

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 02/11/2021



Nekretnina: **Zemljište mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište**

Lokacija: **k.o. Kupinec**

Naručitelj: **AxFina Croatia d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenu izradio:

Andrea Zadravec Vrabec

Stalna sudska vještakinja za agronomiju

i procjenu poljoprivrednog zemljišta

Zagreb, 08.11.2021. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: EXPERIENTIA d.o.o.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina Zemljište mješivite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Adresa: k.o. Kupinec
ZK katastarska općina: Kupinec
Zemljišnoknjižni uložak: 495, 1819
Zemljišnoknjižna čestica: 981, 982
Katastarska općina: Kupinec
Katastarska čestica: 981, 982

Namjena: Zemljište mješivite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Datum pregleda građevine: 05.11.2021.
Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretnine : Zemljište mješivite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

na adresi: k.o. Kupinec

iznosi :

SADAŠNJA VRIJEDNOST

376.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,514351 kn

50.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčića, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje (Hrvatska poljoprivredno-šumarska savjetodavna služba, prosinac 2019.)

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, stanje na dan 07.11.2021.

1. e-Izvadak iz Katastra, stanje na dan 07.11.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi dvije povezane čestice mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, a koji se nalazi u općini Kupinec, Zagrebačka županija. Ukupna površina zemljišta prema upisu u ZK (iskazano u m²) iznosi 33.312 m². Predmetni elaborat izrađen je temeljem podataka dobivenih od Naručitelja, s izvršenim uvidom u čestice i lokaciju.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 05.11.2021.

Datum kakvoće: 08.11.2021.

Datum vrednovanja: 08.11.2021.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, stanje na dan 07.11.2021.

ZK katastarska općina:	Kupinec
Zemljišnoknjižni uložak:	495, 1819
Zemljišnoknjižna čestica:	981, 982
Katastarska općina:	Kupinec
Katastarska čestica:	981, 982

Opis nekretnine: Zemljište mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku

Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

Legalitet:

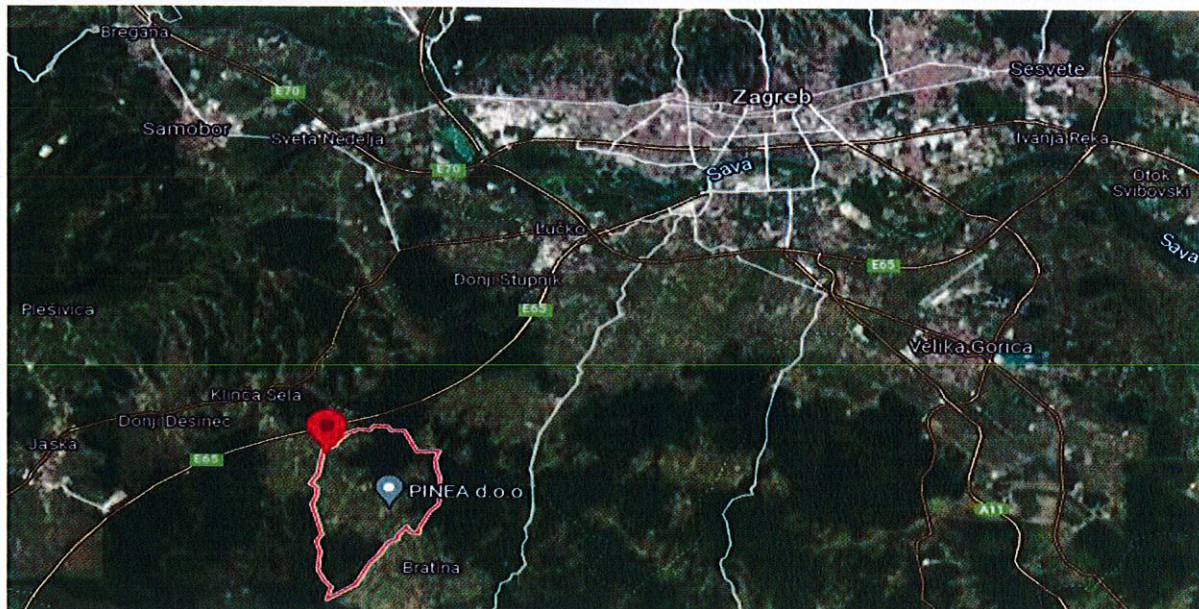
U zemljišnoj knjizi nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet. Katastar je usklađen sa zemljišnim knjigama.

Vizualnim pregledom nekretnine i dostupne dokumentacije utvrđeno je da stanje u naravi odgovara stanju upisa u ZK i katastar. Nekretnina se smatra legalnom.

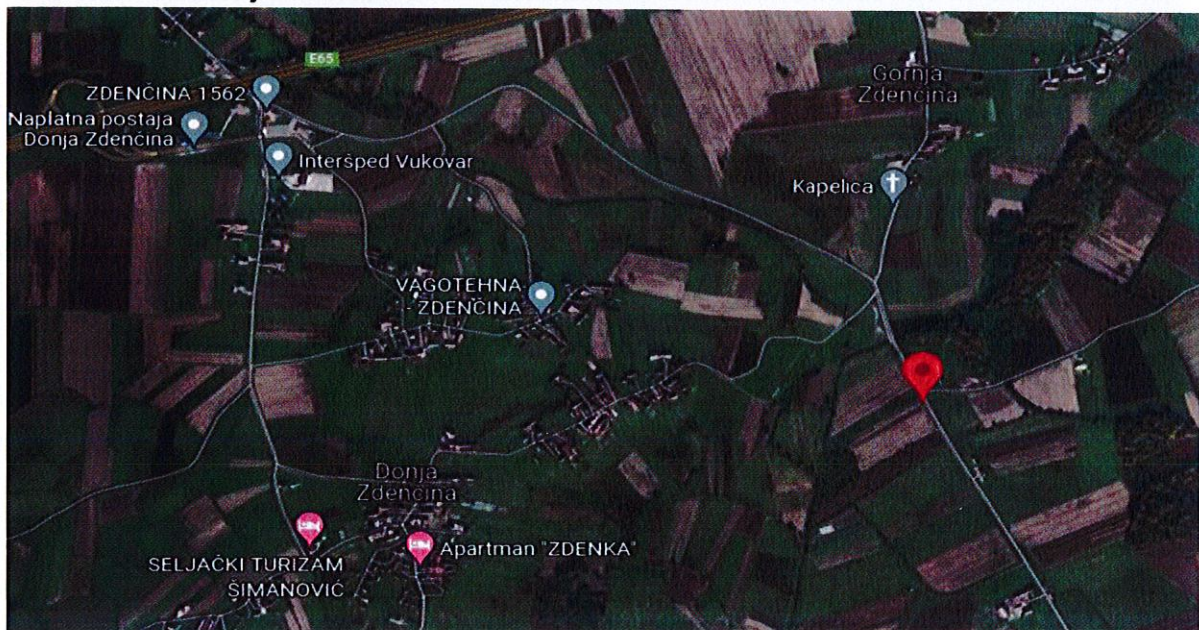
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u općini Kupinec, koja naselja administrativno pripadaju gradu Jastrebarsko, u sastavu Zagrebačke županije. Zemljišta predmetom procjene nalaze se u neposrednoj blizini autoceste A1 Zagreb - Split, Donja Zdenčina. Teren zemljišta je ravan. Pristup na javnu površinu omogućen je neposredno.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 05.11.2021. godine, identificirane su predmetne nekretnine na z.k.č.br. 981 i 982 k.o. Kupinec. Prema važećem prostornom planu PPUO Klinča Sela, dijelom se nalaze unutar zone mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te dijelom poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Teren zemljišta je uglavnom ravan do blagog nagiba, pristup na javnu prometnicu je posredan preko čestica trećih osoba. Procjenitelju nije dostavljena lokacijska informacija temeljem koje bi se vidio udio površine zemljišta po zonama, slijedom čega procjenitelj određuje približan omjer površina po zonama, prekoplom Katastra i Geoportala:

Čestica br.	Građevno	Poljoprivredno	Ukupno
981	6.800 m ²	14.898 m ²	21.698 m ²
982	2.300 m ²	9.314 m ²	11.614 m ²

Fotografije snimljene tijekom očevida, nalaze se u prilogu elaborata.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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









4.2. Prostorno planski status lokacije

Prema važećem prostornom planu PPUO Klinča Sela, dijelom se nalaze unutar zone mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te dijelom poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište








PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

		MJEŠOVITA NAMJENA
		MJEŠOVITA NAMJENA - NEIZGRAĐENO UREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
		MJEŠOVITA NAMJENA - NEIZGRAĐENI IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA DONJA ZDENCINA
		MJEŠOVITA NAMJENA - UNUTAR KORIDORA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA PREMA POSEBNIM UVJETIMA

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		OSTALA OBRADIVA TLA
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

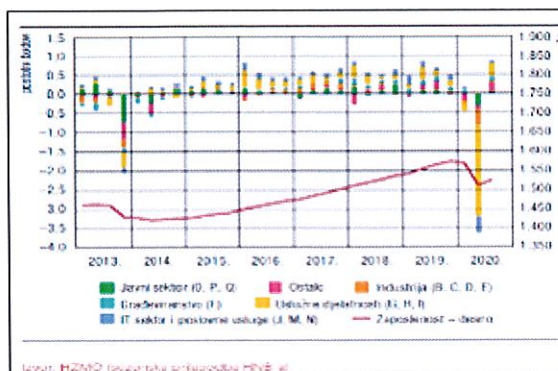
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice. Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.). Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.). Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.). Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.). Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

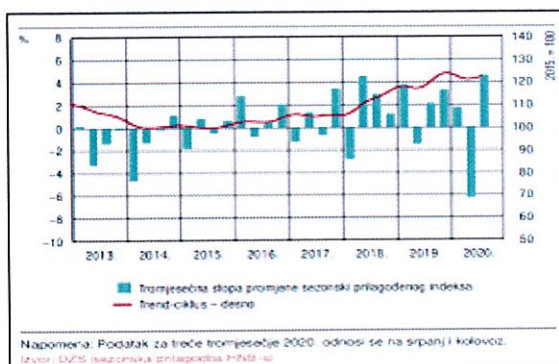
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništva



Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

STANOVI

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina. U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune. Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada. Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII. – IX. 2020. ¹⁾ Ø 2015	VII. – IX. 2020. IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb ²⁾
Jadrans ²⁾	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	113,35	-2,2	9,0	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015 = 100)
2) Popis prodajnih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u.n.zj.](#)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistika in.Life](#)

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019., 2020. i 2021.

13.1.3.

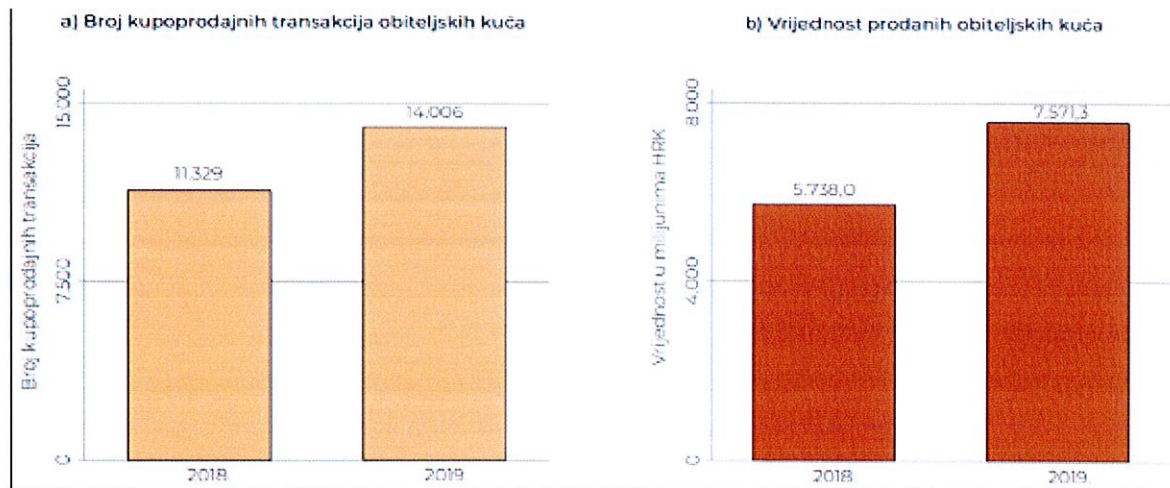
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	105,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

OBITELJSKE KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. ⁷



POSLOVNI PROSTORI

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

ZEMLJIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijska cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijska cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijskom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019. Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.¹¹

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
Hotel - ukupno RH:	743	60617	118437
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
ukupno RH:	793	62547	122357

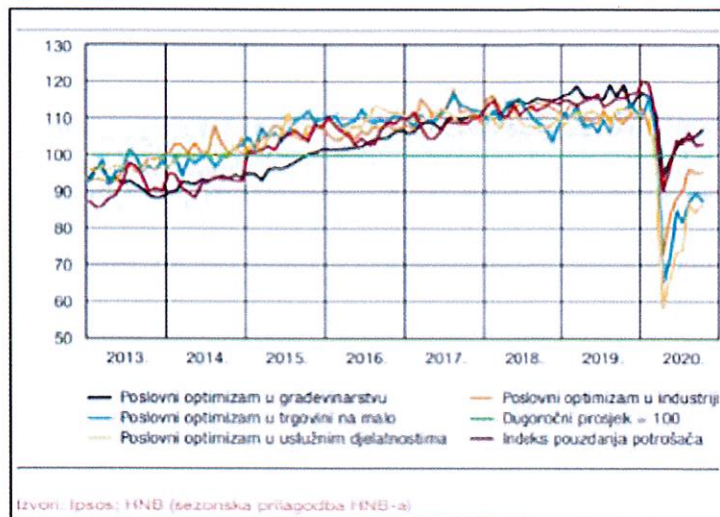
INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

6.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Za zemljište, pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.


7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta

7.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina


Usporedba 1	ID Nekretnine (ZKC)	1319339		
Lokacija:	Predmetna lokacija			
Datum ugovora:	11.09.2020.	ICSN:	113,35	
K.č.:	864			
K.o.:	Kupinec			
Površina (m ²):	5.556,00			
Cijena (€):	10.625,81	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,528835	
Cijena (€/m ²):	1,91			
Namjena:	GZ			
Kategorija:	-			

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1319339
Datum pregleda	8.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4330460
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.10.2020
Površina u prometu	5.556,00
Vrijednost nekretnine (KN)	80.000,00
Datum ugovora	11.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: 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
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJA ZDENČINA - POLJOPRIVREDNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA



Usporedba 2	ID Nekretnine (ZKC)	1425332		
Lokacija:	Predmetna lokacija			
Datum ugovora:	16.04.2021.	ICSN:	122,17	
K.č.:	1997/4			
K.o.:	Klinča Sela			
Površina (m ²):	1.148,00			
Cijena (€):	8.325,13	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,567447	
Cijena (€/m ²):	7,25			
Namjena:	GZ			
Kategorija:	-			

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425332
Datum pregleda	8.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4463959
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	1.148,00
Vrijednost nekretnine (KN)	63.000,00
Datum ugovora	16.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: 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
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLINČA SELA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - MJEŠOVITA NAMJENA



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1284679

Lokacija: Predmetna lokacija
Datum ugovora: 20.04.2020. ICSN: 115,90
K.č.: 2051
K.o.: Klinča Sela
Površina (m²): 1.090,00
Cijena (€): 5.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,607720
Cijena (€/m²): 4,59
Namjena: GZ
Kategorija: -

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1284679
Datum pregleda	8.11.2021
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4239030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.07.2020
Površina u prometu	1.090,00
Vrijednost nekretnine (KN)	38.038,60
Datum ugovora	20.04.2020

POREZI:

NAPOMENA: 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
- Optiranje NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: DONJA ZDENČINA - POLJOPRIVREDNO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P3S - OSTALA OBRADIVA TLA




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 122,17

7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		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
2017.	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Predmetna lokacija	1,91	113,35	122,17	1,0778	2,06
Predmetna lokacija	7,25	122,17		1,0000	7,25
Predmetna lokacija	4,59	115,90		1,0541	4,84

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Mješivite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Mješivite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	4,72	2,06	7,25	4,84
Površina zemljišta m ² - građevinsko	9.100,00	5.556,00	1.148,00	1.090,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	lošija	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	1,20	0,60	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,73	2,47	4,35	4,35
Veličina zemljišta	9.100,00	5.556,00	1.148,00	1.090,00
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Konfiguracija	ravna	ravna	ravna	ravna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Kategorija	IV	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Ostalo (namjena zemljišta)	P2/Š1	GZ	GZ	GZ
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,81	2,72	4,35	4,35
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		32%	-40%	-10%
Indikator vrijednosti po m²	3,81	2,72	4,35	4,35

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			1,09	-0,54	-0,54
Odstupanje od prosjeka u postotku:			29%	14%	14%
Kvadrat odstupanja:			1,18	0,30	0,30
Standardno odstupanje:	0,77	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,54	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

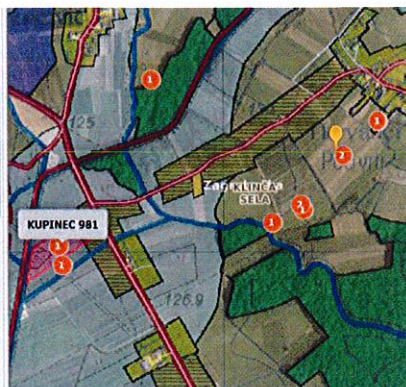
Vrijednost građevnog zemljišta prema poredbenoj metodi:	34.652,27 €
--	--------------------

7.2. Utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

7.2.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1	ID Nekretnine (ZKC)	1273041	
Lokacija:	Predmetna lokacija		
Datum ugovora:	07.05.2020.	ICSN:	115,90
K.č.:	855		
K.o.:	Kupinec		
Površina (m²):	3.159,00		
Cijena (€):	1.320,85	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,570896
Cijena (€/m²):	0,42		
Namjena:	P		
Kategorija:	-		

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1273041	
Datum pregleda	8.11.2021.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4259395	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	3.159,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	
Datum ugovora	07.05.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: 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		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DONJA ZDENČINA -	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA	



Usporedba 2	ID Nekretnine (ZKC)	846491	
Lokacija:	Predmetna lokacija		
Datum ugovora:	22.02.2018.	ICSN:	99,57
K.č.:	588/12		
K.o.:	Zdenčina		
Površina (m²):	5.320,00		
Cijena (€):	2.286,50	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,434945
Cijena (€/m²):	0,43		
Namjena:	P		
Kategorija:	-		

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	846491	
Datum pregleda	8.11.2021.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	3744837	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	5.320,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00	
Datum ugovora	22.02.2018	
POREZI:		
NAPOMENA: 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		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DONJA ZDENČINA -	
Prethodna namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA	



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1332865

Lokacija: Predmetna lokacija

Datum ugovora: 14.10.2020. ICSN: 119,45

K.č.: 342/1

K.o.: Zdenčina

Površina (m²): 356,00

Cijena (€): 396,48 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,566558

Cijena (€/m²): 1,11

Namjena: P

Kategorija: -

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1332865
Datum pregleda	8.11.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PIH (PU)	4351256
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2020
Površina u prometu	356,07
Vrijednost nekretnine (KN)	3.000,00
Datum ugovora	14.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podijele li promet njegovoj naplati.	
• Promet podijele plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJA ZDENCINA - POLJOPRIVREDNO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 122,17

7.2.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.2.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 REPUBLICAN BUREAU OF STATISTICS REPUBLIKAN 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
2017.	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Predmetna lokacija	0,42	115,90	122,17	1,0541	0,44
Predmetna lokacija	0,43	99,57		1,2270	0,53
Predmetna lokacija	1,11	119,45		1,0228	1,14

7.2.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Poljoprivredno zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Poljoprivredno zemljište	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	0,70	0,44	0,53	1,14
Površina zemljišta m ² - poljoprivredno	24.212,00	3.159,00	5.320,00	356,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	lošija	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,20	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,73	0,53	0,53	1,14
Veličina zemljišta	24.212,00	3.159,00	5.320,00	356,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,70
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Konfiguracija	ravna	ravna	ravna	ravna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Kategorija	IV	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Ostalo (namjena zemljišta)	P2/Š1	P	P	P
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,62	0,53	0,53	0,80
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		20%	0%	-30%
Indikator vrijednosti po m²	0,62	0,53	0,53	0,80

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,09	0,09	-0,18
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	2%	5%
Kvadrat odstupanja:			0,01	0,01	0,03
Standardno odstupanje:	0,13	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,25	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi	14.959.68 €
---	--------------------

8. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište mješovite namjene - neizgrađeno uređeno građevinsko područje te poljoprivredno zemljište - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

z.k.č.br: 981, 982

k.o. Kupinec

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

zaokruženo

376.000,00 kn

7,514351 kn

zaokruženo

50.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno

Procjenu izradio:

Andrea Zadravec Vrabec

Stalna sudska vještakinja za agronomiju

i procjenu poljoprivrednog zemljišta



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između (Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Zagreb, 08.11.2021. godine

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Procjeniteljica:

Andrea Zadravec Vrabc

Stalna sudska vještakinja za agronomiju

i procjenu poljoprivrednog zemljišta



10. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL JASTREBARSKO
 Stanje na dan: 07.11.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312886, KUPINEC

Broj ZK uložka: 496

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27228/2021
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	981	ORANICA BOKI			21698	
		UKUPNO:			21698	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
MBM VRTNI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 19462674595, ULICA STARI BREŽANEC 10, 48000 KOPRIVNICA		
4.2	Zaprimljeno 28.09.2018.g. pod brojem Z-19271/2018 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, PODNESENA TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU POD POSL. BR. P-2050/18 02.08.2018	na 4 (4.1)
4.3	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-25128/2018 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA P-2863/18. 26.11.2018, podnesena Trgovačkom sudu u Zagrebu, dana 04.12.2018. predlagatelja RH o/a PREPOZ d.o.o. Zagreb, Puževa ulica 5, OIB:55425357362 i MBM Vrtini Centar d.o.o., OIB: 19462674595, iz Lučko, Dolenica 8.	na 4 (4.1)
4.4	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-15376/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR. ST-1359/19 08.07.2019, otvaranja predstečajnog postupka	na 4 (4.1)
4.6	Zaprimljeno 18.10.2021.g. pod brojem Z-27228/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BROJ: ST-311/2021 18.10.2021, nad dužnikom MBM VRTNI CENTAR d.o.o., OIB: 19462674595, Ulica stari Brežanec 10, 48000 Koprivnica	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Priljudba
2.			
2.1	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-18424/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRANI UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 13.07.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kn (slovima: petmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	5.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-18424/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, U UL. 1819 K.O. KUPINEC		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-26813/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, PUNOMOĆ ZABA, BR. 3090/19 26.10.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ 31.07.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 2.1
3.			
3.2	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-30582/2019 Prvenstveni red upisa: Z-30198/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-1381/19. 18.12.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 28.11.2019, u iznosu od 2.080.247,21 kn zajedno sa svim troškovima, naknadama i kamata navedenim u Rješenju posl. br. Ovr-1381/19 od 18.12.2019 sve u prvenstvenom redu zabilježbe pokrenutog postupka upisano pod posl.br. Z-30198/19 REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683138487, KATANČIČEVA ULICA 6, 10000 ZAGREB	2.080.247,21 KN	na 3.1
3.3	Zaprimljeno 31.01.2020.g. pod brojem Z-2725/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Prvenstveni red upisa Z-30198/19=Z-30582/19		na 3.2
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-11406/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD NOVI ZAGREB, S. S. ZAPREŠIĆ, OVR-416/21 29.04.2021, iznos od 10.035.084,64 kn (glavnica 9.295.678,51 kn i kamata 739.406,13 kn), i to na temelju Rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica, klasa UP/I-415-02/2021-001/00011, ur.broj 513-007-06/2021-01 od 20. siječnja 2021. godine i, rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica, klasa UP/I-415-02/2021-001/00010, ur.broj 513-007-06/2021-01 od 19. siječnja 2021. godine, kao i troškovi ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kn (slovima: pet tisuća kuna i ništa lipa) REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, OIB: 18683138487	10.035.084,64 KN	
4.2	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-11406/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, sukladno čl. 297 st. 2 OZ-a		na 4.1
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-24387/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, ST-311/2021. 21.09.2021, bez suglasnosti privremene stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčer, Virovitica, A. Mihanovića 1/3, OIB: 48951193011, sve do donošenja pravomoćne odluke o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ili do drugačije odluke suda.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-25248/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, SS SAMOBOR, OVR-1019/20 27.09.2021, u ukupnom iznosu od 25.646,63 kn i to na ime glavnice iznos od 23.662,98 kn i na ime zateznih kamata iznos od 1.983,65 kn, za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 26921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	25.646,63 KN	
6.2	Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-25248/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Starje na dan: 07.11.2021. 22:47

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUPINEC (Mbr. 312665)

Posjedovni list: 1776

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MBM VRTNI CENTAR D.O.O., DOLENICA 8, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	19462674595

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		981	BOKI	21698			
			ORANICA	21698			
Ukupna površina katastarskih čestica				21698			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 07.11.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312665, KUPINEC

Broj ZK uložka: 1819

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27228/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	982	ORANICA BOKI			11614	
		UKUPNO:			11614	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
MBM VRTNI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 19462674595, ULICA STARI BREŽANEC 10, 48000 KOPRIVNICA		
3.2	Zaprimljeno 28.09.2018.g. pod brojem Z-19271/2018 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, PODNESENA TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU POD POSL. BR. P-2050/18 02.08.2018	na 3 (3.1)
3.3	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-25128/2018 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA P-2863/18. 26.11.2018, podnesena Trgovačkom sudu u Zagrebu, dana 04.12.2018. predlagatelja RH o/a PREPOZ d.o.o. Zagreb, Puževa ulica 5, OIB:55425357362 i MBM Vrtni Centar d.o.o., OIB: 19462674595, iz Lučko, Dolenica 8.	na 3 (3.1)
3.4	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-15376/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1359/19 08.07.2019, otvaranja predstečajnog postupka	na 3 (3.1)
3.6	Zaprimljeno 18.10.2021.g. pod brojem Z-27228/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BROJ: ST-311/2021 18.10.2021, nad dužnikom MBM VRTNI CENTAR d.o.o., OIB: 19462674595, Ulica stari Brežanec 10, 48000 Koprivnica	na 3 (3.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312665, KUPINEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1819C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-18424/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRANI UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 13.07.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kn (slovima: pet milijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	5.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-18424/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, U UL. 495 K.O. KUPINEC		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-26813/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAJBINA 27.09.2019, PUNOMOĆ ZABA, BR. 3090/19 26.10.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ 31.07.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2.			
2.2	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-30582/2019 Prvenstveni red upisa: Z-30198/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-1381/19. 18.12.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 28.11.2019, u iznosu od 2.080.247,21 kn zajedno sa svim troškovima, naknadama i kamata ma navedenim u Rješenju posl. br. Ovr-1381/19 od 18.12.2019 sve u prvenstvenom redu zabilježbe pokrenutog postupka upisano pod posl.br. Z-30198/19 REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683138487, KATANČIĆEVA ULICA 6, 10000 ZAGREB	2.080.247,21 KN	na 2.1
2.3	Zaprimljeno 31.01.2020.g. pod brojem Z-2725/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 2.2
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-11406/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD NOVI ZAGREB, S. S. ZAPREŠIĆ, OVR-416/21 29.04.2021, iznos od 10.035.084,64 kn (glavnica 9.295.678,51 Kn i kamata 739.406,13 kn), i to na temelju Rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica, klasa UP/I-415-02/2021-001/00011, ur.broj 513-007-06/2021-01 od 20. siječnja 2021. godine i, rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica, klasa UP/I-415-02/2021-001/00010, ur.broj 513-007-06/2021-01 od 19. siječnja 2021. godine, kao i troškovi ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kn (slovima: pet tisuća kuna i ništa lipa) REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, OIB: 18683138487	10.035.084,64 KN	
3.2	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-11406/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, sukladno čl. 297 st. 2 OZ-a		na 3.1
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-24387/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, ST-311/2021. 21.09.2021, bez suglasnosti privremene stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčer, Virovitica, A. Mihanovića 1/3, OIB; 48951193011, sve do donošenja pravomoćne odluke o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ili do drugačije odluke suda.		
6.			
5.1	Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-25248/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, SS SAMOBOR, OVR-1019/20 27.09.2021, u ukupnom iznosu od 25.646,63 kn i to na ime glavnice iznos od 23.662,98 kn i na ime zateznih kamata iznos od 1.983,65 kn, za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	25.646,63 KN	
5.2	Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-25248/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUPINEC (Mbr. 312665)

Posjedovni list: 1200

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MBM VRTNI CENTAR D.O.O., DOLENICA 8, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	19462674595

Podaci o katastarskim česticama

Zeg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		982	BOKI	11614			
			ORANICA	11614			
Ukupna površina katastarskih čestica				11614			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.