

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74  
OIB: 70663193635

Predmet: POSLOVNA ZGRADA  
Donji Stupnik, Pod bregom 6

Identifikacija: k.o. Stupnik  
zk.ul.br. 901  
zk.č.br. 7015/1

Površina zgrade: KVP = 1.713,04 m<sup>2</sup>  
Površina zemljišta: 3.659 m<sup>2</sup>

**REVIZIJA****Nalaz i mišljenje****PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U V/2024. G.****Tržišna vrijednost: 2.350.000,00 EUR**

Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 07.05.2024. g.



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

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 07.05.2023.g. sljedeći elaborat:

<b>REVIZIJA</b>
-----------------

**Nalaz i mišljenje**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U V/2023. G.**

Predmet: POSLOVNA ZGRADA  
Donji Stupnik, Pod bregom 6

Identifikacija: k.o. Stupnik Novi  
zk.ul.br. 901  
zk.č.br. 7015/1

Potpisani vještak je dobio zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Identifikacija k.o. **Stupnik**  
nekretnine: zk.ul.br. **901**  
zk.č.br. **7015/1**

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA**  
na lokaciji: **Donji Stupnik, Pod bregom 6**

Dan kakvoće: 07.05.2024.  
Dan vrednovanja: 07.05.2024.

**Vještak temeljem prikupljenih i javno dostupnih podataka utvrđuje da je stanje predmetne nekretnine istoglasno kao u elaboratu koji je predmet revizije.**

### 1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

### 1.4. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**

### 1.5. Ostalo

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

- **Montažno-demontažna hala (šator) izvedena u zapadnom dijelu dvorišta nije predmet ovog elaborata procjene.**
- **Ovim elaboratom procjene nije obuhvaćena strojarska i druga oprema koja nije u funkciji predmetne zgrade.**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o.	<b>Stupnik</b>		
zk.ul.br.	<b>901</b>		
zk.č.br.	<b>7015/1</b>	dvorište	2.630 m2
		zgrada	1.029 m2
		<b>Ukupno:</b>	<b>3.659 m2</b>

Vlasnik: **WULF SPORT D.D.** vlasnički dio: 1/1  
**Donji Stupnik, Pod bregom 6**  
**OIB: 63479294954**

#### b. Katastarsko stanje

S obzirom da je predmetna nekretnina upisana u bazi zemljišnih podataka (BZP), podaci su istoglasni z.k. stanju:

k.o.	<b>Stupnik</b>		
k.č.br.	<b>7015/1</b>	dvorište	2.630 m2
		zgrada	1.029 m2
		<b>Ukupno:</b>	<b>3.659 m2</b>

## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

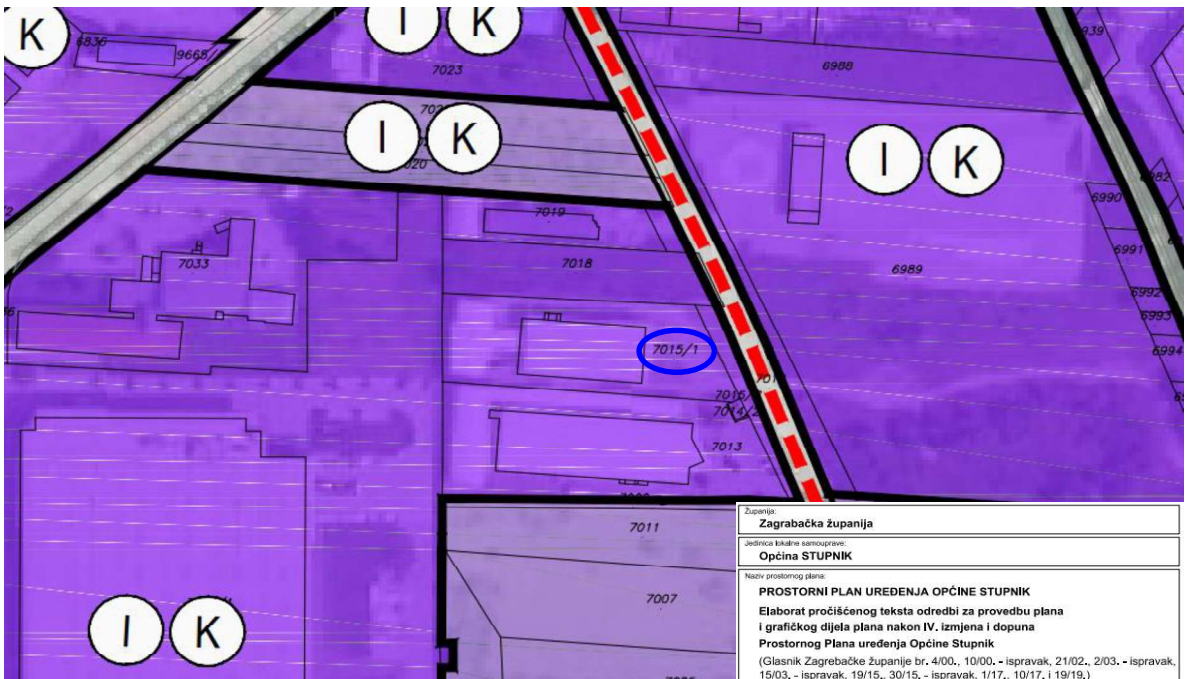
Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

### Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći PPUO Stupnik dostupan na web stranici <http://www.stupnik.hr>.

Namjena: I, K - Gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna




Max. izgrađ. građ. čestice: 60%  
Min. površina građ. čestice: 800 m<sup>2</sup>



### IZVOD IZ VAŽEĆEG PPUO-A STUPNIK ZA LOKACIJU NEKRETNINE

 Predmetna čestica zemljišta

IZDOVJENA GRAĐEVNA PODRUČJA VAN NASELJA (IGPVN)	
IZGRADENO	NEIZGRADENO
	
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA	

Zupanja Zagrebačka županija	
Jednica lokalne samouprave: Općina STUPNIK	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE STUPNIK</b> Elaborat pročišćenog teksta odredbi za provedbu plana i grafičkog dijela plana nakon IV. izmjena i dopuna Prostornog Plana uređenja Općine Stupnik (Glasnik Zagrebačke županije br. 4/00., 10/00. – ispravak, 21/02., 2/03. – ispravak, 15/03. – ispravak, 19/15., 30/15. – ispravak, 1/17., 10/17. i 19/19.)	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5000
Odluka Odbora za Statut, Poslovnik i propise Općine Stupnik o objavi Pročišćenog teksta odredbi za provedbu i grafičkog dijela Plana: "Glasnik Zagrebačke županije", br. 24/19	
Pisana osoba koja je izradila Elaborat: <b>URBING, d.o.o.</b> za poslovne prostorne uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, telefon: 012301140, www.urbing.hr, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Elaborat: 	Odgovorna osoba:  Zvonimir Kufrin, ovl. arh. urb. ime, prezime i potpis
Koordinator Elaborata: Zvonimir Kufrin, ovl. arh. urb.	
Šturovi tim u izradi Elaborata: Filip Šrajer, dipl. ing. arh.	Zvonimir Kufrin, ovl. arh. urb.
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik Odbora za Statut, poslovnik i propise Općine Stupnik: Miroslav Lončarić ime, prezime i potpis
Mitovateljnost ovog prostornog plana s izvornikom odjavava: ime, prezime i potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

### Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećeg PPUO-a Stupnik utvrđuje se da se predmetna nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene I,K.

Kategorija zemljišta: I.

### **2.3. Lokacija**

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

### **2.4. Opis nekretnine**

#### **a. Parcela**

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

#### **b. Poslovna zgrada**

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

#### **c. Vanjske parkirališne i manipulativne površine**

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

## 2.5. Geometrijski podaci

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

### 2.5.1. Poslovna zgrada

<b>Suteren</b> h = 2,58 m	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
Hodnik	7,60	0,75	5,70
Sanitarni čvor	7,56	0,75	5,67
Garderoba	9,69	0,75	7,27
Kuhinja	12,83	0,75	9,62
<b>Ukupno:</b>	<b>37,69</b>		<b>28,26</b>

<b>Prizemlje</b> h = 3,65 - 6,02 m	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
Vjetrobran	6,56	1,00	6,56
Prodajni prostor	211,49	1,00	211,49
Priručno skladište	171,12	1,00	171,12
Kotlovnica i servisni prostori	50,44	1,00	50,44
Trijem	3,63	0,75	2,72
Vjetrobran 2	10,17	1,00	10,17
Recepcija	25,87	1,00	25,87
Spremište	11,88	0,75	8,91
Hodnik	8,98	1,00	8,98
Sanitarni čvor	13,26	1,00	13,26
Arhiva 1	6,29	1,00	6,29
Arhiva 2	16,86	1,00	16,86
Skladište 1	136,24	0,50	68,12
Skladište 2	105,24	0,50	52,62
Skladište 3	118,50	0,50	59,25
	33,40	0,50	16,70
WC	7,20	1,00	7,20
<b>Ukupno:</b>	<b>937,14</b>		<b>736,56</b>

<b>1. Kat</b>	<b>h = 2,86 - 5,38 m</b>	<b>NGP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>
Stubište		14,74	1,00	14,74
Open space ured		227,95	1,00	227,95
Ured 1		17,99	1,00	17,99
Ured 2		26,31	1,00	26,31
Ured 3		38,71	1,00	38,71
Izložbeni prostor		157,53	1,00	157,53
Ured 4		30,00	1,00	30,00
Ured 5		28,43	1,00	28,43
Pomoćni prostor		103,04	1,00	103,04
Fotostudio		117,91	1,00	117,91
Pomoćni prostor		10,09	1,00	10,09
Ured 6		36,43	1,00	36,43
Hodnik		24,13	1,00	24,13
Vjetrobran		9,80	1,00	9,80
Sanitarni čvor		15,44	1,00	15,44
Blagovaona i kuhinja		67,22	1,00	67,22
Server soba		3,60	1,00	3,60
WC Ž		7,50	1,00	7,50
WC M		7,38	1,00	7,38
Evakuacijsko stubište		16,09	0,25	4,02
<b>Ukupno:</b>		<b>960,30</b>		<b>948,22</b>
<b>Sveukupno:</b>		<b>1.935,12</b>		<b>1.713,04</b>

### 2.5.2. Vanjske parkirališne i manipulativne površine

	<b>NGP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>
Parkiralište	253,00	0,20	50,60
Manipulativne površine	825,00	0,10	82,50
<b>Ukupno:</b>	<b>1.078,00</b>		<b>133,10</b>

### 2.5.3. Rekapitulacija

	<b>NGP (m<sup>2</sup>)</b>		<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>
Poslovna zgrada	1.935,12		1.713,04
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	1.078,00		133,10
<b>Ukupno:</b>	<b>3.013,12</b>		<b>1.846,14</b>

### 2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2023.g.

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a, osobito u 2023. godini. Tako se u 2023. godini i nadalje projicira znatno usporavanje rasta (na 1,5%), pri čemu se očekuju povoljnija kretanja investicija i izvoza robe i usluga.

U 2024. očekuje se i nastavak rasta zaposlenosti, ali slabijim intenzitetom nego lani. S druge strane, povoljna kretanja investicija krajem prošle godine upućuju na mogućnost da investicijska aktivnost u 2023. nadmaši prethodna očekivanja. Pritom bi rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti te rizike da inflacija bude viša i tvrdokornija od očekivanja, što bi moglo potaknuti daljnji rast kamatnih stopa i imati negativan utjecaj na kretanje raspoloživog dohotka i potrošnju.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

##### BN Index

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



BN indeks 10/2023

**268,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

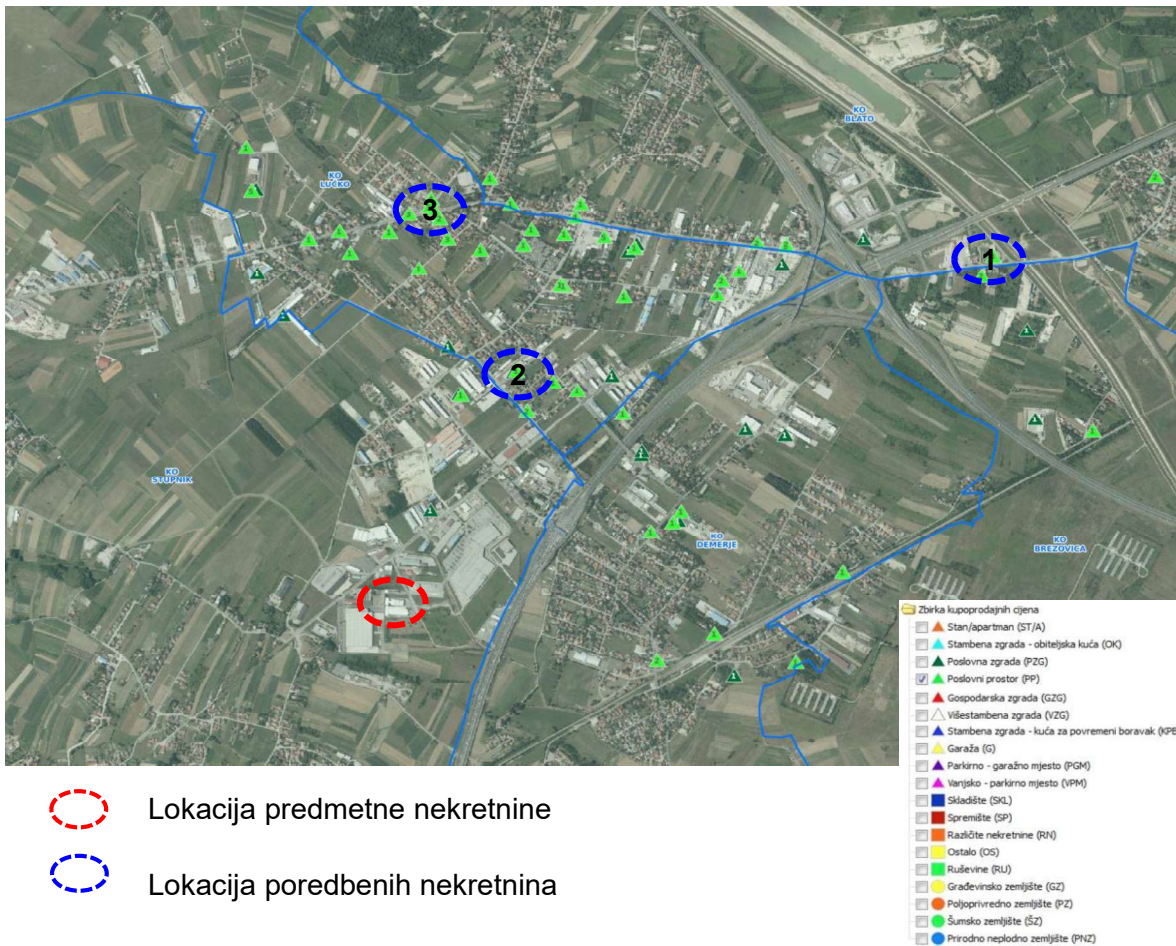
**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

### 4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem raspoloživih podataka o cijenama zakupa poslovnih prostora u registru eNekretnine.




#### TRANSAKCIJA br. 1

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1648146
Datum pregleda	30.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2022
Površina u prometu	110,10
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.047,37
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	19.04.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

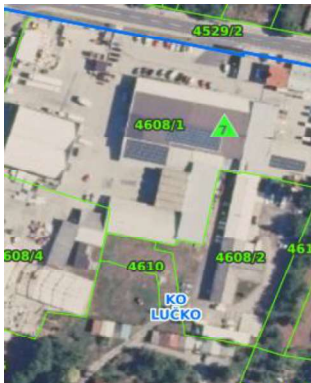
## TRANSAKCIJA br. 2

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	1861103
Datum pregleda	30.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.04.2023
Površina u prometu	695,88
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	41.439,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	5.500,00
Datum ugovora	30.03.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE



## TRANSAKCIJA br. 3

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	1597157
Datum pregleda	30.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.02.2022
Površina u prometu	1.083,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	81.528,24
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	10.830,00
Datum ugovora	25.01.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE



Temeljem pribavljenih podataka o cijenama zakupa, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	P (m2)
1.	Blato	2989	posl. prostor	Z- zakup	110,10
2.	Lučko	4828/1	posl. prostor	Z- zakup	695,88
3.	Lučko	4608/1	posl. prostor	Z- zakup	1.083,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	19.04.2022.	800,00	7,27	-5,9%
2.	30.03.2023.	5.500,00	7,90	2,4%
3.	25.01.2022.	8.664,00	8,00	3,6%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>7,72</b>	

## Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina. S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena o cijenama zakupa nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS			c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	19.04.2022.	7,27	175,12	206,63	1,1799	8,57	-4,1%
2.	30.03.2023.	7,90	193,34	206,63	1,0687	8,45	-5,5%
3.	25.01.2022.	8,00	168,63	206,63	1,2253	9,80	9,6%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>8,94</b>	

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CENSUS BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	110,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

## b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE				1.	2.	3.	
				8,57	8,45	9,80	
				zakup	zakup	zakup	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
LOKACIJA							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	
VELIČINA (m2)							
0,90	do	1,10	1,00	1,05	1,02	1,02	
				<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	
ETAŽA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
FIZIČKE KARAKTERISTIKE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
STAROST ZGRADE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
OPĆE STANJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>Korekcijski koeficijent:</b>				<b>0,9500</b>	<b>0,9800</b>	<b>0,9310</b>	
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				<b>8,14</b>	<b>8,28</b>	<b>9,12</b>	

## Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.		c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.		8,14	-4,3%
2.		8,28	-2,7%
3.		9,12	7,2%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>8,51</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena. Dakle, jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine iznosi:

$$c = 8,51 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji nvaodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2003 .g.  
 Starost: 21 g.  
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.  
 G/OVK = 0,35  
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	2	1	2,0

**OOVK: 62,0% ( 37 g.)**

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine  
 PG ... čisti prihod građevine  
 M ... multiplikator  
 VZ ... vrijednost zemljišta  
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

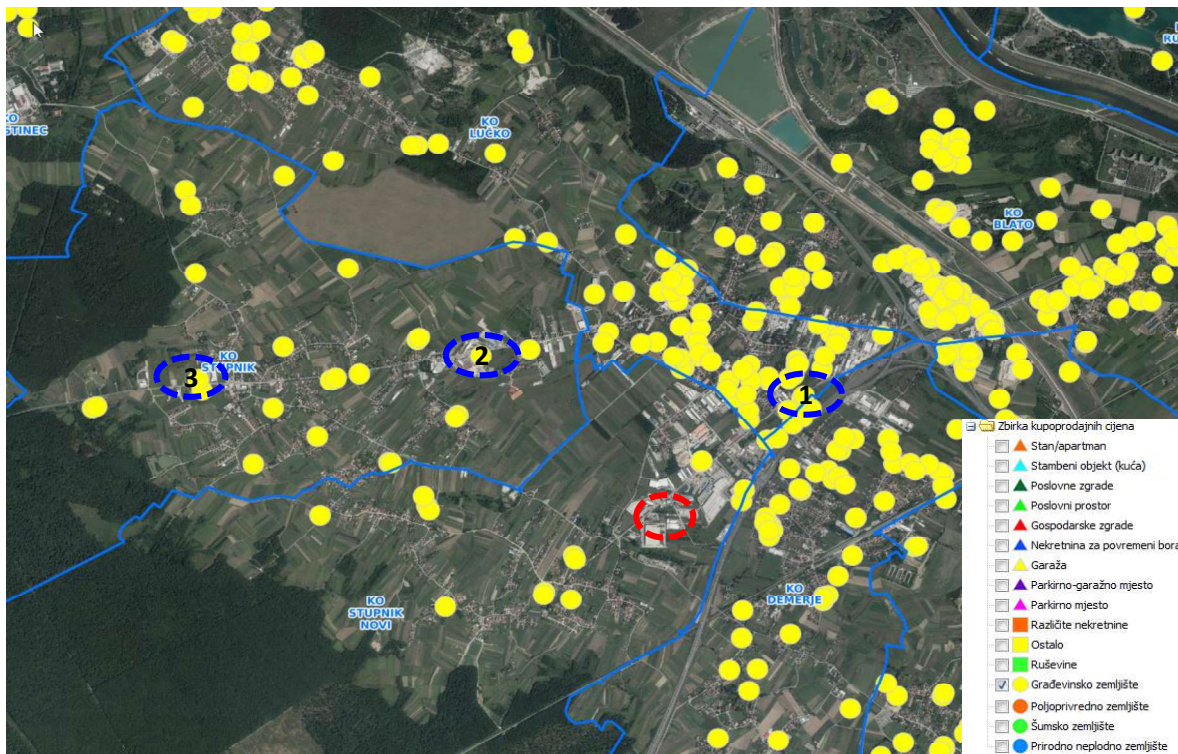
p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

## 4.2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

### 4.2.4.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

### TRANSAKCIJA br. 1



## TRANSAKCIJA br. 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1404677
Datum pregleda	30.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4440136
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2021
Površina u prometu	1.848,00
Vrijednost nekretnine (KN)	909.933,12
Vrijednost nekretnine (EUR)	120.000,00
Datum ugovora	11.03.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optriranje	NE

## TRANSAKCIJA br. 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1395535
Datum pregleda	30.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4428804
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.03.2021
Površina u prometu	3.095,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.570.595,78
Vrijednost nekretnine (EUR)	207.365,00
Datum ugovora	24.02.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optriranje	NE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Lučko	4744/1	građevinsko zemljište	3.355,69
2.	Stupnik	5099/1	građevinsko zemljište	1.848,00
3.	Stupnik	5767	građevinsko zemljište	3.095,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	09.12.2020.	170.000,00	50,66
2.	11.03.2021.	120.000,00	64,94
3.	24.02.2021.	207.365,00	67,00

#### 4.2.4.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

##### a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	09.12.2020.	50,66	145,45	206,63	1,4206	71,97	-16,8%
2.	11.03.2021.	64,94	145,43	206,63	1,4208	92,26	6,7%
3.	24.02.2021.	67,00	145,43	206,63	1,4208	95,20	10,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>86,48</b>	

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

#### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

##### b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>						
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>		<b>7015/1</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>		-	71,97	92,26	95,20	
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>			kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>						
<b>LOKACIJA</b>						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	0,90	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	
<b>MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	0,95	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBLIK PARCELE</b>						
0,90	do	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00
			<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>VELIČINA PARCELE</b>						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)</b>						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>						
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>						
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>						
KP			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)</b>						
I			I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)</b>						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>Korekcijski koeficijent:</b>			<b>1,0500</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,1660</b>	
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>			<b>75,57</b>	<b>92,26</b>	<b>111,00</b>	

#### 4.2.4.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Lučko	4744/1	75,57	-18,7%
2.	Stupnik	5099/1	92,26	-0,7%
3.	Stupnik	5767	111,00	19,4%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>92,94</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 92,94 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 92,94 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p	... kamatna stopa nekretnine
---	------------------------------

**a. Poslovna zgrada**

Korisna vrijednost površine: KVP = 1.846,14 m<sup>2</sup>  
(uključivo vanjske parkirališne i manipulativne površine)

VZ: 3.659,00 m<sup>2</sup> \* 92,94 EUR/m<sup>2</sup> = 340.067,46 EUR  
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 8,51 EUR/m<sup>2</sup> KVP  
 Popunjenost: 95%  
 Troškovi gospodarenja : 18%

**Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):**

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

**Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):**

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%  
 kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

**Ukupno: 5,5%**

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,95 * 1.846,14 * 8,51 =$  179.101,43 EUR

Troškovi gospodarenja:  
 $179.101,43 * 0,18 =$  -32.238,26 EUR

PG - čisti prihod: 146.863,17 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 15,67

OOVK: 37

prilagođena stopa kapitalizacije: 5,5%

$VZ/q^n$  - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja  
 $q = 1 + ( 5,50 / 100 ) = 1,055$

$VZ/q^n =$  46.905,53 EUR

**PV - prihodovna vrijednost nekretnine:**

$146.863,17 * 15,67 + 46.905,53 =$  **2.348.251,40 EUR**

**Tržišna vrijednost nekretnine u V/2024.g.**

**T<sub>v</sub> = 2.350.000,00 EUR**

c = 1.214,39 EUR /m<sup>2</sup> NGP zgrade

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA**  
na lokaciji: **Donji Stupnik, Pod bregom 6**

k.o. **Stupnik**  
zk.ul.br. **901**  
zk.č.br. **7015/1**

### 5.2. Vlasnik

**WULF SPORT D.D.**  
**Donji Stupnik, Pod bregom 6**  
**OIB: 63479294954**

### 5.3. Površina zemljišta

**P = 3.659 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površine




	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )
Suteren	37,69	28,26
Prizemlje	937,14	736,56
1. Kat	960,30	948,22
<b>Ukupno:</b>	<b>1.935,12</b>	<b>1.713,04</b>
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	1.078,00	133,10
<b>Sveukupno:</b>	<b>3.013,12</b>	<b>1.846,14</b>

### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnine

**T<sub>v</sub> = 2.350.000,00 EUR**

c = 1.214,39 EUR /m<sup>2</sup> NGP zgrade

### 5.6. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

-  - **Visok** Velika potražnja za predmetnom vrstom nekretnine
-  - **Srednji** Redovita potražnja za predmetnom vrstom nekretnine
-  - **Nizak** Vrlo ograničena potražnja za predmetnom vrstom nekretnine

Zagreb, 07.05.2024. g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 30.04.2024. 10:57

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Broj ZK uložka: 901

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12304/2024  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	7015/1	96	POD BREGOM ZGRADA BR.6 DVORIŠTE	3659 1029 2630	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>3659</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/535 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.06.2015.g. pod brojem Z-17231/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, Na temelju čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za zgradu br.6 sagrađenu na čkbr. 7015/1 (stara čkbr.3046/57) k.o. Stupnik priloženo uvjerenje za uporabu građevine Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv.Nedelja, kl.361-05/08-02/440 urbr: 238/1-18-06-08-3 od 16.svibnja 2008.g.</p>	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<p>Vlasnički dio: 1/1</p> <p>WULF SPORT D.O.O., OIB: 63479294954, POD BREGOM 6, DONJI STUPNIK 10255 GORNJI STUPNIK</p>	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/535 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 05.09.2019.g. pod brojem Z-19106/2019</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BR.33/19 OD 28. KOLOVOZA 2019.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-14760/19, OPĆA PUNOMOĆ BR.3/2019 OD 15.SIJEČNJA 2019.G. , u A radi osiguranja tražbine, u iznosu od 22.000.000,00 kn, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz cit.Sporazuma za korist:</p>	22.000.000,00 KN	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

30.04.2024. 11:11:22

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	<p><b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, ZAGREB</b></p> <p>Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-20513/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, IZJAVA VLASNIKA O OBVEZI ISHOĐENJA BRISANJA HIPOTEKA 30.07.2021</p>		na 3.1
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-20507/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 30072021/ZG 30.07.2021, PUNOMOĆ BROJ 1/2021 15.01.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 05.05.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 22.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 6.500.000,00 HRK (slovima: šestmilijonapetstotisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove, koji nasatanu za Vjerovnika po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 30072021/ZG i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist:</p> <p><b>AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB</b></p>	6.500.000,00 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	<p>Zaprimljeno 11.08.2021.g. pod brojem Z-21106/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU, POSL.BROJ: Z-7989/21 06.08.2021, da je z.k.ul. 2874 (E-40,41) k.o. Gruž kod Općinskog suda u Dubrovniku GLAVNI ULOŽAK.</p>		na 4.1
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-11235/2024</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI ZAPRIMLJEN PRI OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU POD OVR-893/24 16.04.2024, POTVRDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 16.04.2024, zabilježuje se pokretanje postupka radi donošenja rješenja o osiguranju uknjižbom založnog prava između SHAPE 404 d.o.o., OIB: 08000514565, Radnička cesta 37/A, Zagreb kao predlagatelja osiguranja i WULF SPORT d.o.o., OIB: 63479294954, Pod bregom 6, Donji Stupnik, 10255 Gornji Stupnik kao protivnika osiguranja</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 29.04.2024.g. pod brojem Z-12304/2024</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-11233/2024</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 16.04.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BROJ O-894/2024 29.04.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 6.553,79 EUR uvećano za zatezne kamate kako je to navedeno u Rješenju o osiguranju, te ostalim uvjetima iz Rješenja, za korist:</p> <p><b>SHAPE 404 D.O.O., OIB: 08000514565, RADNIČKA CESTA 37A, 10000 ZAGREB</b></p>	6.553,79 EUR	
7.2	<p>Zaprimljeno 29.04.2024.g. pod brojem Z-12304/2024</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.04.2024.