

Naručitelj: **HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA d.d.**
Radnička cesta 204, 10000 Zagreb

Predmet procjene: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**



Lokacija: **Ulica Svetog Benedikta**
10255 Gornji Stupnik
k.č. 7068
k.o. Stupnik
zk. uložak 1064

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

366.000,00 EUR

Datum: studeni, 2023.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

SADRŽAJ:

0. OPĆI DIO

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

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA

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

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvanci iz BZP-a
- izvodi iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

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

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. Below the signature is a circular official stamp in purple ink, which is partially obscured by the signature. The stamp contains text, including "TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU".



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjcran Blazeković

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

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

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

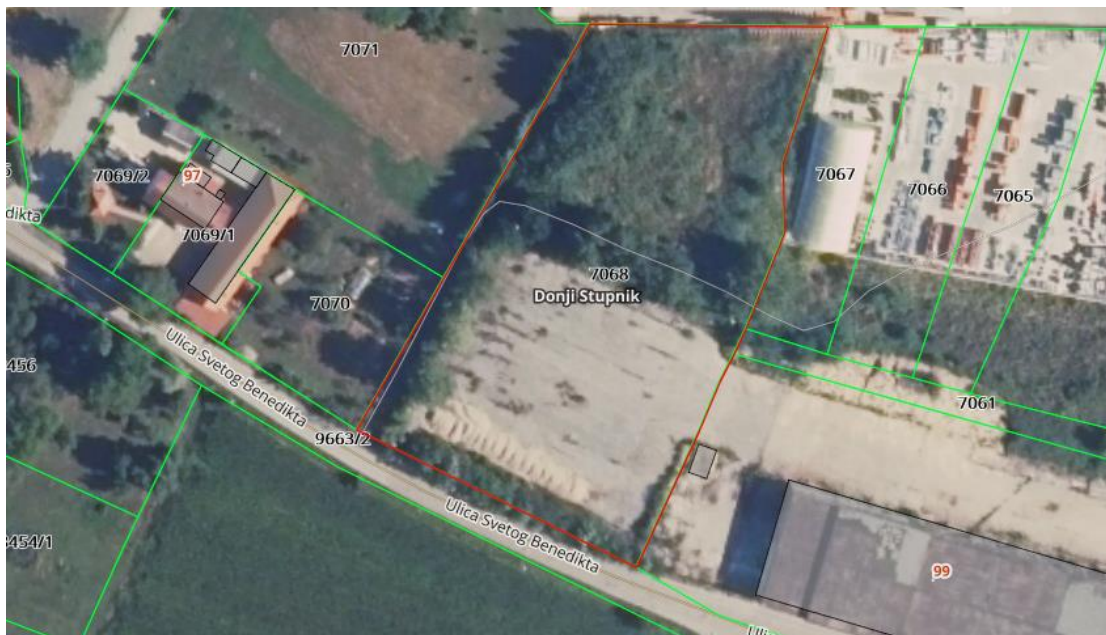


1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

<i>SVRHA IZRADE ELABORATA:</i>	Procjena vrijednosti nekretnine
<i>PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:</i>	Hidroelektra Niskogradnja d.d. Radnička cesta 204, Zagreb
<i>LOKACIJA:</i>	k.č.br. 7068 k.o. Stupnik
<i>DAN VREDNOVANJA:</i>	07.11.2023.
<i>DAN KAKVOĆE:</i>	07.11.2023.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **građevinskog zemljišta** u Stupniku.



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

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

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

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 07.11.2023. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji te sam nakon pregleda nekretnine, snimanja postojećeg stanja nekretnine i uvida u postojeću dokumentaciju utvrdio kako slijedi u nalazu i zaključku.

Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 07.11.2023. kada su nalaz i mišljenje izrađeni.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **BZP-a**, u z.k. ulošku 1064, k.o. Stupnik, nalazi se:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	7068	96	ULICA SVETOG BENEDIKTA LIVADA LIVADA	6575 4383 2192	
			UKUPNO:	6575	

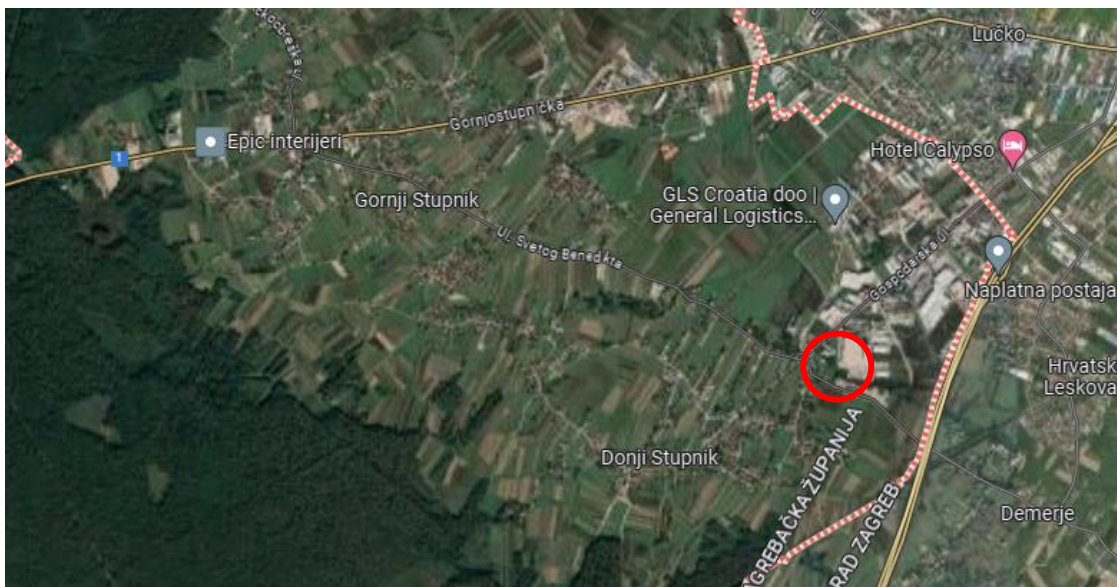
Kao vlasnik predmetnih nekretnina upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204	

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 08.11.2023. godine, utvrđeno je da je predmet procjene **građevinsko zemljište** u Ulici Svetog Benedikta, na k.č. 7068, k.o. Stupnik, u Stupniku.

Predmetna nekretnina smještena je u istočnom dijelu općine Stupnik, u naselju Donji Stupnik, cca 200 m jugoistočno od Gospodarske ulice i 600 m sjeverozapadno od Autoceste A1.



Prema trenutno važećem PPU općine Stupnik, predmetna nekretnina nalazi se u **području gospodarske namjene**.



IZDOJENA GRAĐEVNA PODRUČJA VAN NASELJA (IGPVN)

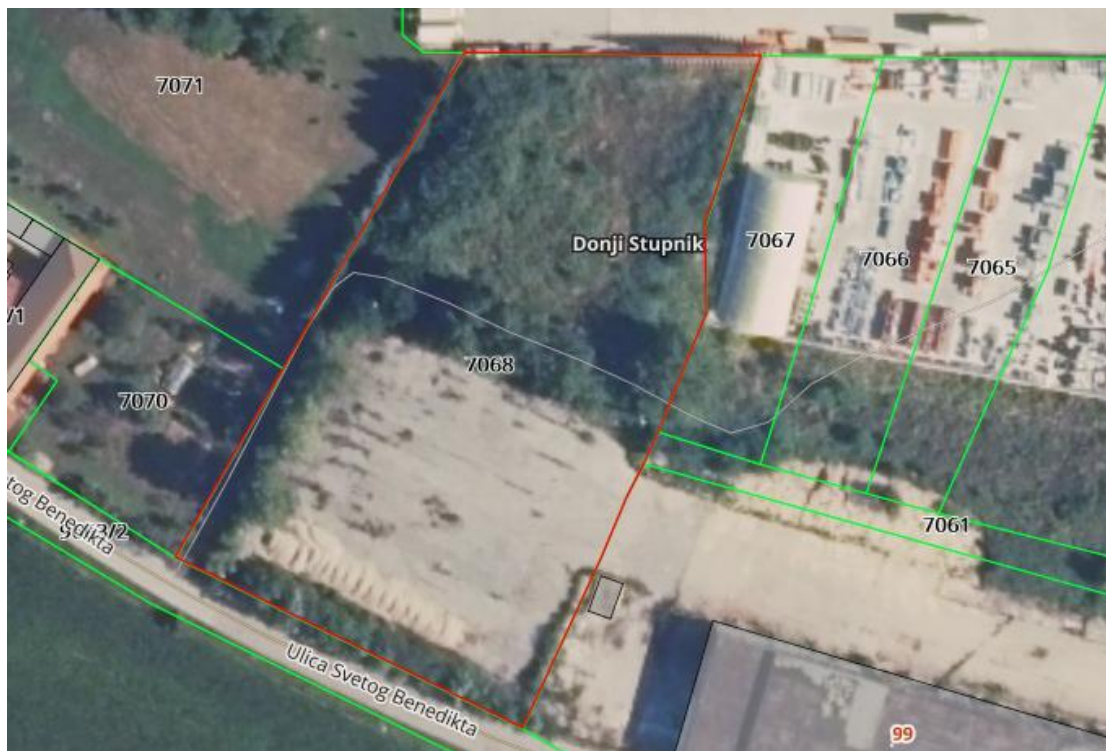
IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO
IK	IK

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom terenu. Kolni prilaz je osiguran s južne strane, preko javnoprometne površine – Ulice Svetog Benedikta.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **6575 m²**.



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	7068
k.o.	Stupnik
zk.ul.br.	1064
plan	Prostorni plan uređenja općine Stupnik
namjena	Gospodarska
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	-
površina zemljišta	6575,00 m²
lokacija	Ulica Svetog Benedikta, Stupnik
prilaz	kolni i pješački prilaz
prometne veze	osobni i javni prijevoz

3. PROCJENA

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

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPU općine Stupnik
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

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

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

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

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

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

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

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

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

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

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivim s predmetnom nekretninom označenom kao k.č. 7068, k.o. Stupnik, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Donji Stupnik – Gospodarsko 2.

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

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREBENA METODA															
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:															
adresa nekretnine		ZEMLIŠNE KNJIGE I KATASTAR		ukupna površina (m ²)		vrsta nekretnine		vrsta površina u namjeni (m ²)		PPUG Sveta Nedelja urbano pravilo		kategorija zemljišta		cjenovni blok	
k.č.		k.o.		m ²		m ²		m ²		kls		2.		Donji Stupnik - gospodarsko 2	
7068		Stupnik		6.575,00		GZ - građevinsko zemljište		6.575,00		Gospodarska				7.11.2023	
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:															
r.br.	adresa	IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.	vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena (€/m ²)	vrijednost nekretnine (€)	datum sklapanja ugovora	namjena	PPUG Stupnik urbano pravilo	kls	kategorija zemljišta	cjenovni blok
1	Hrvatski Leskovac	1966535	5075994	4722	Lučko	GZ	1.630,00 m ²	85,00 €/m ²	138.550,00 EUR	25.07.2023.	G	-	-	1.	Lučko Jug
6	Hrvatski Leskovac	1956693	5076970	4508	Lučko	GZ	1.619,00 m ²	80,93 €/m ²	131.025,67 EUR	03.07.2023.	G	-	-	1.	Lučko Jug
2	Hrvatski Leskovac	1844006	4916046	4739	Lučko	GZ	5.467,00 m ²	74,70 €/m ²	408.384,90 EUR	21.10.2022.	G	-	-	1.	Lučko Jug
3	Lučko	1780849	4868365	4676/2	Lučko	GZ	2.532,00 m ²	71,09 €/m ²	180.000,00 EUR	29.08.2022.	G	-	-	1.	Lučko Jug
4	Lučko	1715023	4775552	4673	Lučko	GZ	5.847,00 m ²	70,12 €/m ²	410.000,00 EUR	03.05.2022.	G	-	-	1.	Lučko Jug
5	Stupnik	1395535	4428804	5767	Stupnik	GZ	3.095,00 m ²	67,10 €/m ²	207.675,00 EUR	24.02.2021.	G	-	-	1.	Gornji Stupnik - Gospodarsko
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):															
r.br.	adresa	IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena zemljišta (€/m ²)	datum sklapanja ugovora	Indeksi nivoi za zemljišta RH (A) na datum ugovora	Indeksi nivoi za zemljišta RH (B) na dan kakvoće	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)			
1	Hrvatski Leskovac	1966535	5075994	4722	Lučko	1.630,00 m ²	85,00 €/m ²	25.07.2023.	165,78	165,78	1,000	85,00 €/m ²			
2	Hrvatski Leskovac	1956693	5076970	4508	Lučko	1.619,00 m ²	80,93 €/m ²	03.07.2023.	165,78	165,78	1,000	80,93 €/m ²			
3	Hrvatski Leskovac	1844006	4916046	4739	Lučko	5.467,00 m ²	74,70 €/m ²	21.10.2022.	146,19	165,78	1,134	84,71 €/m ²			
4	Lučko	1780849	4868365	4676/2	Lučko	2.532,00 m ²	71,09 €/m ²	29.08.2022.	139,65	165,78	1,187	84,39 €/m ²			
5	Lučko	1715023	4775552	4673	Lučko	5.847,00 m ²	70,12 €/m ²	03.05.2022.	140,80	165,78	1,177	82,56 €/m ²			
6	Stupnik	1395535	4428804	5767	Stupnik	3.095,00 m ²	67,10 €/m ²	24.02.2021.	115,71	165,78	1,433	96,14 €/m ²			

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):												
r.br.	adresa	E-nekretnine			IDPN	ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
		IDZKC	IDPN	k.č.		k.o.						
1	Hrvatski Leskovac	1966535	5075994	4722	Lučko	1.630,00 m ²	85,00 €/m ²	-	1,00	85,00 €/m ²		
2	Hrvatski Leskovac	1956693	5076970	4508	Lučko	1.619,00 m ²	80,93 €/m ²	-	1,00	80,93 €/m ²		
3	Hrvatski Leskovac	1844006	4916046	4739	Lučko	5.467,00 m ²	84,71 €/m ²	-	1,00	84,71 €/m ²		
4	Lučko	1780849	4868365	4676/2	Lučko	2.532,00 m ²	84,39 €/m ²	-	1,00	84,39 €/m ²		
5	Lučko	1715023	4775552	4673	Lučko	5.847,00 m ²	82,56 €/m ²	-	1,00	82,56 €/m ²		
6	Stupnik	1395535	4428804	5767	Stupnik	3.095,00 m ²	96,14 €/m ²	-	1,00	96,14 €/m ²		
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.	adresa	E-nekretnine			IDPN	ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m ²)
		IDZKC	IDPN	k.č.		k.o.						
1	Hrvatski Leskovac	1966535	5075994	4722	Lučko	1.630,00 m ²	85,00 €/m ²	1	0,65	55,25 €/m ²		
2	Hrvatski Leskovac	1956693	5076970	4508	Lučko	1.619,00 m ²	80,93 €/m ²	1	0,65	52,60 €/m ²		
3	Hrvatski Leskovac	1844006	4916046	4739	Lučko	5.467,00 m ²	84,71 €/m ²	1	0,65	55,06 €/m ²		
4	Lučko	1780849	4868365	4676/2	Lučko	2.532,00 m ²	84,39 €/m ²	1	0,65	54,85 €/m ²		
5	Lučko	1715023	4775552	4673	Lučko	5.847,00 m ²	82,56 €/m ²	1	0,65	53,67 €/m ²		
6	Stupnik	1395535	4428804	5767	Stupnik	3.095,00 m ²	96,14 €/m ²	1	0,65	62,49 €/m ²		

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:														
r.br.	adresa	E-nekretnine			ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR			povišina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvartilno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.									
1	Hrvatski Leskovac	1966535	5075994	4722	Lučko	1.630,00 m2	85,00 €/m2	85,00 €/m2	55,25 €/m2	-0,72%	-0,40	0,16		
2	Hrvatski Leskovac	1956693	5076970	4508	Lučko	1.619,00 m2	80,93 €/m2	80,93 €/m2	52,60 €/m2	-5,47%	-3,05	9,28		
3	Hrvatski Leskovac	1844006	4916046	4739	Lučko	5.467,00 m2	84,71 €/m2	84,71 €/m2	55,06 €/m2	-1,06%	-0,59	0,35		
4	Lučko	1780849	4868365	4676/2	Lučko	2.532,00 m2	84,39 €/m2	84,39 €/m2	54,85 €/m2	-1,43%	-0,80	0,63		
5	Lučko	1715023	4775552	4673	Lučko	5.847,00 m2	82,56 €/m2	82,56 €/m2	53,67 €/m2	-3,57%	-1,98	3,94		
6	Stupnik	1395535	4428804	5767	Stupnik	3.095,00 m2	96,14 €/m2	96,14 €/m2	62,49 €/m2	12,29%	6,84	46,76		
									55,65 €/m2	=	55,65 €/m2			
									Standardno odstupanje (±)	3,50	6,28%	61,11		
									Pravilo dva-sigma (±)	6,99				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:									6575,00 m2 x	55,65 €/m2	365.898,75 EUR	366.000,00 EUR		
									ili okruglo:					

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – zemljišta u Ulici Svetog Benedikta, Stupnik, upisanog u zk.ul.br. 1064, k.o. Stupnik iznosi:

365.898,75 EUR

Ili okruglo:

366.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 07.11.2023.

Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvanci iz BZP-a
- izvodi iz katastarskog plana

FOTODOKUMENTACIJA



Očevid 07.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 07.11.2023. 13:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Broj ZK uloška: 1064

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1921/2023
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.	7068	96	ULICA SVETOG BENEDIKTA	6575	
			LIVADA	4383	
			LIVADA	2192	
			UKUPNO:	6575	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.: 04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist:	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-24695/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ 20.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINA BR. 02-52/2021 23.06.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA I OSTALIH SPOREDNIH PRAVA 23.06.2021, PUNOMOĆ 23.09.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.09.2021		na 1.1

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uloška: 1064

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
RR CONCEPT D.O.O., OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ			
1.			
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13</p> <p>Zabilježuje se da su sporedni zk. uloži sada novi zk.ul.862 k.o.Stupnik (stari zk. ul. 2287, 10262, 10054, 677, 2963, 2964, 3194 k.o. Stupnik), zk. ul. br. 538 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. ul. br. 1718, 3734, 3725 i 4865 sve k.o. Zaprešić kod Općinskog suda Zaprešiću, zk. ul. br. 2518 i 650 sve k.o. Trsat-Sušak kod Općinskog suda u Rijeci, zk. ul. br. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 sve k.o. Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.</p>		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 27.11.2015.g. pod brojem Z-26231/2015</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurić, iz Zagreba, Savska 56, pod posl. br. Ov-12516/2015., dana 18.11.2015., Ovjerenog prijevoda s njemačkog na hrvatski jezik Izvoda iz Glavnog registra od 02.03.2015.,ovjerenog kod javnog bilježnika Sanje Devčić iz Zagreba, Garešnička 46, dana 05.11.2015., pod posl. br. 771/2015.,radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 60.000.000,00 Kn (slovima:šezdesetmilijunakuna), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, propisanim zakonom koje teku od dana dospjeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl. a kao nositelji tog prava upisuju se:</p> <p>AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, AUSTRIA, 1010 WIEN, KARTNER RING 5-7</p> <p>GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB</p>	60.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 27.11.2015.g. pod brojem Z-26231/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 538 k.o. Trnje</p>		NA 2.1
3.			

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uloška: 1064

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-14411/2018</p> <p>UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU POSLOVNI BROJ OVR-1234/2018-2 19.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 257.653,20 kn, sa zateznim kamatama i to od dana dospeljeća svakog pojedinog iznosa pa do 31.srpnja 2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskonte stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, a od 01.kolovoza 2015. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te u iznosu od 42.906,25 kuna na ime pamičnih troškova sa zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 26.siječnja 2018. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 6.742,50 kn sa zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 19.lipnja 2018. do isplate po s topi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist:</p> <p>PETROVIĆ IVAN, OIB: 87279957645, JAČKOVINA 118, 10000 ZAGREB</p>	307.301,95 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.08.2018.g. pod brojem Z-16272/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, određen je z.k.ul.4865 k.o. Zaprešić</p>		NA 3.1
3.3	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.08.2018.g. pod brojem Z-16272/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		NA 3.1
4.			
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/1344 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.03.2019.g. pod brojem Z-6170/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-310/19 18.03.2019, PRIJEDLOG PODNESEN OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU DANA 07.03.2019., radi donošenja rješenja o ovrši.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. STUPNIK
k.č.br.: 7068

Stanje na dan: 07.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

