.č.br. 3300 i 3307/2 k.o.  
Donja Kupčina, upisane u zk.ul.br. 2558 k.o.  
Donja Kupčina

DONJA KUPČINA

2558

3300, 3307/2

2703 čhv (9.721 m<sup>2</sup>)

**158.000**

**EXPERIENTIA d.o.o.**



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

Broj: 4 Su- 231/2021  
Zagreb, 5. listopada 2021.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

### Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
  
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
  
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17)
- \* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova građenja - 2022, Hrvatska komora arhitekata

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Terra Mystica d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 16111266012**  
**Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Nekretnine na z.k.č.br. 3300 i 3307/2 k.o. Donja Kupčina, upisane u**  
**zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina**

na lokaciji: **Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina**

dan kakvoće: 14.03.2024.

dan vrednovanja: 14.03.2024.

Opis nekretnine: Predmetne čestice, prema upisu u ZK na čestici br. 3300: ZGRADA, ŠTALA I DVORIŠTE, a na čestici br. 3307/2: ZGRADA, SKLADIŠTE, PRODAVAONA I DVORIŠTE, sve na ukupnoj površini zemljišta od 9.721 m<sup>2</sup>. U naravi se radi o gospodarskim objektima sagrađenim približno u periodu od 1950.g. do 1960.g., zapušteni i lošeg tehničkog stanja te se trenutno ne koriste u svojoj svrsi.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

**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.**

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

#### **Posebne napomene procjenitelja:**

- Procjenitelju nije dostavljena lokacijska informacija za čestice predmetom procjene. Za utvrđivanje namjene korištenja razmatrane čestice, procjenitelj je izvršio uvid u web dostupni prostorni plan općine Pisarovina.

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 3307/2, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 3300, obje k.o. Donja Kupčina.

- Obzirom da procjenitelj ne raspolaže s tehničkom dokumentacijom, a posebno s naslova građevne i uporabne dozvole te slijedom činjenice da u ZK nije upisana pozitivna zabilježba, procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati na legalni status nekretnina predmetom procjene, a samim time u izračunu TV neće uzeti vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, kao niti ostale uzgredne troškove s naslova projektiranja i slično. U slučaju saznanja o postojanju građevne i uporabne dozvole, potrebno je o tome obavijestiti procjenitelja te izvršiti reviziju ovog elaborata.

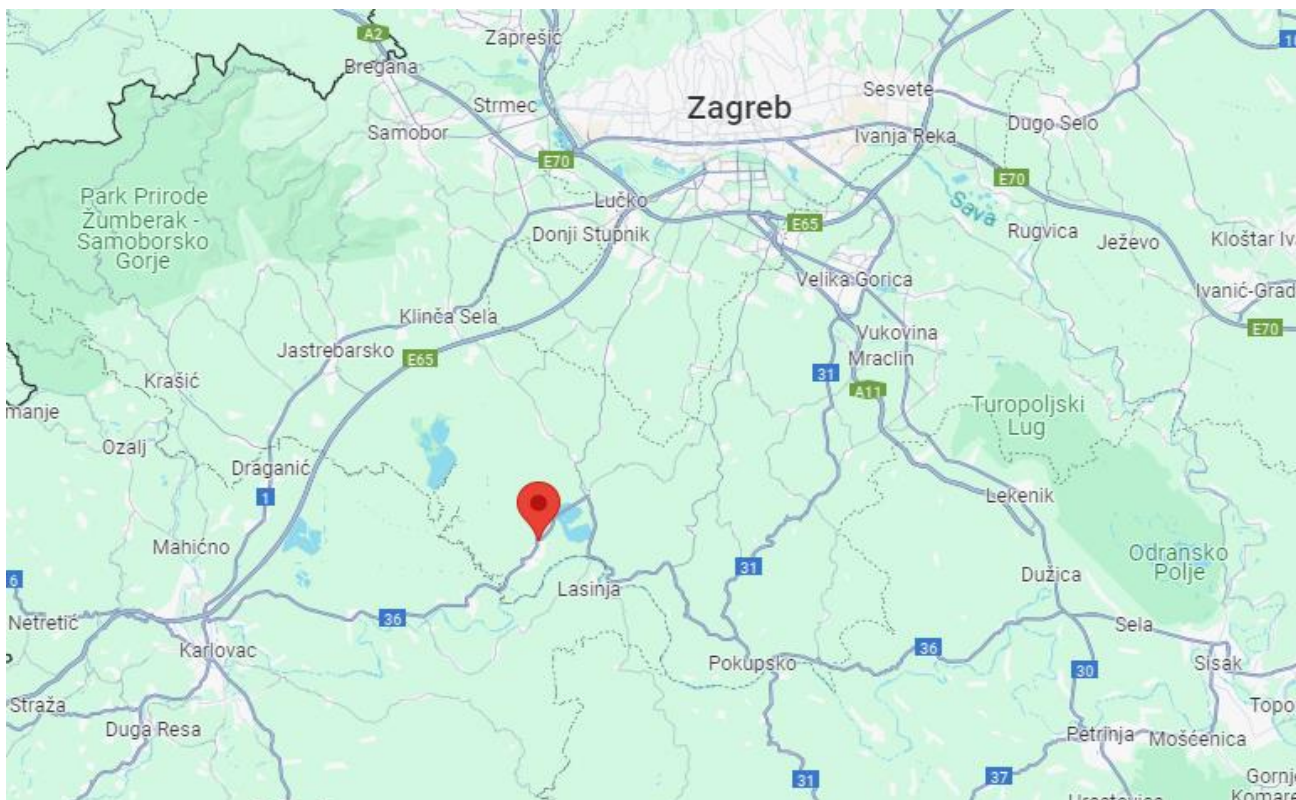
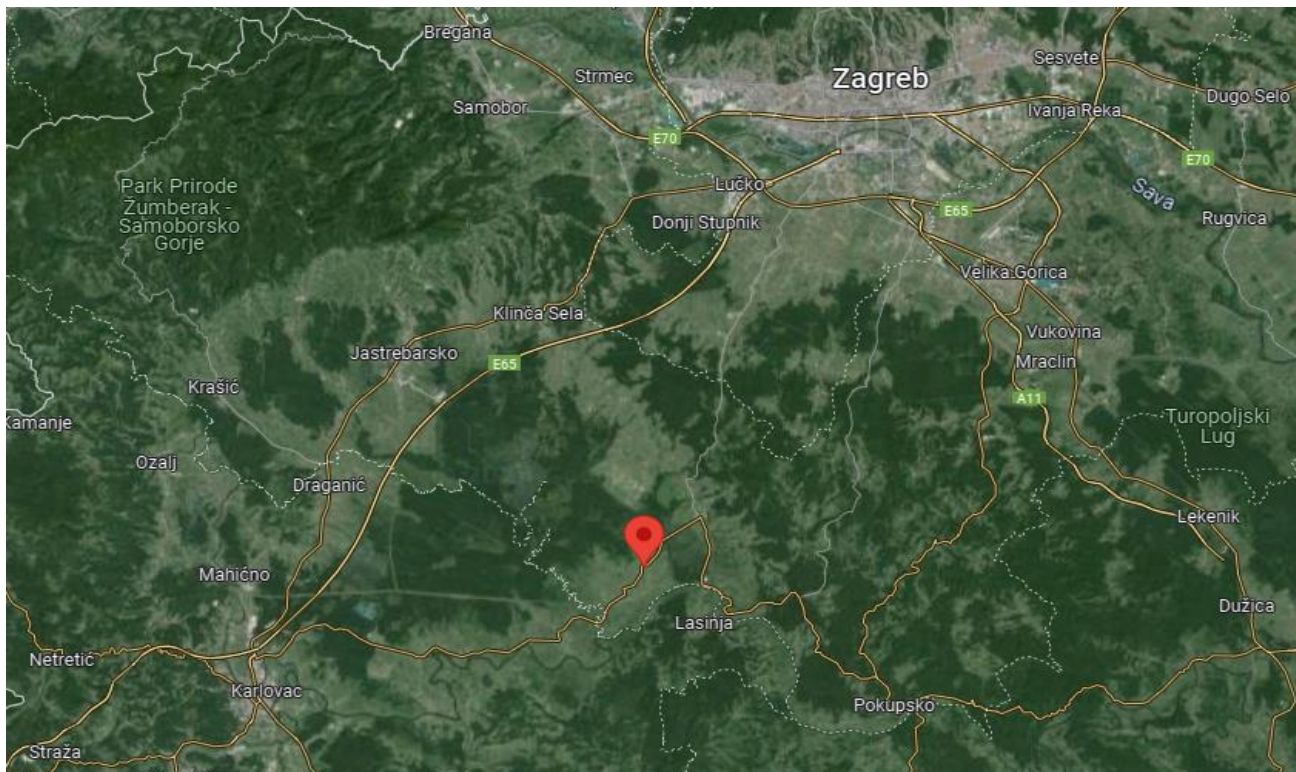
- Procjenitelj izračunu tržišne vrijednosti zemljišta pristupa koristeći podatke o transakcijama s portala eNekretnine, a koje odgovaraju svojom lokacijom i namjenom razmatranim česticama, sve sukladno Zakonu o procjeni nekretnina i pripadajućem Pravilniku.



## 4. MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

Donja Kupčina je naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji, približno 50 km udaljena od središta Zagreba te 30 km od središta grada Karlovca. Administrativno je u sastavu općine Pisarovina. Naselje se proteže na površini od 38,43 km<sup>2</sup>. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine u Donjoj Kupčini živi 881 stanovnika. Gustoća naseljenosti iznosi 23 st./km<sup>2</sup>.



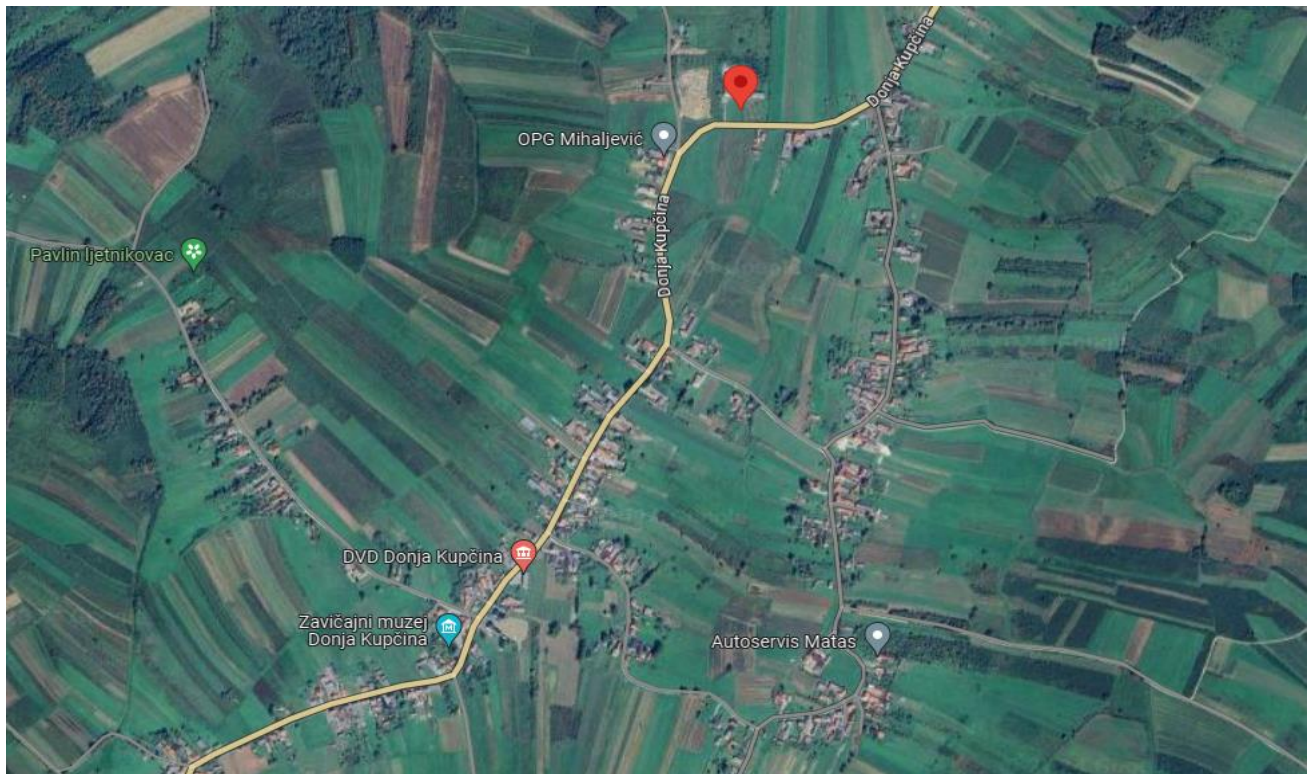
izvor: <https://www.google.hr>



## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Nekretnine predmetom procjene smještene su neposredno uz državnu cestu D36, Karlovac - Pisarovina, približno 1 km udaljeno od središta općine Donja Kupčina. Mikro okolicu čine uglavnom stambeni objekti - obiteljske kuće.



izvor: <https://www.google.hr>



U e - preresu katastarskog plana je ucrtana kat.čest. 3300 k.o. Donja Kupčina



U e - preresu katastarskog plana je ucrtana kat.čest. 3307/2 k.o. Donja Kupčina



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



## **6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

### **6.1. Zemljišna knjiga**

**Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Jastrebarsko**

**k.o.** DONJA KUPČINA

**zk.ul.** 2558

**č.zem.** 3300, 3307/2

**datum:** 04.32.2024.

#### **Posebna napomena procjenitelja**

Od strane procjenitelja, izvršena je identifikacija ZK i katastra. Stanje upisa u ZK odgovara stanju upisa u katastru. Opis čestica, površine, zabilježbe i tereti (sadržaj ZK izvadaka) vidljiv je prema priloženim ZK izvratku i posjedovnom listu, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata.

#### **Posebna napomena procjenitelja**

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 3307/2, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 3300, obje k.o. Donja Kupčina.

#### **Posebna napomena procjenitelja**

Obzirom da procjenitelj ne raspolaze s tehničkom dokumentacijom, a posebno s naslova građevne i uporabne dozvole te slijedom činjenice da u ZK nije upisana pozitivna zabilježba, procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati na legalni status nekretnina predmetom procjene, a samim time u izračunu TV neće uzeti vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, kao niti ostale uzgredne troškove s naslova projektiranja i slično. U slučaju saznanja o postojanju građevne i uporabne dozvole, potrebno je o tome obavijestiti procjenitelja te izvršiti reviziju ovog elaborata.

### **6.2. Katastar**

Posjedovni list br. 870, k.o. Donja Kupčina

[www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

### **6.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

#### **Usklađenost katastra i zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

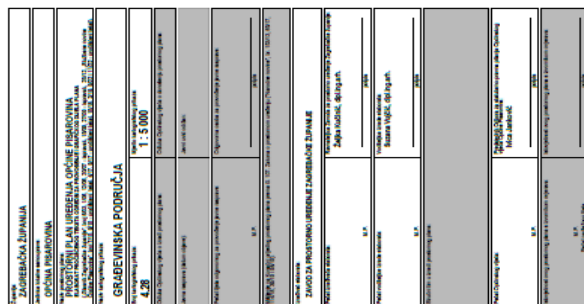
#### **Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

#### **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Pristup na JPP s procjenjivanih čestica, omogućen je neposredno preko čestice br. 6104/1, k.o. Donja Kupčina, upisana kao državna cesta, Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske pod upravom: Hrvatske ceste d.o.o.







## 8. OPIS NEKRETNINE

### 8.1. Iskaz površina

Nekretnine na z.k.č.br. 3300 i 3307/2 k.o. Donja Kupčina, upisane u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
Orijentacijski prikaz površina temeljem dijelom izvršenog očevida i podataka s Katastra:							
k.č.br. 3300 k.o. Donja Kupčina							
U NARAVI ŠTALA	578,55	0,50	289,28	1,00	665,00	5,00	3325,00
k.č.br. 3307/2 k.o. Donja Kupčina							
GOSP.OBJEKT, SUTEREN	170,00	0,35	59,50	1,00	198,90	2,20	437,58
GOSP.OBJEKT, SUTEREN	57,50	0,50	28,75	1,00	67,28	5,00	336,38
GOSP.OBJEKT, ETAŽA	112,50	0,50	56,25	1,00	131,63	3,00	394,88
<b>UKUPNO :</b>	<b>918,55</b>		<b>433,78</b>		<b>1062,80</b>		<b>4493,83</b>

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKATA PREDMETOM PROCJENE

**BRP = 1.062,80 m<sup>2</sup>**

**NKP = 433,78 m<sup>2</sup>**

**BV = 4.493,83 m<sup>3</sup>**

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 3307/2, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 3300, obje k.o. Donja Kupčina.

### 8.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: Suteran + Etaža + Potkrovlje (štala samo prizemlje)
- godina izgradnje: Između 1950.g. i 1960.g.
- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: blok opeka, armirani beton
- međukatna konstrukcija: drveni grednici, daske
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: drveni, pokrov salonit ploče
- pročelje: ožbukano
- svjetla visina prostorije: štala oko 5 m, gosp.obj. 2,2 m suteran, ostalo od 3 do 5 m
- obrada podova: beton, drvene daske
- obrada unutarnjih zidova: žbukani
- obrada unutarnjih stropova: žbukani, dijelom drvene daske
- fasadni otvori: drveni i metalni dotrajali
- unutarnja stolarija: drvena i metalna dostrajala
- grijanje: -
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: -
- lift: -
- održavanje: nije u korištenju, ne održava se

## 9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Zagrebačke županije i okolnih općina (Pisarovina) je umjereno do dobro, a prvenstveno dobro za objekte novije gradnje. Evidentno je da je broj transakcija u 2022. te pogotovo u 2023., znatno veći nego prijašnjih godina. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

### 9.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

#### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.2. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

### 9.3. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o kupoprodaji GRAD. ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

ugovori

zbirka kupoprodajnih cijena za zonu GP NASELJA

#### Poredba 1:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: PISAROVINA II

Katastarska čestica: 1258

IDZKC: 1459075

Obilježja:

kategorija / namjena:	1	GP NASELJA
veličina zemljišta:	2.295,00	(m2)
cijena:	13.000,00	(€)
cijena/m2/€:	5,66	(€)
datum transakcije:	24.05.2021.	

#### Poredba 2:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: PISAROVINA II

Katastarska čestica: 1889/3

IDZKC: 1914376

Obilježja:

kategorija / namjena:	1	GP NASELJA
veličina zemljišta:	1.600,00	(m2)
cijena:	17.000,00	(€)
cijena/m2/€:	10,63	(€)
datum transakcije:	17.11.2022.	

#### Poredba 3:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: PISAROVINA II

Katastarska čestica: 1889/2

IDZKC: 1804785


Obilježja:

kategorija / namjena:	1	GP NASELJA
veličina zemljišta:	1.123,00	(m2)
cijena:	10.000,00	(€)
cijena/m2/€:	8,90	(€)
datum transakcije:	04.11.2022.	



#### 9.4. Međuvremensko izjednačenje

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	Q3	141,44	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	147,28	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	193,94	160,87	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	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	PISAROVINA II	PISAROVINA II	PISAROVINA II		
Katastarska čestica:	1258	1889/3	1889/2		
Datum transakcije:	24.05.2021.	17.11.2022.	04.11.2022.		
Površina (m2) :	2.295,00	1.600,00	1.123,00		
Ugovorna vrijednost (€):	13.000,00	17.000,00	10.000,00		
Cijena (€/m2):	5,66	10,63	8,90		
Indeks / dan transakcije:	122,17	146,19	146,19		
Indeks / dan vrednovanja:	162,69	162,69	162,69		
Korekcijski faktor:	1,33	1,11	1,11		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	7,54	11,82	9,91		

## 9.5. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		GRAD. ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	1				
Površina (m2)	9.721				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	PISAROVINA II	PISAROVINA II	PISAROVINA II		
Katastarska čestica:	1258	1889/3	1889/2		
Međuv.izjedn.cijena (€/m2):	7,54	11,82	9,91		
Kategorija	1.	1.	1.		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Površina:	2.295	1.600	1.123		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stupanj okrnjenosti	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uređenost infrastrukture	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Atraktivnost lokacije	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	7,54	11,82	9,91		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	9,76				
Odstupanja od prosjeka:	-2,22	2,07	0,15		
Kvadrat odstupanja:	4,91	4,26	0,02		
suma	9,20				
Standardno odstupanje:	1,75	17,94%			
Pravilo dva-sigma (±)	3,50				
Odstupanja od prosjeka:	-22,71%	21,16%	1,54%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (€/m2):	9,76				
Vrijednost građ.zemljišta (€)	94.867,89				

## 9.6. Troškovna metoda

*Posebna napomena procjenitelja: Po nalogu Naručitelja procjene, predmetom utvrđivanja TV su gospodarski objekti namjene "štala, skladište, prodaja" ukupnog BRPa približno 1.062,8 m<sup>2</sup>. Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 3307/2, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 3300, obje k.o. Donja Kupčina. Obzirom da procjenitelj ne raspolaže s tehničkom dokumentacijom, a posebno s naslova građevne i uporabne dozvole te slijedom činjenice da u ZK nije upisana pozitivna zabilježba, procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati na legalni status nekretnina predmetom procjene, a samim time u izračunu TV neće uzeti vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, kao niti ostale uzgredne troškove s naslova projektiranja i slično. U slučaju saznanja o postojanju građevne i uporabne dozvole, kao i u slučaju značajnijeg drugačijeg tehničkog stanja objekta u koji nije omogućen uvid u interijer, od navedenog, potrebno je o tome obavijestiti procjenitelja te izvršiti reviziju ovog elaborata. U slučaju značajnijeg drugačijeg tehničkog stanja od navedenog, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.*

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

<b>PODACI O NEKRETNINI</b>	
Godina izgradnje objekta	1955
Starost objekta	69
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	4,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>4,0</b>
Relativna starost	115,00%
OOVK (%)	30
OOVK (god)	18,00
Zamjenska starost zgrade	42,0
Linearno umanjenoje vrijednosti zgrade	70,00%



k.č.br. 3300 k.o. Donja Kupčina, NOVA VRIJEDNOST (NV)

Cijena građenja za elemente izgrađenosti postojećih objekata preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2022.

Hrvatske komore arhitekata. - SKLADIŠNE ZGRADE

Odabrani trošak gradnje dobiven je isključivo kao prosječna vrijednost troškova za izgradnju skladišnog objekta nižeg standarda (štala), sukladno izvedenim elementima i opremljenosti zatečenog objekta:

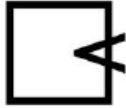
Odabrano: 386,00 € \* 89,1%. NV = 344,00 €/m2 BRPa. PDV uključen.

## Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrade	%	13.		14.		15.		16.		17.		18.	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
		Zgrade laboratorija											
Znanstvene ustanove i	300 Zgrada - građevinska konstrukcija												
	310 Građevna jama	0,8	0,5	3,1	2,2	2,8	2,1	2,4	1,8	1,0	0,8	3,0	2,6
	320 Temeljenje	14,2	8,6	9,7	6,9	16,8	12,9	14,6	10,9	26,1	20,1	22,3	19,0
	330 Vanjski zidovi	36,0	21,9	27,5	19,5	30,1	23,1	34,8	25,9	28,2	21,8	32,2	27,5
	340 Unutarnji zidovi	16,6	10,1	22,5	16,0	8,7	6,7	12,6	9,4	15,1	11,7	5,7	4,9
	350 Stropovi	12,6	7,7	18,7	13,3	5,4	4,1	6,7	5,0	-	-	2,1	1,8
	360 Krovovi	14,0	8,5	11,2	7,9	31,6	24,2	18,8	14,0	27,2	21,0	29,4	25,1
	380 Građevinske ugradnje	0,5	0,3	1,6	1,1	0,7	0,5	3,6	2,7	0,1	0,1	1,6	1,4
	390 Ostale građevinske konstrukcije	5,3	3,2	5,7	4,0	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,8	3,7	3,2
	Ukupno	100,0	60,8	100,0	70,9	100,0	76,6	100,0	74,5	100,0	77,2	100,0	85,4
	400 Instalacije												
	410 Odvodnja, vodovod, plin	7,1	2,8	16,2	4,7	26,6	6,2	13,5	3,4	14,6	3,3	21,8	3,2
420 Grijanje	11,3	4,4	9,0	2,8	18,5	4,3	19,7	5,0	22,6	5,2	17,8	2,6	
430 Instalacije za obradu zraka	39,4	15,4	16,5	4,8	13,4	3,1	10,9	2,8	17,9	4,1	2,5	0,4	
440 Jaka struja	17,4	6,8	36,8	10,7	32,6	7,8	37,2	9,5	30,8	7,0	49,4	7,2	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,5	2,2	10,9	3,2	3,2	0,7	7,8	2,0	2,0	0,5	4,8	0,7	
460 Transportni uređaji	0,5	0,2	6,3	1,8	4,0	0,9	1,6	0,4	-	-	0,3	0,0	
470 Posebna postrojenja za korištenje	13,5	5,3	1,8	0,5	0,1	0,0	5,2	1,3	12,1	2,8	2,5	0,4	
480 Automatika zgrade	4,6	1,8	2,1	0,8	1,5	0,4	2,8	0,7	-	-	0,8	0,1	
490 Ostale instalacije	0,7	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,0	1,3	0,3	-	0,1	0,0	
Ukupno	100	39,2	100	29,1	100	23,4	100	25,5	100	22,8	100	14,6	
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
	od	13.446	1.785	10.307	1.368	9.465	1.260	11.781	1.564	8.294	835	2.905	388
	srednji	17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.560	16.220	2.153	8.043	1.067	5.514	732
	do	23.132	3.070	15.205	2.018	12.892	1.724	23.188	3.077	9.845	1.307	7.854	1.042

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

**k.č.br. 3307/2 k.o. Donja Kupčina, NOVA VRIJEDNOST (NV)**

Cijena građenja za elemente izgrađenosti postojećih objekata preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2022.

Hrvatske komore arhitekata. - OBITELJSKE KUĆE JEDNOSTAVNI STANDARD

Odabrani trošak gradnje dobiven je isključivo kao prosječna vrijednost troškova za izgradnju skladišnog objekta nižeg standarda (štala), sukladno izvedenim elementima i opremljenosti zatečenog objekta:

Odabrano: 623,00 € \* 65,9%. NV = 411,00 €/m2 BRPa. PDV uključen.

**Pokazatelji troškova građenja - 2022**

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Ubroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	%		1.		2.		3.		4.		5.		6.	
	u grupi	ukupno	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
300 Zgrada - građevinska konstrukcija														
310 Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0		
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0		
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,6		
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0		
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4		
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,8	8,5	13,2	10,6		
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0		
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7		
Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3		
400 Instalacije														
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4	30,7	6,0		
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0		
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1		
440 Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9		
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7		
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-		
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7		
Hrvatska														
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	od	9,522	1,264	4,782	632	4,694	623	6,832	907	6,984	928	6,871	889	
	srednji	11,297	1,499	5,250	697	5,139	682	7,908	1,050	7,800	1,035	8,016	1,064	
	do	13,853	1,839	6,382	847	6,642	1,147	9,307	1,235	8,957	1,198	9,656	1,282	

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (€)
<b>Građevinsko zemljište</b>			<b>94.867,89</b>
<b>Gospodarski objekti</b>			
kč.br. 3300, BRP objekta, približno	665,00	m2	
kč.br. 3307/2, BRP objekta, približno	397,80	m2	
<b>BV oba objekta, približno</b>	<b>4.493,83</b>	<b>m3</b>	
Komunalni doprinos, približno	2,79 € / m3	bez dokaza legaliteta	0,00
Vodni doprinos, približno	0,04 € / m3	bez dokaza legaliteta	0,00
Troškovi komunalnih priključaka, približno			4.000,00
Tehnička dokumentacija		bez dokaza legaliteta	0,00
Ostali troškovi (takse, nadzori...)		bez dokaza legaliteta	0,00
<b>Ukupno uzgredni troškovi</b>			<b>4.000,00</b>
<b>Kuća</b>			
kč.br. 3300, Nova građevinska vrijednost	344,00	€ / m2	<b>228.760,00</b>
kč.br. 3307/2, Nova građevinska vrijednost	411,00	€ / m2	<b>163.495,80</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>koeficijent dovršenosti/stanja:</b>	<b>0,90</b>		<b>392.255,80</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			30-60
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			115,0%
Obračunska površina (BRP) m2			1.062,80
OOVK (%)			30
OOVK (god)			18,00
Zamjenska starost zgrade			42,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			70,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>117.676,74</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrade			117.676,74
Vrijednost zemljišta			94.867,89
Uzgredni troškovi			4.000,00
Troškovi vanjskog uređenja			0,00
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>216.544,63</b>
<b>Koeficijent za prilagodbu = 0,50 * izračun u arhivi procjenitelja</b>			
<b>Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€)</b>			<b>157.706,26</b>

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**Nekretnine na z.k.č.br. 3300 i 3307/2 k.o. Donja Kupčina, upisane u zk.ul.br. 2558 k.o. Donja Kupčina**

na lokaciji:

**Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina**

na dan kakvoće: 14.03.2024.

na dan vrednovanja: 14.03.2024.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

**zaokruženo 158.000 €**

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE

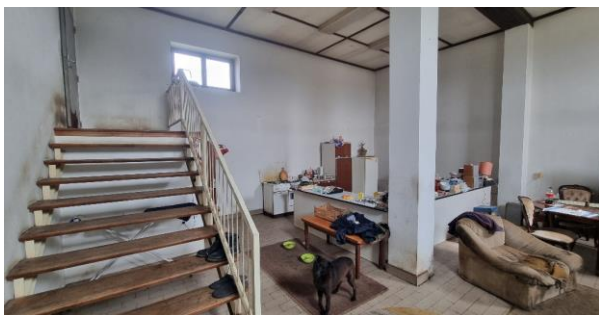
k.č.br. 3300 k.o. Donja Kupčina



k.č.br. 3307/2 k.o. Donja Kupčina







## DOKUMENTACIJA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO  
Stanje na dan: 04.03.2024. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312584, DONJA KUPČINA

Broj ZK uložka: 2558

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22747/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3300	ZGRADA, ŠTALA I DVORIŠTE		1313		
2.	3307/2	ZGRADA, SKLADIŠTE, PRODAVAONA I DVORIŠTE		1390		
		UKUPNO:		2703		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, KOTURAŠKA 47		
2.1	Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-429/04  Temeljem Ugovora o kreditu br. 357/02 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. prosinca 2002., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, sa imena i vlasništva: <b>TERA-GALL D.O.O., KUPLJENOVO, NAZOROVA 14</b>	
3.1	Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-430/04  Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-10/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 12. veljače 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 13.500,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, s kamatom i uvjetima iz Ugovora.	
4.1	Primljeno: 25. studenog 2004. broj Z-3454/04  Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-106/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 24. studenog 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1, obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 27.000,00 EUR, s kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora, s krajnjim rokom važnosti 15. kolovoza 2005.	
5.1	Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05  Temeljem javnobilježničke isprave - Ugovora o kreditu broj: 111-144/2005. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine i Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva pokretnine od 30. studenog 2005. g. koji je Ugovor solemniziran pod br. OV-2855/2005 od 06. 12. 2005. godine, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja novčane tražbine po deviznom kreditu u iznosu od 115.000,00 EUR, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.03.2024. 11:16:26

Stranica: 1



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	<p>Primljeno: 27.studenog 2007. godine Z- 3222/07</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog 26.studenog 2007 pod brojem OV- 42700/07 dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine Ugovorom o kreditu br. 357/02. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. 12. 2002. solemniziranog pod brojem OV-1680/02.zabilježuje se da je prijenos vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novačane tražbine od 23. 11. 2007. solemniziranog pod brojem OV-42700/07. za iznos od 73.000 CHF prema prema srednjem tečaju Banke za CHF,uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u skladu s Odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01.02. 2009.</p>	
7.1	<p>Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine u iznosu od 49.000,00 (četdesetdevetstisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. travnja 2014. godine.</p>	
8.1	<p>Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine za iznos 10.000,00 (desettisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. listopada 2010. godine.</p>	
1.2	<p>Zaprimljeno 18.11.2013.g. pod brojem Z-3111/2013</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, RJEŠENJE O OTVARANJU POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE 13.11.2013</p>	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-144/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30.11.2005. godine zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47.</p>		
2.			
2.1	<p>Primljeno: 27.studenog 2007. broj 3222/Z</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog pod brojem Ov-42700/07 od 26.11.2007. zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A- u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe- Adria- Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47 .</p>		
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d., Zagreb.		
4.			
4.1	Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2024. 11:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA KUPČINA (Mbr. 312584)

Posjedovni list: 870

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., KOTURAŠKA 47, ZAGREB	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3300	DONJA KUPČINA	4722	11		
			ŠTALA	665			
			DVORIŠTE	4057			
		3307/2	DONJA KUPČINA	4999	11		
			ZGR.SKL.I PROD.	221			
			DVORIŠTE	4778			
Ukupna površina katastarskih čestica				9721			

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