



LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

STAMBENA ZGRADA I POMOĆNA ZGRADA

Br. ZK uložka 9970, k.o. STUBIČKA SLATINA

KRUŠLJEVO SELO 14, KRUŠLJEVO SELO

43243 OROSLAVJE

NARUČITELJ:

ELF MONT-BAU D.O.O. U STEČAJU,

OIB: 46817975063,

GOLJAČKI BREG 36, 10000 ZAGREB

Zagreb, 30. siječanj 2026.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
LOKACIJA.....	3
DOKAZ VLASNIŠTVA	5
TEHNIČKI OPIS.....	6
KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI	7
Fizički rizici.....	7
Prijelazni rizici	8
IZRAČUN POVRŠINA.....	10
PRAVNI STATUS.....	11
METODE PROCJENE	11
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	11
Obrazloženje za odabir metode.....	13
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	14
Z A K L J U Č A K	19
FOTODOKUMENTACIJA	20
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	21
DOKUMENTACIJA	22

UVOD

Zahtjev:

Prema nalogu naručitelja izvršena je procjena nekretnine:

STAMBENA ZGRADA I POMOĆNA ZGRADA

Br. ZK uložka 9970, k.o. STUBIČKA SLATINA

Naručitelj: ELF MONT-BAU D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46817975063,

GOLJAČKI BREG 36, 10000 ZAGREB

Datum pregleda nekretnine: 29.01.2026.

Dan kakvoće: 29.01.2026.

Svrha procjene: Zasnivanje založnog prava na nekretnini.

Dan vrednovanja: 30.01.2026.

Procjenitelj: Lip Procjene d.o.o., Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Ovjerila: Iva Lecher Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina,

Kraljevićeva 30, Zagreb.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine: 56.000,00 EUR

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

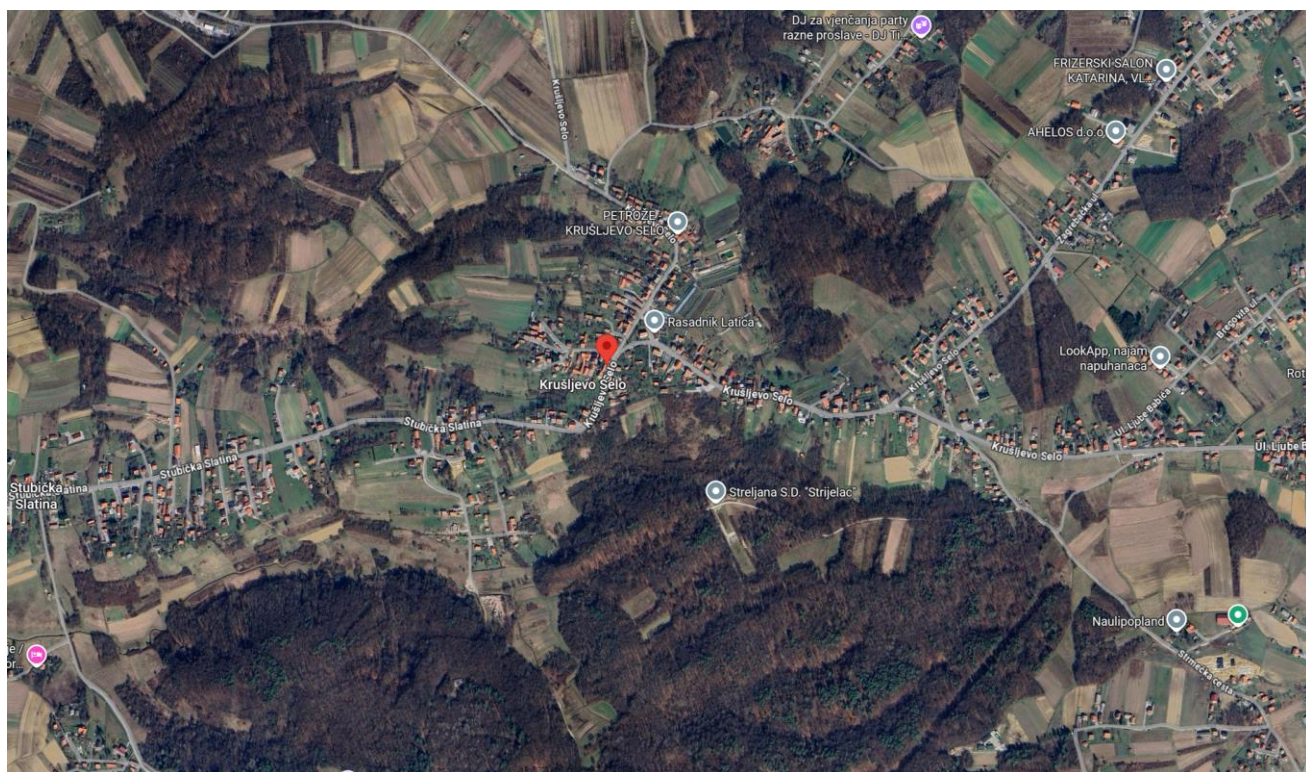
Mjesto i datum:

Zagreb, 30.01.2026.

LOKACIJA



Izvor: Uređena zemlja



Izvor: Google Maps

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

1. Makrolokacija

Nekretnina se nalazi u naselju Krušljevo Selo, koje administrativno pripada općini Stubička Slatina, u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Šire područje smješteno je u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske, u kontinentalnom prostoru Zagorja, koji se odlikuje pretežito ruralnim karakterom, razvedenim reljefom, šumskim i poljoprivrednim površinama te manjim, prostorno raštrkanim naseljima.

Prometno, područje je povezano lokalnim i županijskim cestama koje omogućuju pristup okolnim naseljima i općinskim središtima, dok se veće urbane cjeline (poput Donje Stubice i Zaboka) nalaze na umjerenoj udaljenosti i predstavljaju glavna gravitacijska središta za zapošljavanje, obrazovanje i opskrbu. Područje nije neposredno povezano s autocestovnom mrežom, ali osigurava prihvatljivu prometnu dostupnost za svakodnevne potrebe stanovništva.

Makrolokacija se odlikuje niskom gustoćom izgrađenosti, stabilnom namjenom prostora (pretežito stambeno i poljoprivredno), odsustvom industrijskih pogona te povoljnim okolišnim uvjetima. Atraktivnost lokacije je umjerena i dominantno vezana uz mirno okruženje, kvalitetu života i ruralni način stanovanja, a ne uz tržišno intenzivne ili komercijalne aktivnosti.

2. Mikrolokacija

Mikrolokacija obuhvaća uži prostor unutar naselja Krušljevo Selo, uz lokalnu prometnicu koja prolazi kroz naselje i povezuje ga s okolnim mjestima. Nekretnina je smještena u kontinuirano izgrađenom dijelu naselja, uz prometnicu asfaltiranog kolnika, s neposrednim kolnim i pješačkim pristupom.

U neposrednom okruženju prevladava niska stambena izgradnja, pretežito obiteljske kuće starije i srednje starosti, s pripadajućim dvorištima, pomoćnim objektima i vrtovima. Parcela se nalazi u zoni mješovite stambene namjene, bez izraženih konflikata u korištenju prostora. U okolini nema evidentiranih izvora buke, industrijskih ili infrastrukturnih opterećenja, a područje karakterizira mirno, ruralno okruženje.

Komunalna infrastruktura je prisutna u skladu s obilježjima naselja ove veličine (električna energija, vodoopskrba, prometna infrastruktura), dok su javni i komercijalni sadržaji ograničeni i dostupni u većim, obližnjim naseljima. Konfiguracija terena je blago valovita, tipična za zagorski krajolik, s dobrim uvjetima insolacije i prirodnog okruženja.

Mikrolokacija je pogodna za trajno stanovanje ili povremeno korištenje, pri čemu tržišna vrijednost nekretnina na ovom području dominantno ovisi o stanju objekta, veličini i uređenosti parcele te individualnim preferencijama kupaca, a manje o lokacijskim faktorima visoke urbane atraktivnosti.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, stanje na dan 30.01.2026., predmetna nekretnina evidentirana je u k.o. Stubička Slatina (304948), ZK uložak 9970.

Nekretnina se sastoji od:

k.č. 1216/2, površine 68 m², u naravi dvorište

k.č. 1217, površine 450 m², u naravi kuća i dvorište

Ukupna površina zemljišta: 518 m².

Na k.č. 1217 evidentirana je kuća sa zabilježenom uporabnom dozvolom za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. Godine.

Vlasnički udio: 1/1

Vlasnik: ELF MONT-BAU d.o.o. u stečaju, OIB 46817975063, Zagreb



Prema dostupnim podacima iz katastra i zemljišnih knjiga, na katastarskom planu nisu ucrtane građevine. U zemljišnim knjigama upisana je isključivo stambena kuća, za koju je evidentirana zabilježba uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine, čime se ista smatra zakonito izgrađenom.

Na predmetnoj čestici evidentirana je i pomoćna građevina, međutim ista nije upisana u zemljišnim knjigama, niti je obuhvaćena navedenim uvjerenjem o starosti građevine, a za istu nije predložena druga odgovarajuća dozvola sukladno važećim propisima.

Slijedom navedenog, pomoćna građevina nije predmet procjene tržišne vrijednosti, već se procjena odnosi isključivo na stambenu kuću i zemljište, u skladu s važećim pravnim stanjem i raspoloživom dokumentacijom.

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

TEHNIČKI OPIS

Dan kakvoće: 29.01.2026.

Dan očevida: 29.01.2026.

Predmetna nekretnina obuhvaća samostojeću stambenu građevinu starije gradnje, izgrađenu prije 15. veljače 1968. godine, što je potvrđeno zabilježenom uporabnom dozvolom u zemljišnim knjigama. Građevina je prizemnica s djelomično iskorištenim potkrovnim prostorom, pravokutnog tlocrta, s natkrivenom verandom na uličnoj strani.

Konstrukcija i nosivi sustav

Građevina je izvedena u klasičnom masivnom sustavu, s nosivim zidovima od opeke. Temeljenje je izvedeno plitkim temeljima, sukladno standardima vremena izgradnje. Konstrukcija je stabilna, bez vidljivih većih konstruktivnih oštećenja, uz uobičajene znakove starosti objekta.

Krovište

Krov je dvostrešan, drvene nosive konstrukcije, pokriven limenim pokrovom. Oluci i odvodnja oborinskih voda izvedeni su od pocinčanog lima. Vidljivi su tragovi starosti i lokalnih popravaka, ali bez evidentnih znakova prokišnjavanja u trenutku pregleda.

Vanjska stolarija i fasada

Fasada je žbukana, bez toplinske izolacije, s vidljivim tragovima dotrajlosti. Vanjska stolarija je kombinacija starije drvene stolarije i djelomično zamijenjene PVC stolarije. Ulazna vrata su novijeg datuma. Natkrivena veranda izvedena je s drvenim stupovima oslonjenima na zidane parapete od opeke.

Unutarnji raspored i obrade

Unutarnji prostori obuhvaćaju osnovne stambene prostorije (boravak/spavaonice, kuhinja s blagovaonicom, sanitarni čvor). Podovi su izvedeni pretežito od keramičkih pločica i starijih podnih obloga. Zidovi su žbukani i bojani, dijelom obloženi dekorativnim oblogama. Stropovi su ravni, djelomično spuštjeni, s vidljivim instalacijama.

Instalacije

- Električne instalacije: postojeće, starije izvedbe
- Vodovod i odvodnja: priključak na javnu mrežu
- Grijanje: nije evidentiran centralni sustav grijanja
- Topla voda: osigurana putem električnog bojlera

Stanje održavanja

Građevina je djelomično održavana, ali ukupno gledano zastarjele tehničke opremljenosti i razine uređenosti, te zahtijeva značajna ulaganja u obnovu i modernizaciju kako bi zadovoljila suvremene standarde stanovanja.

Pomoćne građevine

Na terenu je evidentirana pomoćna građevina, međutim ista nije upisana u zemljišnim knjigama, nije obuhvaćena uvjerenjem o starosti građevine, niti je za istu predložena odgovarajuća dozvola. Slijedom navedenog, pomoćna građevina nije predmet ove procjene.

KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI

Fizički rizici

Europskim zelenim planom iz 2019.g. želi se osigurati tranzicija i postizanje klimatske neutralne Europe do 2050. g. Prvi i aktualni Europski zakon o klimi donesen je 2021. g. čime su se države članice EU obvezale da će do kraja 2030.g. smanjiti neto emisiju stakleničkih plinova u EU za najmanje 55% u odnosu na razine iz 1990.g.

Prelazak na niskougljično i kružnije gospodarstvo predstavlja rizike i prilike za gospodarstvo i financijske institucije, dok materijalna šteta koju uzrokuju klimatske promjene i degradacija okoliša mogu uzrokovati loš utjecaj na realno gospodarstvo i financijski sustav. Donošenjem Akcijskog plana o financiranju održivog rasta, veliku ulogu u postizanju klimatski neutralnog kontinenta, Europska komisija dala je financijskim institucijama.

Europska centralna banka (ESB) objavila je 2020. godine Vodič o klimatskim i okolišnim rizicima u kojima rizici predstavljaju rizike ekstremnih vremenskih uvjeta koji se mogu pojaviti na određenoj lokaciji te mogu loše utjecati na gospodarstvo, pojedinca i njegovu imovinu (fizički rizici) te rizike potencijalnog financijskog gubitka prilikom prijelaza prema niskougljičnom i okolišno održivijem gospodarstvu (prijelazni rizici).

Procjenjena razina pojedinog fizičkog rizika temelji se na lokaciji predmetne nekretnine i specifičnim karakteristikama nekretnine (namjena, stanje i starost nekretnine, izvršena rekonstrukcija, energetske ili statičke obnova i dr.). Karakteristike nekretnine utvrđene su vizualnim pregledom, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala i izvedbe nisu rađene.

U sferi nekretnina kojima se procjenjuje tržišna vrijednost, sagledava se potencijalna mogućnost pojave ekstremnih vremenskih uvjeta poput poplave, suše i požara na predmetnoj lokaciji. U opsegu fizičkih rizika sagledava se i predviđena mogućnost pojave potresa na predmetnoj lokaciji, obzirom je područje RH specifično s velikom mogućnošću većeg broja potresa koji mogu znatno utjecati na vrijednost nekretnina, a sve sukladno preporukama Europske komisije kojima se daje sloboda zemljama da ovisno o vlastitim specifičnostima odrede i prate ključne rizike koji mogu biti od utjecaja.

Potres

Rizik potresa određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednik javno dostupnih karta potresnih područja RH, s vjerojatnošću pojave potresa kroz vršno ubrzanje tla tipa A, s vjerojatnošću premašaja 10% u 50 godina. Karte su javno objavljane i dostupne na web stranicama Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, PMF. Prema kartama, a za potrebe procjene rizika za Banku, kategorizira se vršno ubrzanje s najvećim mogućim rizikom za pojavu potresa, odnosno vršno ubrzanje s najmanjom mogućnošću pojave rizika.

Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine građene prije 1964.g. koje nisu obnavljane, bez proračuna statičke otpornosti, odnosno najmanji rizik imaju nekretnine građene 2007.g. koje posjeduju Uporabnu dozvolu.

Požar

Rizik požara određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora, dok su manjeg rizika ostale nekretnine, odnosno zanemarivog rizika nekretnine građene u urbaniziranim područjima bez obzira na godinu gradnje.

Suša

Rizik suše određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne i industrijske namjene dok su sve preostale nekretnine manjeg ili zanemarivog rizika.

Poplava

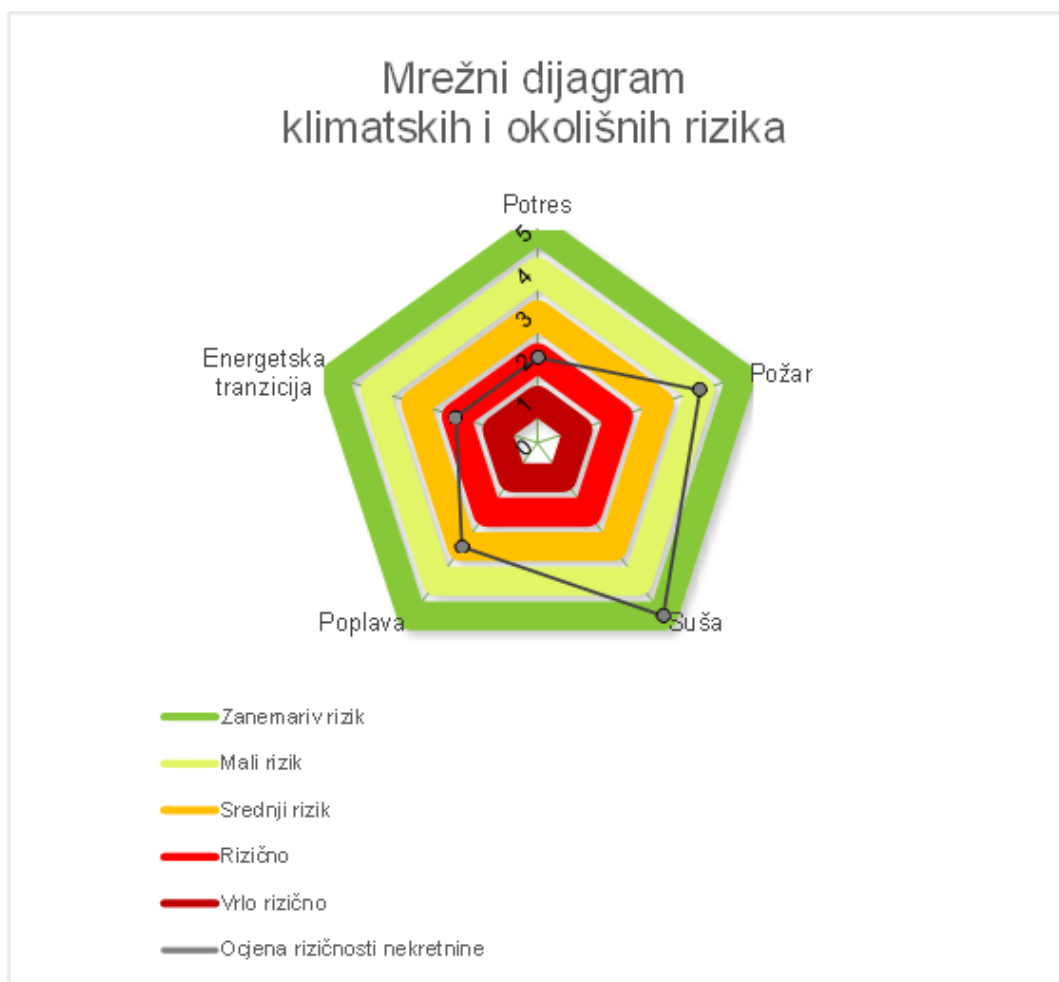
Opasnost od poplave određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednik javno dostupnih karta opasnosti od poplava objavljen na web stranicama Hrvatskih voda. Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene, hale, proizvodni pogoni i obiteljske kuće, dok je na prestale nekretnine kao što su stanovi na višim katovima utjecaj manji.

Prijelazni rizici

Prijelazni rizici odnose se na financijske gubitke koji proizlaze iz prijelaza prema niskouglijčnom i okolišno održivijem gospodarstvu što u sferi nekretnina znači buduće ulaganje kako bi se zgrada dovela do energetske prihvatljive razine propisane aktualnom regulativom. Prijelazni rizik direktno je povezan s energetske razredima zgrade (QH,nd) navedenim u energetske certifikatima.

Za nekretnine koje posjeduju energetske certifikat, kao najrizičnije određene su nekretnine energetske razreda G, E i F za koje zakon u budućnosti propisuje energetske obnovu i poboljšanje energetske svojstava, dok su zanemarivog rizika nekretnine energetske razreda A+, A i B koje se smatraju energetske zadovoljavajuće i za koje se ne predviđaju dodatni financijske gubici. Za nekretnine koje ne posjeduju energetske certifikat, određivanje rizičnosti određuje se temeljem iskustva, stanja nekretnine i izvršenog očevida.

		R.br.	Vrsta rizika	Kategorija	Ocjena rizika
Klimatski i okolišni rizici	Fizički	1	Potres	Rizično	2
		2	Požar	Mali rizik	4
		3	Suša	Zanemariv rizik	5
		4	Poplava	Srednji rizik	3
	Prijelazni	5	Energetska tranzicija	Rizično	2



Fizički i prijelazni rizici kategorizirani su u 5 podskupina ovisno o izloženosti riziku, pri čemu najveći rizik (vrlo rizično) predstavlja ocjena 1, odnosno najmanji (zanemariv rizik) predstavlja ocjena 5.

IZRAČUN POVRŠINA

Za izračun odnosa vrijednosti površina korištena je ploština površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjena nekretnina:

STRANICA 118 – BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 1.

KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograđen vrtinom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:
Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen s najmanje dva vanjska zida zgrade – svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina

PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svjetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svjetle visine $\geq 1,0$ < 2,2 m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,75$

Za dio garaže svjetle visine $\geq 0,3$ < 1,0 m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k = +0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k = +0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, predvrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRADEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene

	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRADEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA

	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00

II.c. SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

Dio građevine	Podna površina	Koeficijent	Obračunska površina
Prizemlje	125 m ²	0,80	100,00 m ²
Veranda	15 m ²	0,50	7,50 m ²
Tavan	125 m ²	0,35	43,75 m ²
UKUPNO	265 m²	—	151,25 m²

PRAVNI STATUS

Nekretnina je uredno upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u k.o. Stubička Slatina, ZK uložak 9970, s upisanim vlasništvom 1/1.

U zemljišnim knjigama upisana je stambena kuća za koju je evidentirana zabilježba uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine, čime se ista smatra zakonito izgrađenom. U katastarskom operatu građevine nisu ucrtane, što ne utječe na zakonitost predmetne kuće.

Na nekretnini postoji pomoćna građevina koja nije upisana u zemljišnim knjigama, nije obuhvaćena uvjerenjem o starosti niti je za istu predložena odgovarajuća dozvola, te ista nije predmet ove procjene.

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

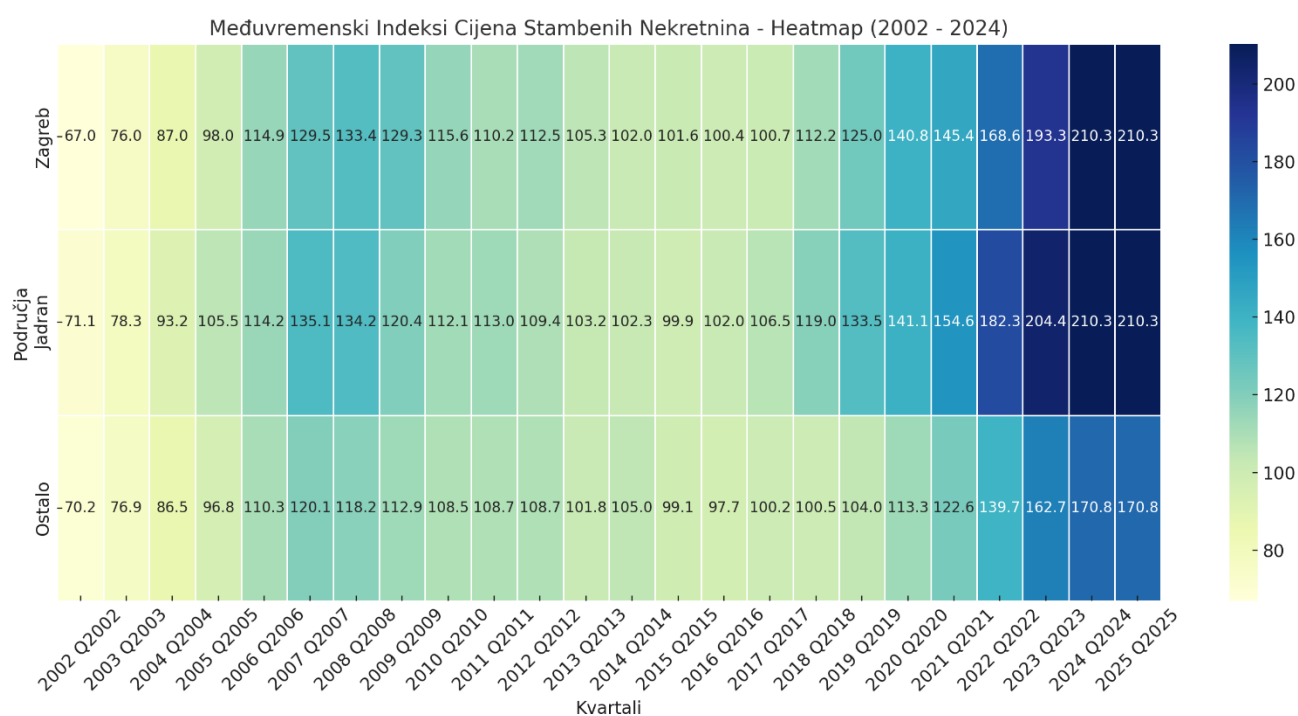
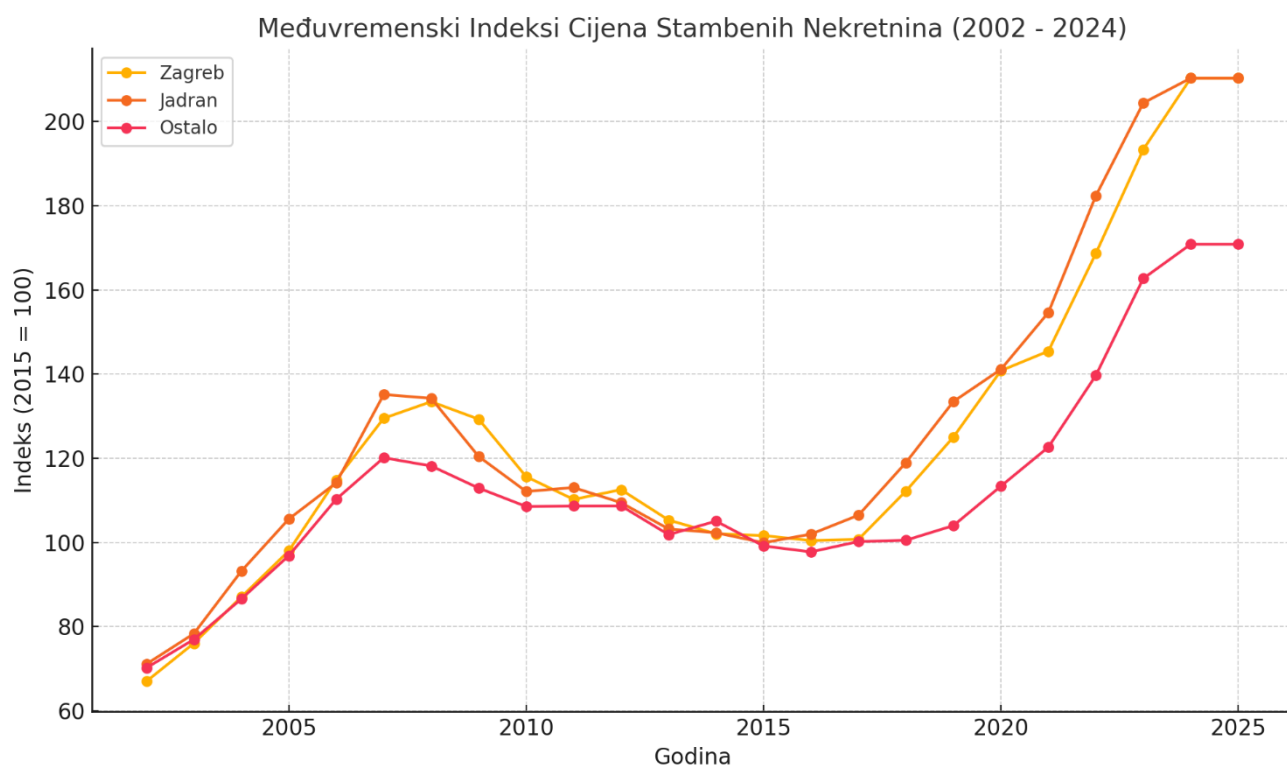
Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježi kontinuirani rast od 2016. godine, s izraženijim rastom u urbanim sredinama koje su fleksibilnije reagirale na promjene tržišnih okolnosti. Inflacija, povijesno niske kamatne stope te državne subvencije pridonijeli su povećanju potražnje i posljedičnom rastu cijena stambenih nekretnina, kako u Hrvatskoj, tako i u većem dijelu Europe. Stambene nekretnine ostaju među najpoželjnijim investicijama zbog stabilnosti koju nude investitorima.

Tijekom 2022. godine zabilježen je nagli porast traženih cijena stambenih nekretnina, koji je potaknut manjkom ponude, novim krugom državnih subvencija te povijesno niskim kamatnim stopama. U kombinaciji s inflacijom izazvanom pandemijom COVID-19 i poremećajima u globalnim lancima opskrbe, cijene energenata i građevinskog materijala dodatno su rasle. Zbog povećanih troškova gradnje, novogradnja, osobito na atraktivnim lokacijama, postala je teško dostupna velikom dijelu stanovništva.

Ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura početkom 2023. godine također je značajno utjecao na tržište. Uvođenje eura smanjilo je valutne rizike, ali je ujedno povećalo atraktivnost tržišta za strane investitore. U narednom periodu očekuje se da će tržište novogradnje ciljati na kupce s visokom platežnom moći, što bi moglo dovesti do zasićenja tog segmenta. S druge strane, postoji nedostatak ponude za nekretnine namijenjene kupcima niže i srednje platežne moći, što otvara prostor za potencijalne investicije u pristupačnije nekretnine.

Tijekom 2024. godine tržište starije gradnje pokazuje znakove stagnacije, s mogućim korekcijama cijena prema dolje, posebno u manje atraktivnim i ruralnim područjima. Očekuje se da će se starija gradnja, koja ne nudi energetska učinkovitost i moderan dizajn, teže natjecati s novim projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Nova saznanja i trendovi

1. Energetska učinkovitost kao ključni faktor

U 2024. godini raste interes za nekretnine s većom energetsom učinkovitošću, posebno u kontekstu sve viših cijena energenata. Nekretnine koje ne zadovoljavaju moderne standarde (npr. Energetski certifikat B i više) suočavaju se s dodatnim pritiskom na snižavanje cijena.

2. Povećana potražnja za ruralnim i suburbanim nekretninama

Nakon pandemije, raste potražnja za nekretninama izvan gradskih središta, posebice za obiteljske kuće s okućnicom. Ovaj trend se nastavlja, osobito kod kupaca srednje platežne moći koji traže povoljnije i prostranije stambene opcije.

3. Oporavak komercijalnih nekretnina

Tržište komercijalnih nekretnina, posebno u segmentu maloprodaje i logistike, pokazuje znakove oporavka nakon pandemije. Porast e-trgovine potiče potražnju za skladišnim i logističkim prostorima, dok se u maloprodaji vide promjene u strukturi najma.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

Članak 24. ZOPVN-a

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

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti poredbenom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2057220
Datum pregleda	30.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5212611
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.02.2024
Površina u prometu	2.148,00
Vrijednost nekretnine (KN)	241.104,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	32.000,00
Datum ugovora	05.02.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STUBIČKA SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2191674
Datum pregleda	30.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5387641
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2024
Površina u prometu	2.015,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	13.09.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IGRIŠĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2216913
Datum pregleda	30.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5426519
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.11.2024
Površina u prometu	1.945,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	23.10.2024
Datum ugovora	

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
IGRIŠĆE - GRAĐEVINSKO
GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA
NASELJA (GPN)

Izvedeno je međuvremensko izjednačenje poredbenih transakcija pomoću baznog indeksa (3. tromjesečje 2025. g. Državnog zavoda za statistiku):

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4						

Izvor: DZZS

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
30.1.2026	KRUŠLJEVO SELO - GRADEVINSKO	Oroslavje	1217, 1216/2 Stubička Slatina	151,25	518,00	stambena	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
1	23.10.2024	IGRIŠĆE GRAĐEVINSKO	Oroslavje	275,23	109,00	1.463,00	stambena	prosječno
2	13.9.2024	IGRIŠĆE GRAĐEVINSKO	Oroslavje	390,63	128,00	1.284,00	stambena	prosječno
3	5.2.2024	STUBIČKA SLATINA GRAĐEVINSKO	Oroslavje	370,37	86,40	2.148,00	stambena	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	275,23	Ostalo	23.10.2024	180,96	189,95	1,050	288,90
2	390,63		13.9.2024	180,96		1,050	410,03
3	370,37		5.2.2024	170,84		1,112	411,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)	
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo			
1	288,90	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	288,90	
2	410,03	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	410,03	
3	411,80	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	411,80	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	288,90	-22%	81,34	Zadovoljava			
2	410,03	11%	39,79	Zadovoljava			
3	411,80	11%	41,56	Zadovoljava			
	370,24	prosjeak	99,63	pravilo 2-sigma			

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Stambena zgrada	370	151,25	55.999
Ukupno		151,25	55.999
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			56.000

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama
(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja
(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
(„Narodne novine“ broj 93/17)

Zakonodavstvo EU

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010
Tekst značajan za EGP
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembenih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembenih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
Geoportal ISPU-a

19

FOTODOKUMENTACIJA



RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/825
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 15. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ive Lecher, stručnog specijalista inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Slavka Batušića 41, OIB: 12186589777, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Iva Lecher, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Slavka Batušića 41, OIB: 12186589777, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina, s danom 26. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Iva Lecher, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu kojom je stekla stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401825|5

LIP PROCJENE D.O.O.

procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

DOKUMENTACIJA

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 30.01.2026. 09:14

Katastarska općina: 304948, STUBIČKA SLATINA

Broj ZK uložka: 9970

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15805/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1216/2	7	KOD KUĆE DVORIŠTE	68 68	
2.	1217	7	KOD KUĆE KUĆA I DVORIŠTE DVORIŠTE	450 403 47	
		UKUPNO:		518	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-11737/2022 Prvenstveni red upisa: Z-8609/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA DONJA STUBICA, KLASA: UP/I-361-05/17-30/000178, URBROJ: 2140/01-08/2-17-0009 OD 24.04.2017, priložena je za kuću sagrađenu na kčbr. 1217.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ELF MONT-BAU D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46817975063, GOLJAČKI BREG 36, 10000 ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 16.10.2025.g. pod brojem Z-14574/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1750/2025 16.10.2025, zabilježuje se citirano rješenje kojim je pokrenut postupak radi utvrđenja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka	na 3 (3.1)
2.1	Zaprimljeno 06.11.2025.g. pod brojem Z-15805/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1750/2025-11 06.11.2025, zabilježuje se postupak otvaranja stečajnog postupka	na 3 (3.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 304948, STUBIČKA SLATINA

Broj ZK uložka: 9970

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.08.2024.g. pod brojem Z-10321/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OD 26.08.2024.G. KOJI JE SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU GORANI BLAIĆ HEBRANG POD POSL.BROJEM: OV-5254/2024 27.08.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 72.000,00 EUR (slovima: sedamdesetdvije tisuće eura), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, sve za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	72.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.09.2025.g. pod brojem Z-12482/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, POSL. BR. OVR-684/2025 OD 04.09.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OD 03.09.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 41.698,26 EUR sa zakonskim zateznim kamatama, troškova ovršnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja pa do namirenja sve pobliže opisano u Rješenju o osiguranju od 04.09.2025. i Prijedlogu za osiguranje od 03.09.2025., za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA – POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 52634238587	41.698,26 EUR	
2.2	Zaprimljeno 05.09.2025.g. pod brojem Z-12482/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, POSL. BR. OVR-684/2025 OD 04.09.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OD 03.09.2025		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.01.2026.