

NALAZ I MIŠLJENJE



k.č.br. 78 k.o. Donja Kupčina Nova



k.č.br. 79 k.o. Donja Kupčina Nova

Nalogodavatelj:

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

Zadatak:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina:

**Nekretnine na z.k.č.br. 78 i 79 k.o. Donja Kupčina Nova,
upisane u zk.ul.br. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova**

Procjenitelj:

EXPERIENTIA d.o.o.

EXPERIENTIA d.o.o.

Zagreb

Zagreb, 04.10.2025.

1. SAŽETAK

PODACI

Zadatak:

Naručitelj procjene

Lokacija nekretnine

Nekretnina

Katastarska općina

zk. uložak

Zemljišno knjižna čestica

Površina obje čestice (m²)

Tržišna vrijednost nekretnine (€)

Procjenitelj:

UTVRĐENO

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine

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

Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina

Nekretnine na z.k.č.br. 78 i 79 k.o. Donja
Kupčina Nova, upisane u zk.ul.br. 78 i 79, k.o.
Donja Kupčina Nova

DONJA KUPČINA NOVA

78 i 79

78 i 79

10.368

173.000

EXPERIENTIA d.o.o.



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/428
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-04

Zagreb, 30. srpnja 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 pravne osobe EXPERIENTIA d.o.o., Zagreb, Ulica Nike Grškovića 60, OIB: 53855410149, podnesenog po Andreji Zadravec Vrabec iz Zagreba, Ulica Nike Grškovića 60, OIB: 75875116546, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o., Zagreb, Ulica Nike Grškovića 60, OIB: 53855410149, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andreja Zadravec Vrabec iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EXPERIENTIA d.o.o., Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja poljoprivrede i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta te za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Andreju Zadravec Vrabec, diplomiranu inženjerku agronomije – bilinogojstva, usmjerenje zaštita bilja iz Zagreba, imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/384, URBROJ: 514-03-03-02/01-24-04 od 29. studenoga 2024., te za Hrvoja Kovača, struč. spec. ing. aedif. iz Zaprešića, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici, posl. br. 4 Su-469/2021 od 27. rujna 2021.



514|UPI710032501428|4

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područja za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata 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. EXPERIENTIA d.o.o., Zagreb, Ulica Nike Grškovića 60
– n/r Andreje Zadavec Vrabec
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501428|4



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/422
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-03

Zagreb, 22. rujna 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 Hrvoja Kovača, magistra inženjera građevinarstva iz Jablanovca, Ulica Augusta Šenoe 49, OIB: 83082255748, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Hrvoje Kovač, magistar inženjer građevinarstva iz Jablanovca, Ulica Augusta Šenoe 49, OIB: 83082255748, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Hrvoje Kovač, magistar inženjer građevinarstva iz Jablanovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva.

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 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|UPI710032501422|3

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 državljaniin 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 Velikoj Gorici.

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 imenovani 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.

MINISTAR
Damir Habijan



DOSTAVITI:

1. Hrvoje Kovač, Jablanovec, Ulica Augusta Šenoae 49
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501422|3

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2024)

3. ZADATAK

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

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Nekretnine na z.k.č.br. 78 i 79 k.o. Donja Kupčina Nova, upisane u zk.ul.br. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova**

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

dan kakvoće: 04.10.2025.

dan vrednovanja: 04.10.2025.

Opis nekretnine: Predmetne čestice, prema upisu u ZK na čestici br. 78: GOSPODARSKA ZGRADA i DVORIŠTE, Donja Kupčina 295, Donja Kupčina, a na čestici br. 79: GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE, sve na ukupnoj površini zemljišta obje čestice 10.368 m². U naravi se radi o gospodarskim objektima sagrađenim približno u periodu od 1950.g. do 1960.g., zapušteni i lošeg tehničkog stanja te se trenutno ne koriste u svojoj svrsi.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

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

Posebne napomene procjenitelja:

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

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 78, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 79, obje k.o. Donja Kupčina Nova.

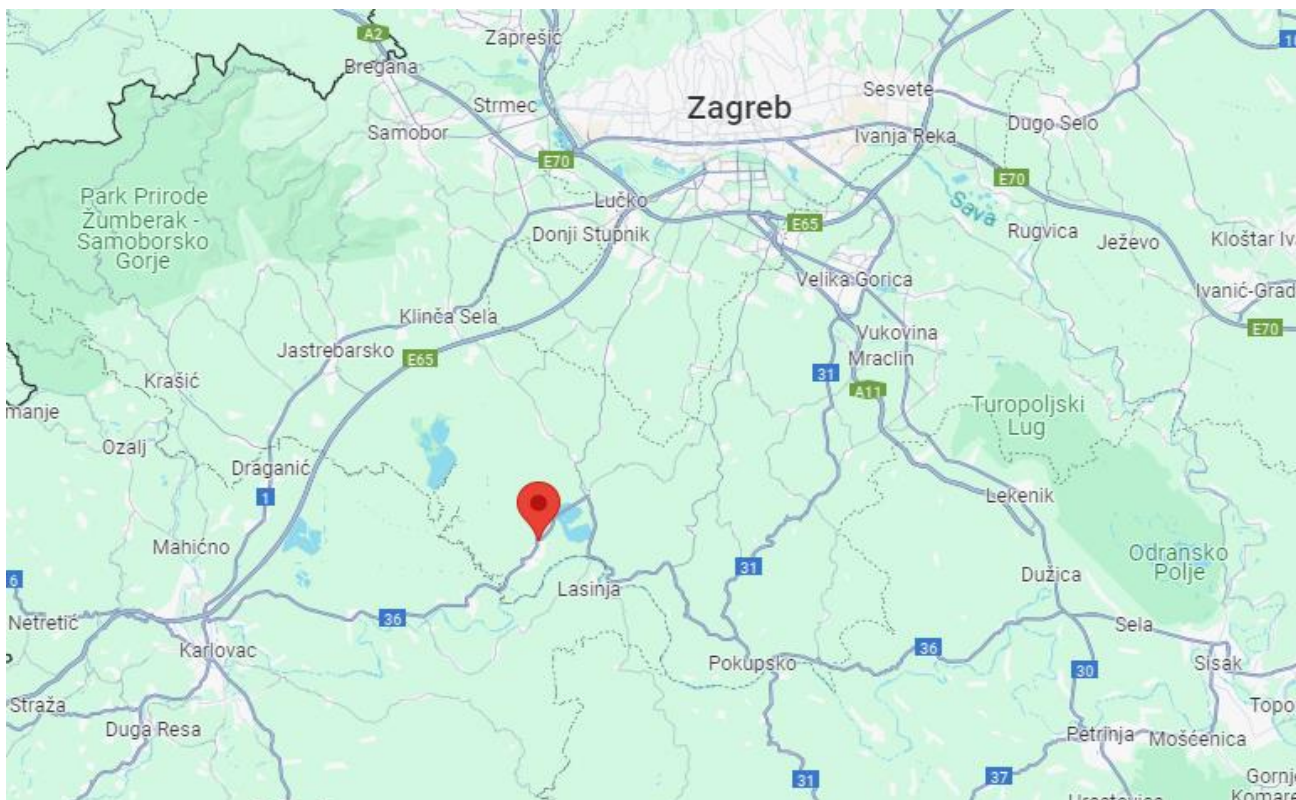
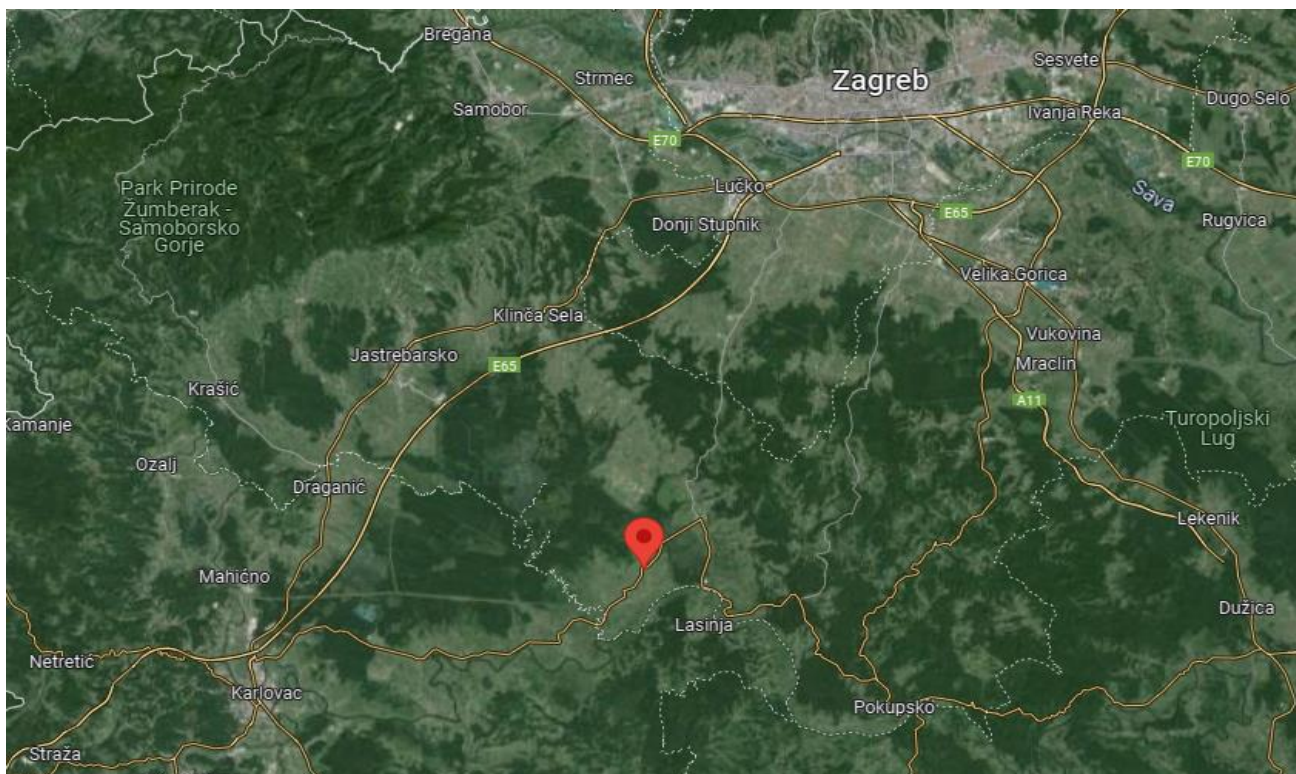
- Obzirom da procjenitelj ne raspolaže s tehničkom dokumentacijom, a posebno s naslova građevne i uporabne dozvole te slijedom činjenice da u ZK nije upisana pozitivna zabilježba, procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati na legalni status nekretnina predmetom procjene, a samim time u izračunu TV neće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

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

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Donja Kupčina je naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji, približno 50 km udaljena od središta Zagreba te 30 km od središta grada Karlovca. Administrativno je u sastavu općine Pisarovina. Naselje se proteže na površini od 38,43 km². Prema popisu stanovništva iz 2021. godine u Donjoj Kupčini živi 881 stanovnika. Gustoća naseljenosti iznosi 23 st./km².

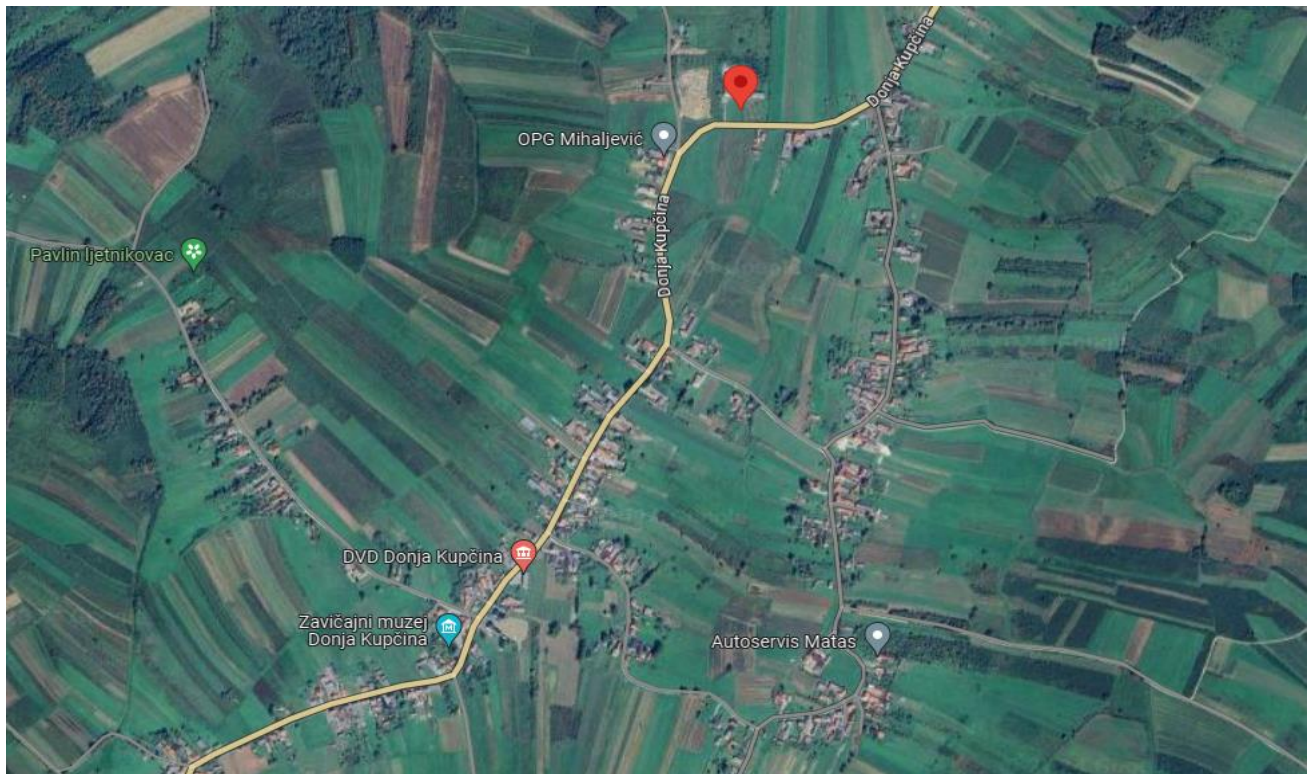


izvor: <https://www.google.hr>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

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



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

U e - prerinu katastarskog plana je ucrтана kat.čest. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova



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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

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

k.o. DONJA KUPČINA NOVA

zk.ul. 78 i 79

č.zem. 78 i 79

datum: 30.09.2025.

Posebna napomena procjenitelja

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

Posebna napomena procjenitelja

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 78, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 79, obje k.o. Donja Kupčina Nova.

Posebna napomena procjenitelja

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

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova, istovjetni su ZK izvratcima.

www.katastar.hr

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

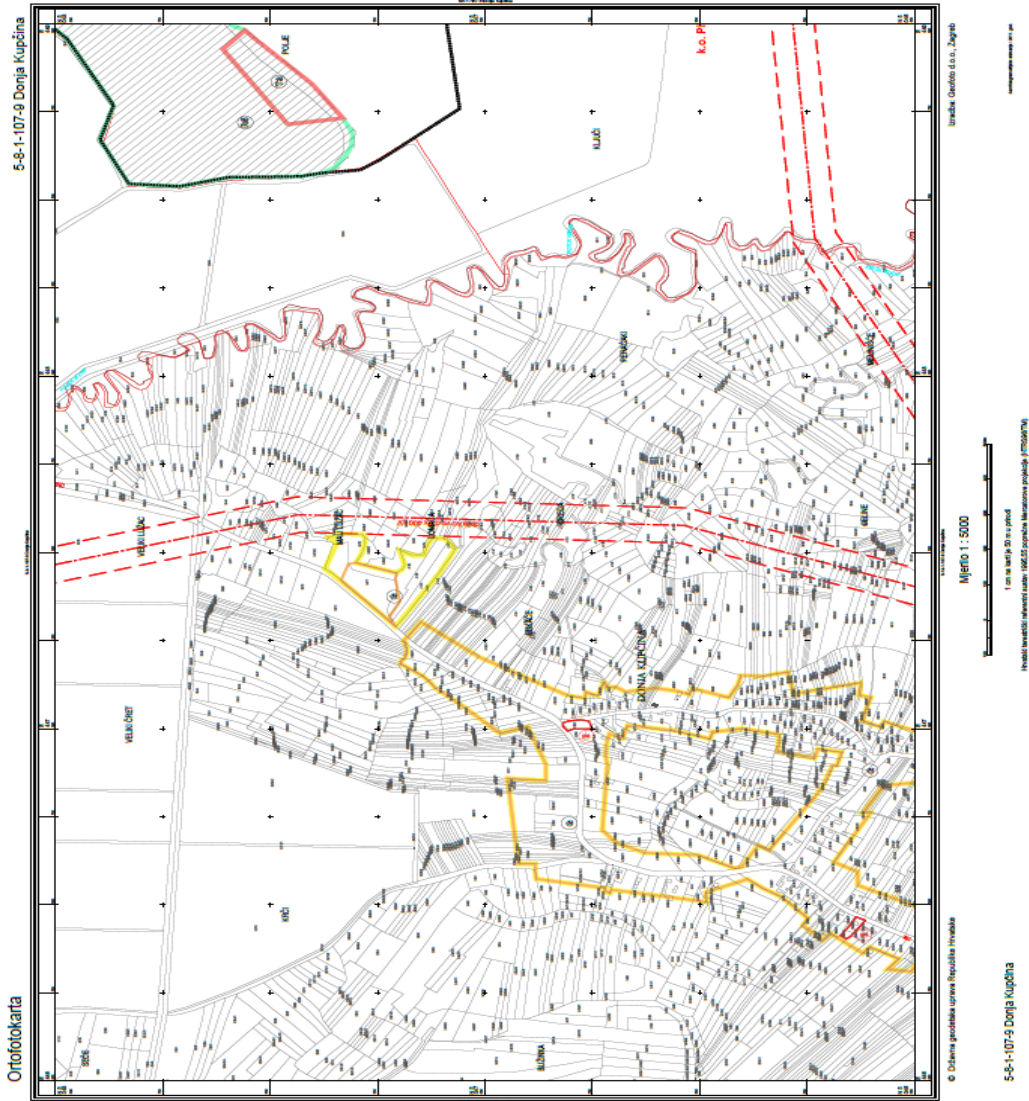
Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP s procjenjivanih čestica, omogućen je neposredno preko čestice br. 1581, k.o. Donja Kupčina Nova, upisana kao državna cesta, Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske pod upravom: Hrvatske ceste d.o.o.

[illegible][illegible]

8. OPIS NEKRETNINE

8.1. Iskaz površina

Nekretnine na z.k.č.br. 78 i 79 k.o. Donja Kupčina Nova, upisane u zk.ul.br. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova	Tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Orijentacijski prikaz površina temeljem dijelom izvršenog očevida i podataka s Katastra:							
k.č.br. 79 k.o. Donja Kupčina Nova							
U NARAVI ŠTALA	578,55	0,50	289,28	1,00	665,00	5,00	3325,00
k.č.br. 78 k.o. Donja Kupčina							
GOSP.OBJEKT, SUTEREN	170,00	0,35	59,50	1,00	198,90	2,20	437,58
GOSP.OBJEKT, SUTEREN	57,50	0,50	28,75	1,00	67,28	5,00	336,38
GOSP.OBJEKT, ETAŽA	112,50	0,50	56,25	1,00	131,63	3,00	394,88
UKUPNO :	918,55		433,78		1062,80		4493,83

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKATA PREDMETOM PROCJENE

BRP = 1.062,80 m²

NKP = 433,78 m²

BV = 4.493,83 m³

- Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 78, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 79, obje k.o. Donja Kupčina Nova.

8.2. Konstrukcija i materijali

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

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Zagrebačke županije i okolnih općina (Pisarovina) je umjereno do dobro, a prvenstveno dobro za objekte novije gradnje. Evidentno je da je broj transakcija u 2024. te prvoj polovici 2025., veći nego prijašnjih godina. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškovna metoda

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

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

9.2. Odabir metode procjenjivanja

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

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

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

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

Izvor poredbenih nekretnina:

ugovori

zbirka kupoprodajnih cijena za zonu GP NASELJA

Poredba 1:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: LASINJA

Katastarska čestica: 1106/6

IDZKC: 1999334

Obilježja:

kategorija / namjena:	1	GP NASELJA
veličina zemljišta:	1.007,07	(m2)
cijena:	11.000,00	(€)
cijena/m2/€:	10,92	(€)
datum transakcije:	20.11.2023.	

Poredba 2:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: PISAROVINA II

Katastarska čestica: 1889/3

IDZKC: 1914376

Obilježja:

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

Poredba 3:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO

Katastarska općina: PISAROVINA II

Katastarska čestica: 1889/2

IDZKC: 1804785

Obilježja:

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

9.4. Međuvremensko izjednačenje


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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	LASINJA	PISAROVINA II	PISAROVINA II		
Katastarska čestica:	1106/6	1889/3	1889/2		
Datum transakcije:	20.11.2023.	17.11.2022.	04.11.2022.		
Površina (m2) :	1.007,07	1.600,00	1.123,00		
Ugovorna vrijednost (€):	11.000,00	17.000,00	10.000,00		
Cijena (€/m2):	10,92	10,63	8,90		
Indeks / dan transakcije:	167,17	146,19	146,19		
Indeks / dan vrednovanja:	202,52	202,52	202,52		
Korekcijski faktor:	1,21	1,39	1,39		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	13,23	14,72	12,34		

9.5. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		GRAD. ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	1				
Površina (m2)	9.721				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	LASINJA	PISAROVINA II	PISAROVINA II		
Katastarska čestica:	1106/6	1889/3	1889/2		
Međuv.izjedn.cijena (€/m2):	13,23	14,72	12,34		
Kategorija	1.	1.	1.		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Površina:	1.007	1.600	1.123		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stupanj okrnjenosti	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uređenost infrastrukture	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Atraktivnost lokacije	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	13,23	14,72	12,34		
STATISTIKA					
Prosjek:	13,43				
Odstupanja od prosjeka:	-0,20	1,29	-1,09		
Kvadrat odstupanja:	0,04	1,66	1,20		
suma	2,90				
Standardno odstupanje:	0,98	7,32%			
Pravilo dva-sigma (±)	1,97				
Odstupanja od prosjeka:	-1,46%	9,61%	-8,14%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m2):	13,43				
Vrijednost građ.zemljišta (€)	130.544,74				

9.6. Troškovna metoda

Posebna napomena procjenitelja: Po nalogu Naručitelja procjene, predmetom utvrđivanja TV su gospodarski objekti namjene "štala, skladište, prodaja" ukupnog BRPa približno 1.062,8 m². Procjenitelju nije dostavljena tehnička dokumentacija za objekte predmetom procjene, međutim omogućen je nesmetan pristup nekretnini na čestici br. 78, a samo uvid u eksterijer nekretnine na čestici br. 79, obje k.o. Donja Kupčina Nova. Obzirom da procjenitelj ne raspolaže s tehničkom dokumentacijom, a posebno s naslova građevne i uporabne dozvole te slijedom činjenice da u ZK nije upisana pozitivna zabilježba, procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati na legalni status nekretnina predmetom procjene, a samim time u izračunu TV neće uzeti vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, kao niti ostale uzgredne troškove s naslova projektiranja i slično. U slučaju saznanja o postojanju građevne i uporabne dozvole, kao i u slučaju značajnijeg drugačijeg tehničkog stanja objekta u koji nije omogućen uvid u interijer, od navedenog, potrebno je o tome obavijestiti procjenitelja te izvršiti reviziju ovog elaborata. U slučaju značajnijeg drugačijeg tehničkog stanja od navedenog, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1955
Starost objekta	70
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	4,0
FK odabrano:	4,0
Relativna starost	116,67%
OOVK (%)	30
OOVK (god)	18,00
Zamjenska starost zgrade	42,0
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	70,00%

k.č.br. 79 k.o. Donja Kupčina, NOVA VRIJEDNOST (NV)

Cijena građenja za elemente izgrađenosti postojećih objekata preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2024. Hrvatske komore arhitekata. - SKLADIŠNE ZGRADE

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

Odabrano: 576,00 € * 89,1%. NV = 513,22 €/m2 BRPa. PDV uključen.

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		%		13. Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		14. Medicinske ustanove		15. Zgrade za sport		16. Zgrade za kulturu i religiju		17. Zgrade za trgovinu		18. Skladišne zgrade	
				u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija															
310 Građevna jama				0,8	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,0	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje				14,2	8,2	9,7	6,8	16,8	13,5	14,6	10,9	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi				36,0	20,5	27,5	19,2	30,1	24,4	34,8	25,9	28,2	20,1	32,4	28,7
340 Unutarnji zidovi				16,6	9,7	22,5	15,4	8,7	6,8	12,6	14,6	15,1	10,8	5,1	4,3
350 Stropovi				12,6	7,6	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,9	1,6
360 Krovovi				14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	26,1	18,8	18,8	27,2	19,2	28,1	24,4
380 Građevinske ugradnje				0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,6	2,7	0,1	0,1	1,5	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije				5,3	3,0	5,7	3,9	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,7	4,5	3,9
Ukupno				100,0	57,7	100,0	69,2	100,0	80,4	100,0	85,5	100,0	70,9	100,0	87,6
400 Instalacije															
410 Odvodnja, vodovod, plin				7,1	3,1	16,2	4,9	26,6	4,0	13,5	1,8	14,6	4,3	20,1	1,3
420 Grijanje				11,3	4,9	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,6	22,6	6,9	16,0	2,5
430 Instalacije za obradu zraka				39,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,9	2,2	17,9	5,1	2,5	0,9
440 Jaka struja				17,4	7,1	36,8	11,3	36,5	7,4	37,2	3,3	30,8	8,7	53,6	5,8
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije				5,5	2,4	10,9	3,3	3,2	0,8	7,8	1,6	2,0	0,6	4,7	0,7
460 Transportni uređaji				0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	1,6	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna postrojenja za korištenje				13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,2	1,3	12,1	3,5	2,2	0,9
480 Automatika zgrade				4,6	2,0	2,1	0,7	1,6	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
490 Ostale instalacije				0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
Ukupno				100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.				€		€		€		€		€		€	
Republika Hrvatska	od			2.563		1.980		1.868		2.307		1.220		576	
	srednji			3.373		2.429		2.313		3.177		1.558		1.094	
				do		4.408		2.922		4.542		1.908		1.558	

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno koristanu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Pritikom procjene troškova gradnje, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

k.č.br. 78 k.o. Donja Kupčina, NOVA VRIJEDNOST (NV)

Cijena građenja za elemente izgrađenosti postojećih objekata preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2024 Hrvatske komore arhitekata. - OBITELJSKE KUĆE JEDNOSTAVNI STANDARD

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

Odabrano: 1018,00 € * 65,9%. NV = 670,86 €/m2 BRPa. PDV uključen.

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07
Urbroj: 251-505-01-25-3
U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		1.		2.		3.		4.		5.		6.	
		Poslovne zgrade		Obiteljske kuće - jednostavni standard		Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljenje		10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340 Unutarnji zidovi		18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
350 Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
360 Krovovi		11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
Ukupno		100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420 Grijanje		22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430 Instalacije za obradu zraka		10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
440 Jaka struja		32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno		100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.		€		€		€		€		€		€	
Republika Hrvatska	od	1.853		1.029		1.018		1.341		1.346		1.290	
	srednji	2.199		1.134		1.115		1.552		1.501		1.551	
		do		2.545		1.378		1.827		1.723		1.868	

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući lokalne i druge specifične uvjete.

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (€)
Građevinsko zemljište			130.544,74
Gospodarski objekti			
kč.br. 79, BRP objekta, približno	665,00	m2	
kč.br. 78, BRP objekta, približno	397,80	m2	
BV oba objekta, približno	4.493,83	m3	
Komunalni doprinos, približno	2,79 € / m3	bez dokaza legaliteta	0,00
Troškovi komunalnih priključaka, približno			4.000,00
Tehnička dokumentacija		bez dokaza legaliteta	0,00
Ostali troškovi (takse, nadzori...)		bez dokaza legaliteta	0,00
Ukupno uzgredni troškovi			4.000,00
Kuća			
kč.br. 79, Nova građevinska vrijednost	513,22	€ / m2	341.291,30
kč.br. 78, Nova građevinska vrijednost	670,86	€ / m2	266.868,11
* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV			
koeficijent dovršenosti/stanja:	0,90		608.159,41
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			30-60
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			116,7%
Obračunska površina (BRP) m2			1.062,80
OOVK (%)			30
OOVK (god)			18,00
Zamjenska starost zgrade			42,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			70,00%
Preostala vrijednost zgrade			182.447,82
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrade			182.447,82
Vrijednost zemljišta			130.544,74
Uzgredni troškovi			4.000,00
Troškovi vanjskog uređenja			0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine			316.992,56
Koeficijent za prilagodbu = 0,55 POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE			
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€)			173.236,44

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

Nekretnine na z.k.č.br. 78 i 79 k.o. Donja Kupčina Nova, upisane u zk.ul.br. 78 i 79, k.o. Donja Kupčina Nova

na lokaciji:

Donja Kupčina 295, 10451 Donja Kupčina

na dan kakvoće: 04.10.2025.

na dan vrednovanja: 04.10.2025.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo 173.000 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

Procjenu izradio :

EXPERIENTIA d.o.o., Hrvoje Kovač, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



EXPERIENTIA d.o.o.
Zagreb

11. UPORABA DOKUMENTA

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

Izjavu dao :

EXPERIENTIA d.o.o., Hrvoje Kovač, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



EXPERIENTIA d.o.o.
Zagreb

12. PRILOZI

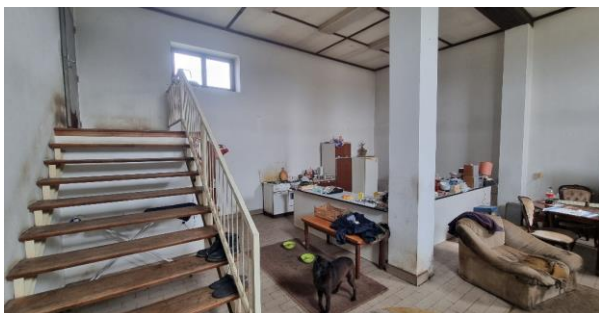
FOTOGRAFIJE

k.č.br. 79 k.o. Donja Kupčina Nova



k.č.br. 78 k.o. Donja Kupčina Nova







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 30.09.2025. 10:58

Katastarska općina: 339334, DONJA KUPČINA NOVA

Broj ZK uložka: 78

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-28591/2025

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.	78	1-4,4-2	DONJE SELO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, Donja Kupčina, Donja Kupčina 295	5094 4840 254	
		UKUPNO:		5094	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da kod upisa objekta nije priložen akt o uporabi, čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 5/7		
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, KOTURAŠKA 47, HRVATSKA		
2.2	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-429/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 357/02 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. prosinca 2002., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, sa imena i vlasništva: TERA-GALL D.O.O., KUPLJENOVO, NAZOROVA 14	
2.3	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-430/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-10/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 12. veljače 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 13.500,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, s kamatom i uvjetima iz Ugovora.	
2.4	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 25. studenog 2004. broj Z-3454/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-106/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 24. studenog 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1, obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 27.000,00 EUR, s kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora, s krajnjim rokom važnosti 15. kolovoza 2005.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

30.09.2025. 11:03:14

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.5	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 27. studenog 2007. godine Z-3222/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog 26.studenog 2007 pod brojem OV-42700/07 dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine Ugovorom o kreditu br. 357/02. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. 12. 2002. solemniziranog pod brojem OV-1680/02. zabilježuje se da je prijenos vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 23. 11. 2007. solemniziranog pod brojem OV-42700/07. za iznos od 73.000 CHF prema prema srednjem tečaju Banke za CHF, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u skladu s Odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01.02. 2009.</p>	
2.6	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine za iznos 10.000,00 (desettisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. listopada 2010. godine.</p>	
3. Suvlasnički dio: 1/7		
JONJIĆ DAVOR, OIB: 93155702620, MALEŠNICA II. 27, 10000 ZAGREB		
3.2	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05 Temeljem javnobilježničke isprave - Ugovora o kreditu broj: 111-144/2005. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine i Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva pokretnine od 30. studenog 2005. g. koji je Ugovor solemniziran pod br. OV-2855/2005 od 06. 12. 2005. godine, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja novčane tražbine po deviznom kreditu u iznosu od 115.000,00 EUR, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse.</p>	
4. Suvlasnički dio: 1/7		
JONJIĆ DAVOR, OIB: 93155702620, MALEŠNICA II. 27, 10000 ZAGREB		
4.2	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine u iznosu od 49.000,00 (četrdesetdevettisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. travnja 2014. godine.</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 29.09.2025.g. pod brojem Z-28591/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-2023-66. 26.09.2025, prodaje nekretnina stečajnog dužnika Terra Mystica d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 16111266012, iz Donja Kupčina 295, Donja Kupčina, 10451 Pisarovina.	na 2 (2.2), 3 (3.1), 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 2 (5/7)			
5.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 27. studenog 2007. broj Z-3222/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog pod brojem Ov-42700/07 od 26.11.2007. zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A- u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria- Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47 .		vezano uz B 1 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 2 (5/7)			
6.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb.		vezano uz B 1 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 3 (1/7)			
7.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-144/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30.11.2005. godine zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47.		vezano uz B 3 (3.1)
8. Na suvlasnički dio: 4 (1/7)			
8.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d., Zagreb.		vezano uz B 4 (4.1)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 30.09.2025. 10:58

Katastarska općina: 339334, DONJA KUPČINA NOVA

Broj ZK uložka: 79

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-28591/2025

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.	79	1-4,4-2	DONJE SELO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA	5274 4788 486	
		UKUPNO:		5274	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da kod upisa objekta nije priložen akt o uporabi, čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 5/7		
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, KOTURAŠKA 47, HRVATSKA		
2.2	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-429/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 357/02 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. prosinca 2002., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa imena i vlasništva: TERA-GALL D.O.O., KUPLJENOVNO, NAZOROVA 14	
2.3	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 19. veljače 2004. broj Z-430/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-10/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 12. veljače 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 13.500,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, s kamatom i uvjetima iz Ugovora.	
2.4	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 25. studenog 2004. broj Z-3454/04 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-106/2004. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 24. studenog 2004., zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1, obavljen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 27.000,00 EUR, s kamatama, naknadama i troškovima iz Ugovora, s krajnjim rokom važnosti 15. kolovoza 2005.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.5	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 27. studenog 2007. godine Z-3222/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog 26. studenog 2007 pod brojem OV-42700/07 dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine Ugovorom o kreditu br. 357/02. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 09. 12. 2002. solemniziranog pod brojem OV-1680/02. zabilježuje se da je prijenos vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novačane tražbine od 23. 11. 2007. solemniziranog pod brojem OV-42700/07. za iznos od 73.000 CHF prema prema srednjem tečaju Banke za CHF, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u skladu s Odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01.02. 2009.</p>	
2.6	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine za iznos 10.000,00 (desettisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. listopada 2010. godine.</p>	
3. Suvlasnički dio: 1/7		
JONJIĆ DAVOR, OIB: 93155702620, MALEŠNICA II. 27, 10000 ZAGREB		
3.2	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05 Temeljem javnobilježničke isprave - Ugovora o kreditu broj: 111-144/2005. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine i Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva pokretnine od 30. studenog 2005. g. koji je Ugovor solemniziran pod br. OV-2855/2005 od 06. 12. 2005. godine, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod B-1 obavljen i radi osiguranja novčane tražbine po deviznom kreditu u iznosu od 115.000,00 EUR, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse.</p>	
4. Suvlasnički dio: 1/7		
JONJIĆ DAVOR, OIB: 93155702620, MALEŠNICA II. 27, 10000 ZAGREB		
4.2	<p>Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se da je vlasništvo pod B 1 preneseno i radi osiguranja tražbine u iznosu od 49.000,00 (četrdesetdevettisuća) EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s rokom otplate do 01. travnja 2014. godine.</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 29.09.2025.g. pod brojem Z-28591/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-2023-66. 26.09.2025, prodaje nekretnina stečajnog dužnika Terra Mystica d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 16111266012, iz Donja Kupčina 295, Donja Kupčina, 10451 Pisarovina.	na 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 2 (5/7)			
5.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 27. studenog 2007. broj Z-3222/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-168/07. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog pod brojem Ov-42700/07 od 26.11.2007. zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A- u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria- Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47.		vezano uz B 1 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 2 (5/7)			
6.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 14. rujna 2009. broj Z-2287/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51005198 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08. rujna 2009., solemniziranog dana 11. rujna 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-15414/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb.		vezano uz B 1 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 3 (1/7)			
7.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 08. prosinca 2005. broj Z-3883/05 Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-144/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30.11.2005. godine zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47.		vezano uz B 3 (3.1)
8. Na suvlasnički dio: 4 (1/7)			
8.1	Zaprimljeno 05.06.2025.g. pod brojem Z-17366/2025 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, Primljeno: 23. veljače 2009. broj Z-509/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 115-51003291 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. veljače 2009., solemniziranog dana 23. veljače 2009. kod javnih bilježnika Gordane Frković - Ljubice Jožinec u Samoboru pod brojem OV-3010/2009., zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d., Zagreb.		vezano uz B 4 (4.1)