

Naručitelj: 4D KONZALTING D.O.O. U STEČAJU  
OIB: 63275283896,  
Slavonska ulica odvojak 5,  
10000 Zagreb

Predmet  
procjene: **STAN U STAMBENO - POSLOVNOJ ZGRADI**

Predmet:



Lokacija: **Dugoselska ulica 2, 10370 Jalševac Nartski**

**ZK uložak: 3036**  
**12. suvlasnički dio (E-12)**  
**z.k.č. 930/4**  
**k.o. Okunšćak**

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:  
**98.000,00 EUR**

Datum: siječanj, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

## **S A D R Ź A J :**

### **0. OPĆI DIO**

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

### **1. UVOD**

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### **2. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

### **3. PROCJENA**

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA STANA POREDBENOM METODOM

### **4. ZAKLJUČAK**

### **5. PRILOZI**

- Fotografije
- Izvadak iz BZP-a
- Izvod iz katastarskog plana
- Indeksi cijena stambenih objekata

## 0. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

080510494

##### OIB:

91870105507

##### EUID:

HRSR.080510494

##### TVRTKA:

- 1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge
- 1 JADRANOVO d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)
- Zapoljska ulica 22

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 \* - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - usluge otpremništva
- 1 \* - mjenjački poslovi
- 1 \* - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

##### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
- Zagreb, Kolarova ulica 7
- 5 - jedini član d.o.o.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358  
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - direktor
- 4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.
- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

- 7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492742195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024 01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0005	Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis
eu	/	18.03.2016	elektronički upis
eu	/	19.04.2017	elektronički upis
eu	/	23.04.2018	elektronički upis
eu	/	21.02.2019	elektronički upis
eu	/	06.03.2020	elektronički upis
eu	/	12.04.2021	elektronički upis
eu	/	09.03.2022	elektronički upis
eu	/	04.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)  
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili  
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički  
potpisana certifikatom:  
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MIN  
ISTARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 004AG-ghRIw-vHeYy-awG0S-5zaRl  
Kontrolni broj: 0v7rZ-0tYzd-kzly7-qE3l8

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja  
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument  
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave  
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21

D004  
Stranica: 3 od 3



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262  
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

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. i 36/24.), povodom zahtjeva Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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



514|UPI710032501262|4



koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovanog će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514|UP1710032501262|4

## IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge  
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3865179; mob 091 2227 902  
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870105607  
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.  
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj 2360000 – 1101815406, IBAN HR7623600001101815406  
Porezni broj 1897837  
E – mail : andrej@jadrano.hr



## 1. UVOD

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

**SVRHA IZRADE ELABORATA:** Iznos tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

**PODNOŠITELJ ZAHTEJEVA:** 4D KONZALTING D.O.O. U STEČAJU  
OIB: 63275283896,  
Slavonska ulica odvojak 5,  
10000 Zagreb

**LOKACIJA:** k.č.br. 930/4  
k.o. Okunšćak

**DAN VREDNOVANJA:** 12.01.2026.

**DAN KAKVOĆE:** 12.12.2025.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je uvrstiti tržišnu vrijednost nekretnine **stana u potkrovlju stambeno – poslovnoj zgradi** na adresi Dugoselska ulica 2, Jarševac Nartski.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

## 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka uvrđiti tržišnu vrijednosti **stana u potkrovlju stambeno – poslovne zgrade** na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 12.12.2025. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 12.01.2026. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine te je izvršen uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **BZP-a**, u z.k. ulošku br. **3036**, k.o. Okunščak, nalazi se:

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.	930/4	8	DUGOSELKA UL. DVORIŠTE KUĆA, DUGOSELKA UL.	740 498 242	
		UKUPNO:		740	

Provedeno je usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga te su opisi i površine čestica **usklađeni**, a time i **objedinjeni**.

Prema istom izvratku, kao vlasnik predmetne nekretnine, upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan 2 (ST2) u potkrovlju, korisne povr. 55,04 m2 4D KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63275283896, SLAVONSKA ULICA ODVOJAK 5, 10000 ZAGREB	
12.12	Zaprimljeno 04.04.2025.g. pod brojem Z-4597/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-219/25 04.04.2025, koji se postupak vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl. br. St-219/2025.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 12 (12.8)

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 12.12.2025. godine utvrđeno je da je predmet procjene stan u potkrovlju u stambeno – poslovnoj zgradi na adresi Dugoselska ulica 2 u Jarševac Nartskom.



Zgrada je smještena u naselju Jarševac Nartski.

Nalazi se cca 1,6 km zapadno od mjesta Rugvica, cca 1,2 km jugozapadno od autoceste A3 i cca 2 km jugozapadno od izlaza Rugvica, te cca 5,5 km jugozapadno od Dugog Sela.

Spomenuta lokacija je u zoni izgrađenog građevinskog područja naselja, mješovite pretežito stambene namjene te ju karakterizira izgradnja stambenih i stambeno – poslovnih zgrada katnosti Po+Pr+Pk i Po+Pr+1+Pk.

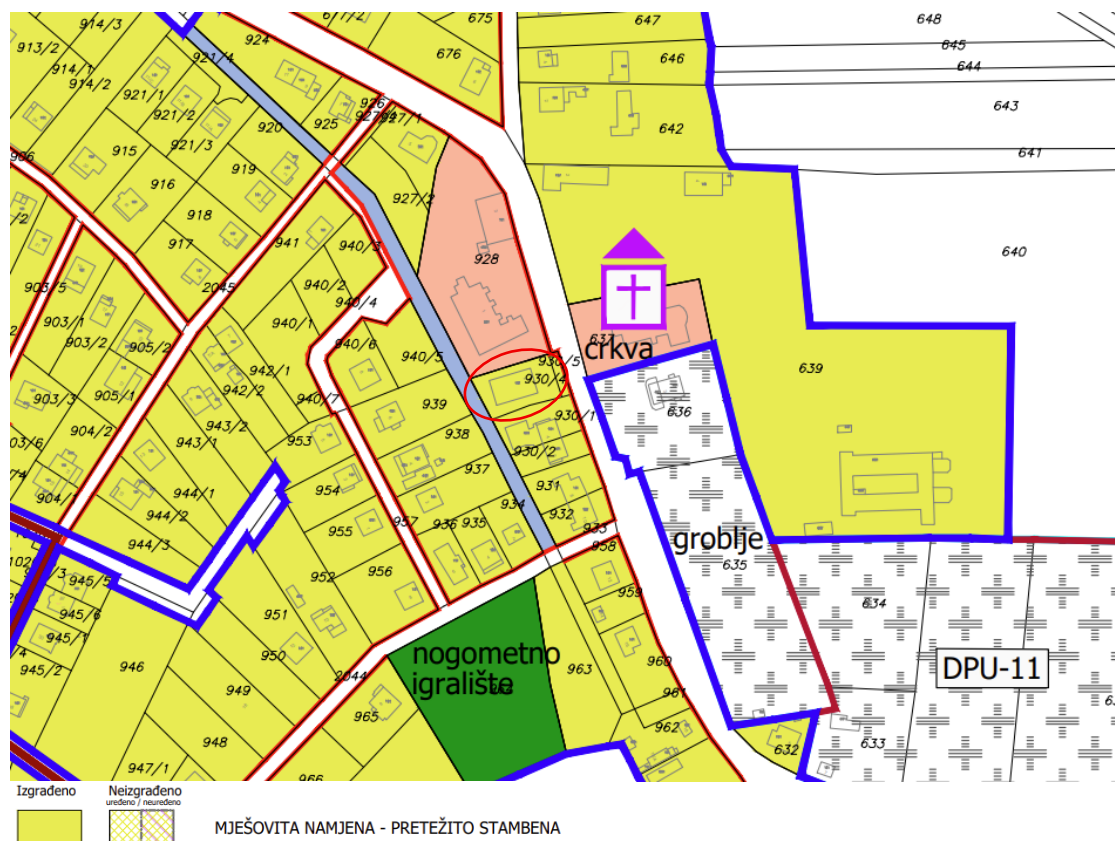
U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab do umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom javnim prijevozom i mrežom gradskih prometnica.

U blizini se nalazi nekoliko objekata javnog i uslužnog sadržaja (dječji vrtić, obrti, trgovine, kafići, itd.).



# • PPUO Rugvica

Prema PPUO Rugvica - VIII. izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Rugvica, k.č. 930/4, k.o. Okunščak se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica izgrađenog građevinskog područja naselja, mješovite – pretežito stambene namjene.



### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom, uređenom terenu.

Na predmetnoj čestici nalazi se stambeno – poslovna zgrada katnosti Po+Pr+1+Pk.

Predmetna nekretnina – stan koji je predmet ove procjene, nalazi se u potkrovlju stambeno – poslovne zgrade na adresi Dugoselska ulica 2, kojem se pristupa preko zajedničkog unutarnjeg stubišta.



Stambeno - poslovna zgrada je sagrađena cca 2008. godine.

Stambena zgrada je temeljena izvedbom armirano betonskog roštilja. Nosivi zidovi su od šuplje blok opeke, a iznad svih nosivih zidova su izvedeni horizontalni AB serklaži, te na pojedinim mjestima vertikalni AB serklaži. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča, debljine 20 cm. Krov je izveden dvostrešno, nagiba 35° s pokrovom od crijepa. Vanjska stolarija je PVC. Završna fasadna obrada je fasadna žbuka.

Stambena zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, plinsku i kanalizacijsku mrežu. Zgrada je dobro održavana i nalazi se u vrlo dobrom fizičkom stanju. Zgrada nema konstruktivnih oštećenja, niti oštećenja koja bi utjecala na ispunjavanje temeljnih zahtjeva nosivosti ili uporabljivosti građevine.

Za stambeno – poslovnu zgradu izdana je građevinska dozvola KLASA UP/I-361-03/05-01/179, Ur. broj 238-04-01/2-06-06 od 23.03.2006. godine.



## 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmet procjene je stan smješten u potkrovlju zgrade u Dugoselskoj ulici 2 površine 55,41 m<sup>2</sup>.

Tehnički opis	STAN		
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA			
z.k.č.	930/4		
k.o.	Okunščak		
z.k. uložak	3036		
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI			
zemljište	740,00 m²		
katnost zgrade	Po+Pr+1+Pk		
etaža stana	Pk		
visina stana	1,70 - 2,60 m		
NKVP obračunski	stan		55,41 m²
OPĆI OPIS ZGRADE			
namjena	mješovita namjena – pretežito stambena (M1)		
godina izgradnje	2000. g.		
prilaz	asfaltirana prometnica		
parkiranje	vanjsko (nenatkriveno) parkirno mjesto		
prometne veze	javni i osobni prijevoz		
stanje	vrlo dobro		
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE			
temelji zgrade	AB temeljna ploča		
nosiva konstrukcija zgrade	AB horizontalni i vertikalni serklaži, šuplja blok opeka		
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča		
pregradni zidovi	knauf		
krov zgrade	dvostrešni, pokrov crijep		
fasada zgrade	žbuka		
INFRASTRUKTURA			
električna mreža	provedeno		
vodovod	provedeno		
kanalizacija	provedeno		
plin	provedeno		
grijanje	provedeno		
telefon	provedeno		
MATERIJALI			
vanjska stolarija	PVC		
unutarnja stolarija	-		
obrada podova	-		

### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata za ostala područja
- PPUO Rugvica
- eNekretnine

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine stambene namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

**Poredbena metoda** je 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

### 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 30\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi **Dugoselska ulica 2, Jarševac Nartski**, sagrađenom na **k.č. 930/4, k.o. Okunščak**. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **Struga Nartska, Jarševac Nartski, Nart Savski – građevinsko**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Grad Zagreb).

PROCJENA VRIEDNOSTI STANA - PO REDBNA METODA

adresa

godina izgradnje

katnost zgrade

etaža

vrsta nekretnosti

sobnost/stana

površina stana

loga

balcon

spremitelje

VPM

GPM

garazno mjesto

VRT

cjenovni blok

Dugošeka ulica 2

2008.

Po+Pr+4Pk

Pk

ST

-

54,09 m2

1,32 m2

12.12.2025.

Struga Nartiska, Jalševac Nartski, Nart Svaski - gradofnisko

1. PRIMJENI IZVODAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

primatci i drugi posedi dijelovi m2

KATASTAR

ID ZKC

ID PN

k.č.

godina izgradnje

k.o.

etaža

vrsta nekretnosti

sobnost/stana

površina stana

loga

balcon

spremitelje

VPM

GPM

garazno mjesto

VRT

obračunska ukupna površina stana

ukupni ugovoreni iznos

ugovoreni iznos po m2

datum sklapanja ugovora

cjenovni blok

ed. br.

1

2

3

4

5

2437276

2415738

2341455

2341487

2291952

5099002

5077197

55915540

5591706

5529433

305/2

1065/2

913

327/12

866/2

Dugo Selo I

Dugo Selo II

Dugo Selo II

Dugo Selo I

Dugo Selo II

2008

2008

2009

2008

2009

2008

2009

Pr+2Pk

Pr+2Pk

Po+Pr+3Pk

Po+Pr+1Pk

Po+Pr+1Pk

ST

ST

ST

ST

ST

-

-

-

-

-

70,82 m2

40,55 m2

58,87 m2

49,34 m2

56,18 m2

</

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:																										
OSNOVNI ULAZNI PODACI	NKP ukupno	ugovoreni iznos po m2	EKONOMSKI ASPEKTI		Vrsta transakcije	Međuvremenski izjedačena cijena	Datum ugovora	Prilagodba prema tržišnim uvjetima	Prilagodba cijena po m2	Vlasnička prava	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	FIZIČKI ASPEKTI		Mikrolokacija	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Godina izgradnje	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pristup uređen/neuređen	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Komunalna infrastr.	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2
Procijenjena nekretnina	55,41 m2			prodaja			-			knjiž. vlasn.					Dugoselska ulica 2			2008.			uređen			svi priključci		
1	70,82 m2	2.541,65 EUR		prodaja	2.541,65 EUR	06.11.2025.	1,00	2.541,65 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	1,00	2.541,65 EUR	2008	1,00	Ul. Stjepana Ferentak 51	1,00	2.541,65 EUR	2008	1,00	2.541,65 EUR	uređen	1,00	2.541,65 EUR	svi priključci	1,00	2.541,65 EUR
2	40,55 m2	2.712,70 EUR		prodaja	2.712,70 EUR	21.10.2025.	1,00	2.712,70 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	1,00	2.712,70 EUR	2008	1,00	Gorčka ulica 33	1,00	2.712,70 EUR	2008	1,00	2.712,70 EUR	uređen	1,00	2.712,70 EUR	svi priključci	1,00	2.712,70 EUR
3	58,87 m2	2.632,92 EUR		prodaja	2.632,92 EUR	03.07.2025.	1,00	2.632,92 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	1,00	2.632,92 EUR	2009	1,00	Kolodvorska ulica 34A	1,00	2.632,92 EUR	2009	1,00	2.632,92 EUR	uređen	1,00	2.632,92 EUR	svi priključci	1,00	2.632,92 EUR
4	49,34 m2	2.168,63 EUR		prodaja	2.254,82 EUR	30.06.2025.	1,00	2.254,82 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	1,00	2.254,82 EUR	2008	1,00	Ul. Stjepana Ferentak 40	1,00	2.254,82 EUR	2008	1,00	2.254,82 EUR	uređen	1,00	2.254,82 EUR	svi priključci	1,00	2.254,82 EUR
5	56,18 m2	2.296,19 EUR		prodaja	2.521,14 EUR	07.03.2025.	1,00	2.521,14 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	1,00	2.521,14 EUR	2009	1,00	Ul. Josipa Predavca 1a	1,00	2.521,14 EUR	2009	1,00	2.521,14 EUR	uređen	1,00	2.521,14 EUR	svi priključci	1,00	2.521,14 EUR
S obzirom na povijesni razvoj tehnologije građenja a time i mehaničku otpornost i stabilnost te trajnost građevina, novije zgrade se smatraju generalno kvalitetnije i dugotrajnije, stoga su po kriteriju "godina izgradnje" jedinične vrijednosti novijih poređenih nekretnina korigirane koeficijentom manjim od 1, dok su jedinične vrijednosti starijih poređenih nekretnina korigirane koeficijentom većim od 1.																										



3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:																							
Stanje	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Veličina stana (m2)	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Sobnost	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Prilatici - loda	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Prilatici - balkon	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Prilatici - terasa	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Prilatici - spremište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Prilatici - garaža/parkiralište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2
vrlo dobro	55,41																						
vrlo dobro	1,00	2.541,65 EUR	70,82	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR	-	1,00	2.592,49 EUR
vrlo dobro	1,00	2.712,70 EUR	40,55	0,99	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR	-	1,00	2.685,57 EUR
vrlo dobro	1,00	2.632,92 EUR	58,87	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR	-	1,00	2.632,92 EUR
vrlo dobro	1,00	2.254,82 EUR	49,34	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR	-	1,00	2.254,82 EUR
vrlo dobro	1,00	2.521,14 EUR	56,18	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR	-	1,00	2.521,14 EUR
Buduci da stanovi manje ukupne korisne površine u pravilu postizu višu jediničnu cijenu, prema kriteriju "veličina stana", jedinične cijene poredbenih nekretnina manje površine korigirane koeficijentom manjim od 1.																							

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:													
KOEFICIJENT Kp = 0.28Kk + 0.09 Ko + 0.22 Kggs + 0.27Kuo + 0.14Ksks	ukupna katnost zgrade	Etaža stana	Koeficijent Kk	Orijentacija stana	Koeficijent Ko	Geografski položaj stana (dn. boravka)	Koeficijent Kggs	Utjecaj okoliša	Koeficijent Kuo	Utjecaj smanjenog komforta stanovanja	Koeficijent Ksks	Kp	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA:
Procjenjivana nekretnina	Po+Pr+1+ Pk	Pk	1,00	jednostrano	0,92	sjeveroistok	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	
1	Pr+2+Pk	-	1,00	-	0,92	-	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	2.592,49 EUR
2	Pr+2+Pk	-	1,00	-	0,92	-	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	2.685,57 EUR
3	Po+Pr+3+ Pk	-	1,00	-	0,92	-	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	2.632,92 EUR
4	Po+Pr+1+ Pk	-	1,00	-	0,92	-	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	2.254,82 EUR
5	Po+Pr+1+ Pk	-	1,00	-	0,92	-	0,92	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,00	2.521,14 EUR

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN											
red. br.	ID ZKC	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	međuvremenski izjedn. cijena	međuvremenski i interkvatit. izjed. cijena	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)	
1	2437276	-	ST	-	70,82 m2	2.541,65 €/m2	2.592,49 €/m2	2,17%	55,10	3036,03	
2	2415738	-	ST	-	40,55 m2	2.712,70 €/m2	2.685,57 €/m2	5,84%	148,19	21958,95	
3	2341455	-	ST	-	58,87 m2	2.632,92 €/m2	2.632,92 €/m2	3,76%	95,53	9126,39	
4	2341487	-	ST	-	49,34 m2	2.254,82 €/m2	2.254,82 €/m2	-11,14%	-282,57	79845,01	
5	2291952	-	ST	-	56,18 m2	2.521,14 €/m2	2.521,14 €/m2	-0,64%	-16,25	264,04	
						Prosjek:		2.537,39 €/m2			
						Standardno odstupanje (±)		168,99	0,07		
						Pravilo dva-sigma (±)		337,98	0,13		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:						55,41 m2	x	2.537,39 €/m2		140.596,66 EUR	
ili okruglo:						141.000,00 EUR					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE S OBZIROM NA STUPANJ DOVRŠENOSTI OD 70%:						55,41 m2	x	1.776,17 €/m2		98.417,66 EUR	
ili okruglo:						98.000,00 EUR					

## UTRŽIVOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u području aktivnog tržišta.  
 Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma  
 predmetne nekretnine, ista se smatra utrživom u određenom vremenu.

#### 4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine na adresi Dugoselska ulica 2 u Jarševac Nartskom, upisana u Zk uložak br. 3036, k.o. Okunščak; 12. suvlasnički dio (E-12), stan smješten u potkrovlju zgrade površine 55,41 m<sup>2</sup>, iznosi:

**140.596,66 EUR**

Ili okruglo:

**141.000,00 EUR**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Ukupna vrijednost površine stana od 55,41 m<sup>2</sup> po 1 m<sup>2</sup> stana iznosi:

**2.537,39 €/m<sup>2</sup>**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

S obzirom da se predmetni stan nalazi u **niskom Roh-Bau** stupnju dovršenosti, pri čemu se stupanj dovršenosti procjenjuje na **70%** u odnosu na potpuno dovršenu nekretninu, **mjerodavna ukupna tržišna vrijednost** predmetne nekretnine umanjuje se za 30% u odnosu na vrijednost potpuno dovršenog stana.

Konačno, ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine na adresi Dugoselska ulica 2 u Jarševac Nartskom, upisana u Zk uložak br. 3036, k.o. Okunščak; 12. suvlasnički dio (E-12), stan smješten u potkrovlju zgrade površine 55,41 m<sup>2</sup>, iznosi:

**98.417,66 EUR**

Ili okruglo:

**98.000,00 EUR**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Ukupna vrijednost površine stana od 55,41 m<sup>2</sup> po 1 m<sup>2</sup> stana iznosi:

**1.776,17 €/m<sup>2</sup>**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Nalaz dovršen.

Stalni sudski vještak

U Zagrebu, 12.01.2026.

Andrej Babić, dipl. ing. građ.

## **5. PRILOZI**

- Fotografije
- Izvadak iz BZP-a
- Izvod iz katastarskog plana
- Indeksi cijena stambenih objekata

## FOTOGRAFIJE









Dan očevida 12.12.2025.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 08.01.2026. 11:58

Katastarska općina: 308145, OKUNŠČAK

Broj ZK uložka: 3036

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14885/2025  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

### 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.	930/4	8	DUGOSELSKA UL. DVORIŠTE KUĆA, DUGOSELSKA UL.	740 498 242	
		UKUPNO:		740	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan 2 (ST2) u potkrovlju, korisne povr. 55,04 m2 4D KONZALTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63275283896, SLAVONSKA ULICA ODVOJAK 5, 10000 ZAGREB	
12.12	Zaprimljeno 04.04.2025.g. pod brojem Z-4597/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-219/25 04.04.2025, koji se postupak vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl. br. St-219/2025.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 12 (12.8)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.	Na suvlasnički dio: 12 (696/10000)		
17.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-10414/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŠTEFICE BROZOVIĆ ŠKRINJARIĆ IZ ZAGREBA, POD POSLOVNI BROJ: OV-9337/2019 DANA 16. RUJNA 2019.G. 16.09.2019, radi osiguranja tražbine založnih vjerovnika u iznosu od 59.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan uplate, uvećanog za sve eventualne kamate, troškove ovrhe te sudske i izvansudske troškove, koja tražbina dospijeva na naplatu dana 31. ožujka 2020. godine, za korist:	59.000,00 EUR	vezano uz B 12 (12.5)

Katastarska općina: 308145, OKUNŠČAK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3036  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.4	Zaprimljeno 28.10.2025.g. pod brojem Z-14885/2025  Prvenstveni red upisa: Z-10414/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 14.02.2023, ANEX I. UGOVORA O CESIJI 29.11.2023, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-10414/2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 59.000,00 EUR s imena nosioca tog prava Marendić Anett, OIB: 09395127376, Ivičeki 11, 10250 Lučko, za korist novog založnog vjerovnika: <b>ROZGA SELMA, OIB: 27431817667, DUGORATSKA ULICA 25, 10000 ZAGREB</b>		na 17.1
<b>18. Na suvlasnički dio: 12 (696/10000)</b>			
18.2	Zaprimljeno 24.09.2024.g. pod brojem Z-12121/2024  Prvenstveni red upisa: Z-11725/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, O-DO-4432/24 12.09.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, OVR-1045/2024-4 23.09.2024, radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 160.380,89 eura, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 159.662,44 eura od 6. srpnja 2024.g. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, te troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.412,00 eura, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>		
18.4	Zaprimljeno 24.09.2024.g. pod brojem Z-12121/2024  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 18.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.01.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OKUNŠČAK  
k.č.br.: 930/4

Stanje na dan: 08.01.2026.

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000



**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	165,35	189,95
	4. tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	3. tr.	223,65	181,03	232,18	257,03	213,36	222,36

<sup>a</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

<sup>b</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku