

Naručitelj: MODEPACK d.o.o., Ulica Fausta Vrančića 33, Velika Gorica, OIB:84906637874

Zadatak: Procjena vrijednosti  
zk. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, oznaka čestice Zavrtnica put, površine 433 m<sup>2</sup>,  
upisana u zk. uložak 6779, k.o. Odra, odnosno kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra

Adresa: kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra,  
pristupni put uz stambene zgrade na adresi Odranska Zavrtnica 47, 49, 51, 53 i 55

Broj elaborata:

01/2025

## PROCIJEMBENI ELABORAT



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo):

**45.000,00 EUR**  
(340.000,00 HRK)

Nino Frković, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 10.02.2025. godine



## SAŽETAK

<b>Oznaka elaborata</b>	01/2025
<b>Predmet</b>	Procjena vrijednosti zk. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, oznaka čestice Zavrtnica put, površine 433 m <sup>2</sup> , upisana u zk. uložak 6779, k.o. Odra, odnosno kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra
<b>Adresa</b>	kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, pristupni put uz stambene zgrade na adresi Odranska Zavrtnica 47, 49, 51, 53 i 55
<b>Čestica</b>	kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, površine 433 m <sup>2</sup>
<b>Ploština Svrha/Uporaba dokumenta</b>	Određivanje vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja – radi potrebe sudskog spora
<b>Naručitelj procjene</b>	MODEPACK d.o.o., Ulica Fausta Vrančića 33, Velika Gorica, OIB:84906637874
<b>Vlasnik nekretnine</b>	1. Suvlasnički dio: 1/20 Brešić Anton, OIB: 69675462738, Zagreb, Ulica Ivana Pavlića 6 2. Suvlasnički dio: 1/20 Balažinec Silvije, OIB: 82868984798, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 3 3. Suvlasnički dio: 18/20 NEKRETNINE OUTLET J.D.O.O. u stečaju, OIB: 58627462936, Odranska Zavrtnica 47, Odra 10020 Zagreb- Novi Zagreb
<b>Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)</b>	45.000,00 EUR (340.000,00 HRK)
<b>Dan vrednovanja</b>	10.02.2025.
<b>Dan očevida</b>	08.02.2025.
<b>Dan kakvoće</b>	10.02.2025.
<b>Izrada procjene</b>	Nino Frković, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## SADRŽAJ:

1. Imenovanje.....	4
2. Popis primijenjenih propisa.....	6
3. Zadatak.....	7
4. Rezultati očevida.....	8
Opis lokacije.....	8
Prostorno planski status lokacije.....	9
5. Utvrđivanje kakvoće nekretnine.....	10
Opis predmetne nekretnine.....	10
Površine .....	10
Tehnički opis.....	10
Legalnost objekta .....	10
6. Prikaz i analiza pribavljenih podataka.....	11
7. Metode i obrazloženje za odabir metode.....	14
8. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	19
9. Zaključak.....	20
10. Izjava o neovisnosti i nepristranosti.....	21
11. Prilozi.....	22



## 1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-291/2021-4  
Velika Gorica, 14. svibnja 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Nine Frković, dipl. ing. arh., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 14. svibnja 2021.

### riješio je

Nino Frković, dipl. ing. arh., OIB: 87445871742, iz Zagreba, Sv. Mateja 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Nino Frković, dipl. ing. arh., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

### Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-308/2017-5 od 15. svibnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.





## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)  
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja 2014., objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten 2013. (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

### 3. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja MODEPACK d.o.o., Ulica Fausta Vrančića 33, Velika Gorica, OIB:84906637874, izvršena je procjena vrijednosti zk. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, oznaka čestice Zavrtnica put, površine 433 m<sup>2</sup>, upisana u zk. uložak 6779, k.o. Odra, odnosno kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra.

Predmetna čestica u naravi je pristupni put uz stambene zgrade na adresi Odranska Zavrtnica 47, 49, 51, 53 i 55.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti pristupnog puta u svrhu rješavanja sudskog spora.

Pregled i očevid predmetne nekretnine obavljen je na terenu dana 08.02.2025. godine.

Dan vrednovanja: 10.02.2025.

Dan kakvoće: 10.02.2025.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

U izvatku iz zemljišne knjige nije upisan teret služnosti. Ostali tereti su vidljivi u priloženom zk. izvatku.



#### 4. REZULTATI OČEVIDA - Nalaz

##### OPIS LOKACIJE

Predmetni put u naravi je zk. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, oznaka čestice Zavrtnica put, površine 433 m<sup>2</sup>, upisana u zk. uložak 6779, k.o. Odra, odnosno kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra.

Put je ravna, kompletno asfaltirana ploha, nepravilnog pravokutnog oblika, položena dužom stranom u smjeru istok – zapad. Površina puta iznosi 433 m<sup>2</sup>, sa dimenzijama ca 61 \* 7 m.

Put se sastoji od ceste i pločnika, a pločnik je izveden na višem nivou od ceste.

Pristup predmetnom putu je sa čestice 2583/1, koja je u naravi Ulica Petra Šimage.

Čestica služi kao kolni pristupni put stambenim zgradama na adresi Odra uz stambene zgrade na adresi Odranska Zavrtnica 47, 49, 51, 53 i 55. Sa predmetne čestice, može se pristupiti na četiri čestice koje su položene sjeverno od predmetne i to na čestice oznake 2578/5, 2578/4, 2578/3 i 2578/2, te na jednu česticu južno od pristupnog puta i to na česticu 2579.

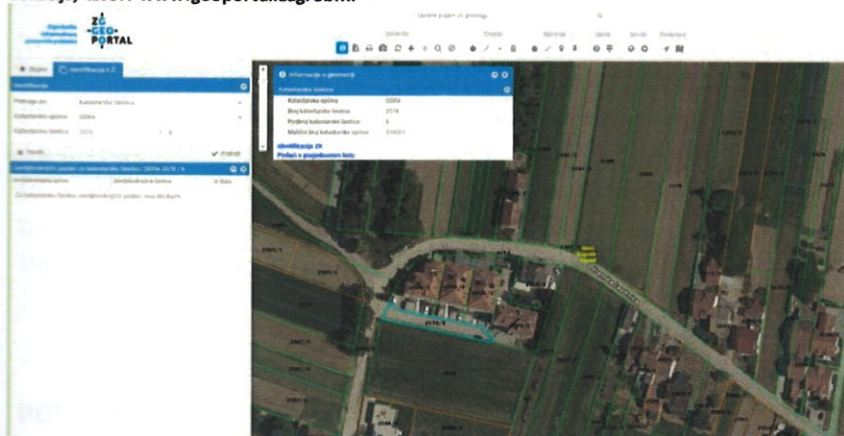
Čestice oznake 2578/5, 2578/4, 2578/3 i 2578/2, su izgrađene stambenim zgradama katnosti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje. Južna čestica nije izgrađena. Sa predmetne čestice pristupa se na parkirni prostor ispred zgrada i u podzemnu garažu zgrada.

Lokacija, izvor: [www.uredena.zemlja.hr](http://www.uredena.zemlja.hr)





Lokacija, izvor: [www.geoportal.zagreb.hr](http://www.geoportal.zagreb.hr)

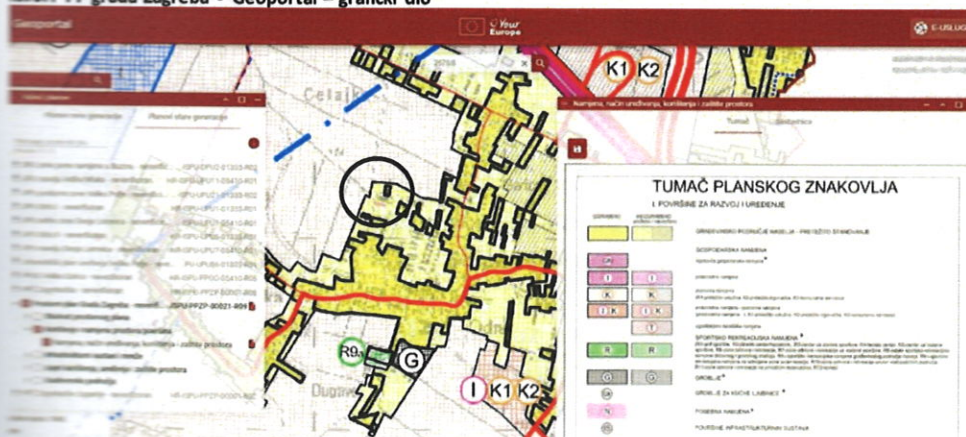


POLOŽAJ LOKACIJE	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi			X	
velika potražnja			X	
infrastruktura			X	
imisijske posljedice prometa		X		
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>DOBRA DO VRLO DOBRA LOKACIJA</b>			

### Prostorno planski status lokacije

Prema Prostornom planu grada Zagreba predmetna lokacija, kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra, nalazi se u građevinskom području naselja – pretežito stanovanje, GP Velika Gorica 15

Izvor: PP grada Zagreba - Geoportal – grafički dio



## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

### OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetni put je jedna kat. čestica, površine 433 m<sup>2</sup>. Položena je dužom stranom u smjeru istok-zapad. U cijelosti je asfaltirana te je u cijeloj južnoj dužini čestice izveden pločnik, izdignut od nivoa ceste, širine ca 100 cm. Sa sjeverne strane čestice nalazi se kanalice za oborinsku vodu povezana sa kanalizacijskim sistemom. Južna strana čestice ima zelenu ogradu. Sa čestice se prilazi uređenim parkirnim mjestima i rampama za pristup podzemnim garažama u zgradama. U naravi sa predmetne čestice odnosno puta izveden je pristup u četiri stambene zgrade.

### POVRŠINE

Površina čestice iznosi 433 m<sup>2</sup>, prema upisu u zemljišne knjige i kat. operat.

### TEHNIČKI OPIS

Pregledom nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja nekretnine:

LOKACIJA: Odra, kat. čest. br. 2578/6, k.o. Odra  
TIP NEKRETNINE: Put  
GODINA IZGRADNJE: na

Predmetni put asfaltirana je površina sa izvedenim pločnikom sa južne strane. Sa sjeverne strane nalazi se kanalice za prikupljanje oborinske vode. U naravi čestica je put koji povezuje 4 parcele i sa iste je omogućen pristup na parkirna mjesta odnosno pristup rampama za ulaz u podzemnu garažu te stepenicama za ulaz u podrumski dio.

### LEGALNOST OBJEKTA

Predmetna čestica upisana je u zemljišne knjige, ucrtana u katastarski operat i upisana u posjedovni list te se u prilogu elaborata nalaze zemljišnoknjižni izvadak i kopija kat. plana.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine. U slučaju da se dokaže suprotno, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

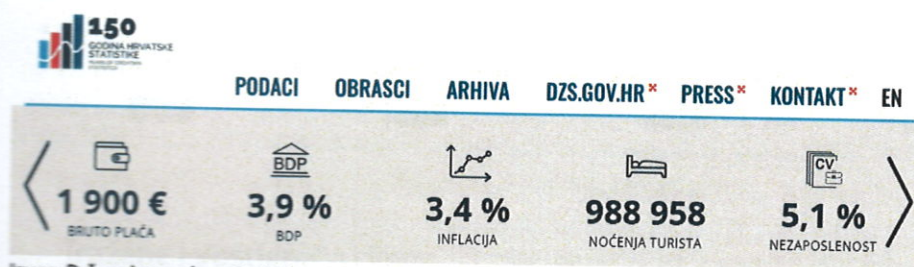
Prema gore navedenom i priloženom, uz usporedbu sa stanjem na terenu, izjavljujem da se može konstatirati da je stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu međusobno usklađeno po pitanju površina čestice.

Na čestici nije upisan teret služnosti.



## 6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,9 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski



Izvor: Državni zavod za statistiku

BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

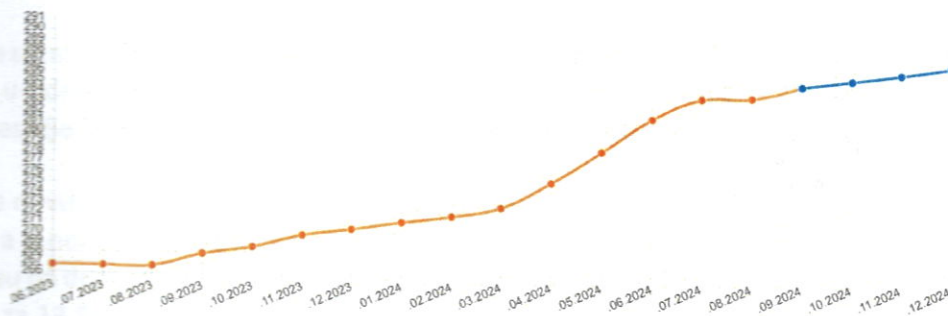
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

## BN Index

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



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

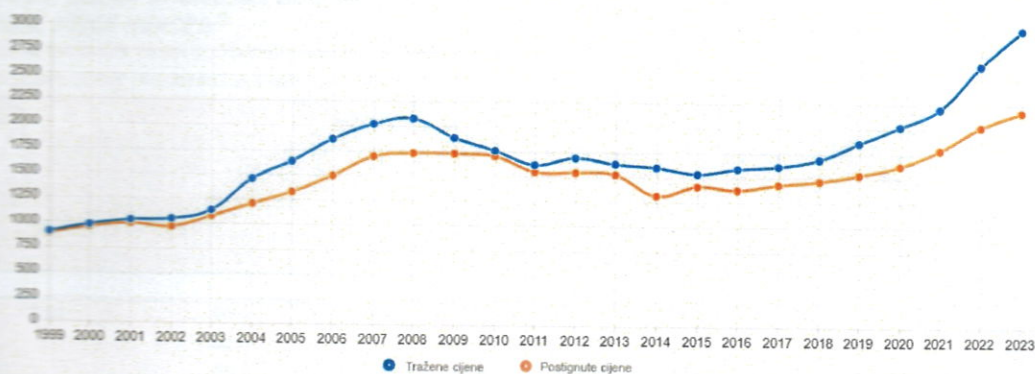
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

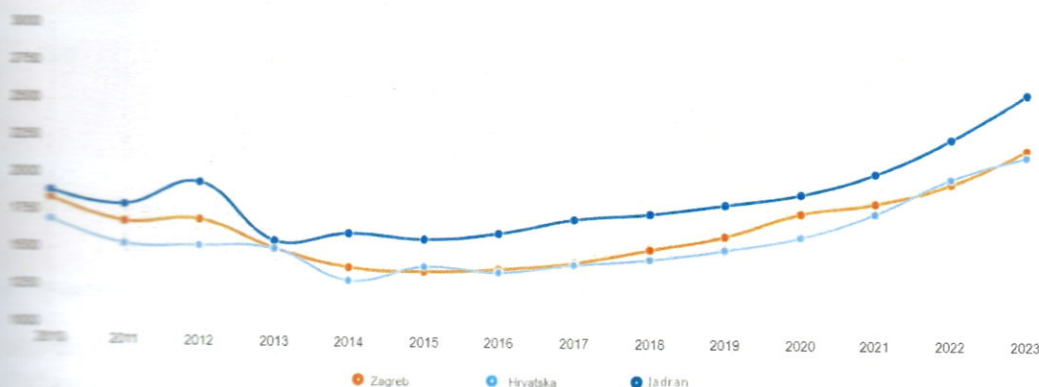
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: [www.burzanekretnina.hr](http://www.burzanekretnina.hr)



## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2024.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

13.1.4.

**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.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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	160,67	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 16.01.2025., BROJ: 13.1.4.

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

DZS ne objavljuje indeksne nizove za poslovne nekretnine.



## 7. METODE I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

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

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

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

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

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

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

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u javno objavljene podatke. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

## POREDBENA

### Procjena

**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.

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 se 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:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda:** u prvom je redu primjerena 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.

**Za potrebe izrade ove procjene odabrana je Poredbena metoda.**



## POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih 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.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

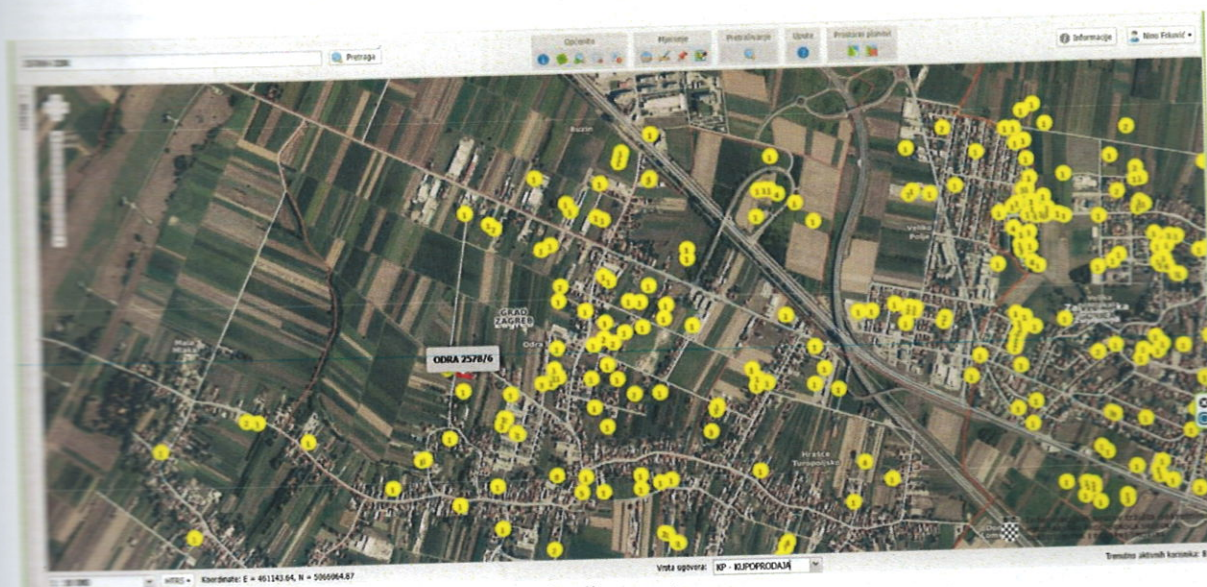
Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica nekretnina s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.



## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA

Podaci korišteni u prihodovnoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr).

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.



*područje pretrage*

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, te zbog premale/prevelike površine.

U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o nekretninama koje su približno iste površine i namjene kao i predmetna nekretnina, na sličnoj mikrolokaciji unutar predmetnog cjenovnog bloka, pa su tako usporedive s nekretninom koja je predmet ove procjene.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

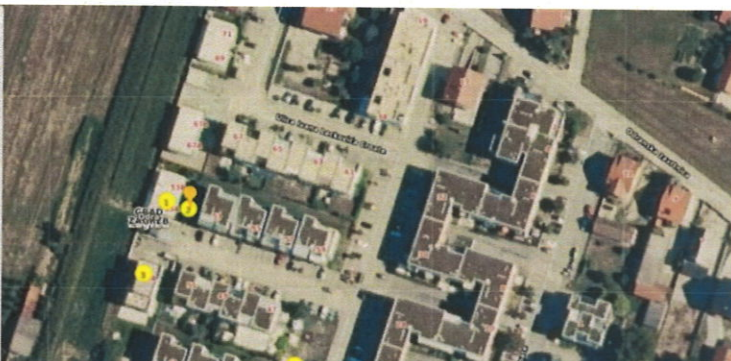


## Predmetna nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	Koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ )	Namjena	Kategorija
k.č.br. 2578/6, k.o. Odra	10.02.2025.	433 m <sup>2</sup>	1,00	S	1.

### 1. poredbena nekretnina

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1536173
Datum prijava	9.2.2025.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4603899
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.11.2021
Površina u prometu	72,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	30.000,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	3.996,90
Datum ugovora	02.10.2021
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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
• Opterećenje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LAKOVIČA CROATIA
Prethodna namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Predmetna čestica je površine 72m<sup>2</sup>, u naravi je put, u istoj zoni, cjenovnom razredu, relativno blizu predmetne lokacije. Čestica je neizgrađena.

### 2. poredbena nekretnina

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2192343
Datum prijava	9.2.2025.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5308650
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.10.2024
Površina u prometu	683,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	819.376,88
Vrijednost nekretnosti (EUR)	108.750,00
Datum ugovora	08.10.2024
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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
• Opterećenje	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ODRA
Prethodna namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Predmetna čestica je površine 683m<sup>2</sup>, u naravi je građevinsko zemljište, u istoj zoni, cjenovnom razredu, odmah do predmetne lokacije. Čestica je neizgrađena.

### 3. poredbena nekretnina

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2250085
Datum prijava	9.2.2025.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	549666
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2025
Površina u prometu	232,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	17.400,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	17.400,00
Datum ugovora	30.07.2024
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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
• Opterećenje	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LIPI ODRA II
Prethodna namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Predmetna čestica je površine 232m<sup>2</sup>, u naravi je put, u istoj zoni, cjenovnom razredu, relativno blizu predmetne lokacije. Čestica je neizgrađena.



### 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

#### POREDBENA METODA – izračun vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	Koeficijent iskoristivosti ( $k_b$ )	Namjena	Cijena EUR	Cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 2550/3, k.o. Odra	02.10.2021.	72 m <sup>2</sup>	1,00	S	3.996	55,50
2	k.č.br. 2558/2, k.o. Odra	08.10.2024.	683 m <sup>2</sup>	1,00	S	108.750	159,22
3	k.č.br. 1330/2, k.o. Odra	30.07.2024.	232 m <sup>2</sup>	1,00	S	17.400	75,00

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	k.č.br. 2550/3, k.o. Odra	02.10.2021.	55,50	220,10	158,32	1,39	77,16
2	k.č.br. 2558/2, k.o. Odra	08.10.2024.	159,22		220,10	1,00	159,22
3	k.č.br. 1330/2, k.o. Odra	30.07.2024.	75,00		220,10	1,00	75,00

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju							
Redni broj	Katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 2550/3, k.o. Odra	1.	100%	1,00	1,00	1,00	77,16
2	k.č.br. 2558/2, k.o. Odra	1.	100%	1,00	1,00	1,00	159,22
3	k.č.br. 1330/2, k.o. Odra	1	100%	1,00	1,00	1,00	75,00

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	Katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) EUR/m <sup>2</sup>	Koeficijent iskoristivosti ( $k_b$ )	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta EUR/m <sup>2</sup>	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	k.č.br. 2550/3, k.o. Odra	77,16	1,00	1,00	77,16	77,16
2	k.č.br. 2558/2, k.o. Odra	159,22	1,00	1,00	159,22	159,22
3	k.č.br. 1330/2, k.o. Odra	75,00	1,00	1,00	75,00	75,00

Srednja vrijednost kn/m <sup>2</sup>	103,79
--------------------------------------	--------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	77	-26,64	-26%	26,64	710	prihvatljivo	prihvatljivo
2	159	55,43	53%	55,43	3.073	prihvatljivo	panje veće od
3	75	-28,79	-28%	28,79	829	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 103,79  
Standardna devijacija 39,20  
Dvostruka standardna devijacija 78,41  
Prosječno apsolutno odstupanje 36,95

Tržišna vrijednost nekretnine 433 m<sup>2</sup> x 103,79 €/m<sup>2</sup> = 44.942,71 €  
45.000,00 €



## 9. ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to:

### PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo)

**45.000,00 EUR**  
**(340.000,00 kn)**

*Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn*

Navedena 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.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Iskorištenost ploštine:	odlična
Alternativna namjena:	nema
Iznajmljivost:	na
Utrživost:	na
Pozitivna svojstva:	čestica je uređena sukladno namjeni
Negativna svojstva:	čestica služi kao pristupni put stambenim zgradama te je njena namjena isključivo put, Buduci da na čestici nije moguća dodatna izgradnja ili pripajanje susjednoj čestici za eventualnu novu izgradnju, njezina svrha ostaje i dalje pristupni put te su jedini kupci stanari predmetnih zgrada kao suvlasnici

Nino Frković dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 10. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

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

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

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u dva primjerka. Stranci se daju dva primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

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

Nino Frković, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 11. PRILOZI

- Fotodokumentacija
- Izvadak iz zemljišne knjige – kopija
- Izvod iz katastarskog plana – kopija



- Fotodokumentacija









- Izvadak iz zemljišne knjige – kopija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 06.02.2025. 09:59

Katastarska općina: 339083, ODRA

Broj ZK uložka: 6779

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-28626/2024  
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.	2578/6	25	ZAVRTNICA PUT	433 433	
		UKUPNO:		433	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/20 BREŠIĆ ANTON, OIB: 69675462738, ZAGREB, ULICA IVANA PAVLIČA 6	
2.	Suvlasnički dio: 1/20 BALAŽINEC SILVIJE, OIB: 82868984798, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIČA CROATE 3	
3.	Suvlasnički dio: 18/20 NEKRETNINE OUTLET J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58627462936, ODRANSKA ZAVRTNICA 47, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6805/2022/6779 prenosi se sljedeći upis: Zaprimitelno 11.09.2018.g. pod brojem Z-18124/2018  Prvenstveni red upisa: Z-40439/2008  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimitelno 07.07.2008. broj Z-40439/08 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 651/08-1 od 26.06.2008. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.100.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:	5.100.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.02.2025. 10:09:29

Stranica: 1



Katastarska općina: 339083, ODRA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6779

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6779 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.09.2018.g. pod brojem Z-18124/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 25460 k.o ODRA		NA 1.1
1.			
1.3	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6779 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.09.2018.g. pod brojem Z-18124/2018  Prvenstveni red upisa: Z-17559/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016. sa dosadašnjeg nositelja založnog prava Erste & Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 A, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		NA 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1/20)</b>			
1.1	Zaprimljeno 10.01.2022.g. pod brojem Z-543/2022  Prvenstveni red upisa: Z-32199/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-  1446/2021-6 05.01.2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 104.067,32 kn, sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice duga od 101.089,19 kn od dana 24. studenog 2021., po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i troška ovog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna, zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</b>	104.067,32 KN	
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1/20)</b>			
1.2	Zaprimljeno 10.01.2022.g. pod brojem Z-543/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		
<b>2. Na suvlasnički dio: 3 (18/20)</b>			
2.1	Zaprimljeno 27.10.2023.g. pod brojem Z-26491/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-1739/2023-3 26.10.2023. na temelju ovršne isprave, rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Avenija Dubrovnik 28-32, Klasa: UP/I-415- 02/2023-001/02123, Urbroj: 513-007-01/2023-03 od 10. kolovoza 2023., radi naplate tražbine u iznosu od 262,34 EUR / 1.901,26 kn, (glavnica 195,10 EUR / 1.469,98 kn, zatezna kamata obračunata do 10. kolovoza 2023. u iznosu od 30,70 EUR / 231,31 kn, trošak postupka u iznosu od 26,54 EUR / 199,97 kn), uz zateznu kamatu koja na iznos glavnice od 195,10 EUR / 1.469,98 kn od 11. kolovoza 2023. do isplate po stopi koja se određuje sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, uz troškove ovog postupka u iznosu oda 49,77 EUR / 375,00 kn uz zateznu kamatu koja teče od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate po stopi koja se određuje u skladu s čl. 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima, za korist:	252,34 EUR	vezano uz B 3 (1.1)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.02.2025. 10:05:29

Stranica: 2

Katastarska općina: 339083, ODRA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6779

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČIČEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB Zaprimljeno 27.10.2023.g. pod brojem Z-26491/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 2 (1/20)			
3.1	Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-28626/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BROJ P-443/2023 11.10.2024, TUŽBA S PRIJEDLOGOM ZA ODEĐIVANJE PRIVREMENE MJERE 17.05.2023, predlagatelj Grubeša Stjepana, OIB: 91825041898, Zagrebačka 24, Piškorevci protiv Balazinec Silvija, OIB: 82868984798 i NEKRETNINE OUTLET j.d.o.o., OIB: 58627462936.		vezano uz B 2 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 3 (18/20)			
4.1	Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-28626/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BROJ P-443/2023 11.10.2024, TUŽBA S PRIJEDLOGOM ZA ODEĐIVANJE PRIVREMENE MJERE 17.05.2023, predlagatelj Grubeša Stjepana, OIB: 91825041898, Zagrebačka 24, Piškorevci protiv Balazinec Silvija, OIB: 82868984798 i NEKRETNINE OUTLET j.d.o.o., OIB: 58627462936.		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.02.2025.

537874

Izvod iz katastarskog plana – kopija

433 m2,  
o. Odra



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

**GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

Stanje na dan: 06.02.2025.

**NESLUŽBENA KOPIJA**  
K.o. ODRA  
k.č.br.: 2578/6

51, 53 i 55

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorne mjerilo 1:1000

