

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

I V A N K O Ž A R, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčičke 20

Tel.:01/55 727 10, mob.: 098 431 390

**PROCJEMENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina: **POLJOPRIVREDNO I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM I POMOĆNOM GRAĐEVINOM**
Lokacija: k.o.Blatuša
Naručitelj: **DAMIR ŠEBETIĆ STEČAJNI UPRAVITELJ**
Svrha procjene: Tržišna vrijednost
Izvršitelj: Ivan Kožar, ing.građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Imenovanje: Rješenje MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE od 29.siječnja 2025.

Ivaničko Graberje, Deanovec, ožujak, 2026.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA:

R.br.	Katastarska općina	ZK uložak	ZK čestica	Oznaka zemljišta	Površina m2	Vlasnički dio m2 ALPHA TERA d.o.o.
1.	Blatuša	1408	1195/1	Šuma	8006	3002 (3/8)
2.	Blatuša	1429	212/35	Oranica	16512	16512 (1/1)
3.	Blatuša	1429	624/20	Šuma	7408	7408 (1/1)
4.	Blatuša	1521	213/1	Oranica	16754	16754 (1/1)
5.	Blatuša	1521	216	Pašnjak	824	824 (1/1)
6.	Blatuša	1521	217	Oranica	2636	2636 (1/1)
7.	Blatuša	1521	251/1	Pašnjak	1280	1280 (1/1)
8.	Blatuša	1678	999	Livada	1827	609 (1/3)
9.	Blatuša	1678	1000	Livada	352	117 (1/3)
10.	Blatuša	1701	1040/42	Šuma	8567	8567 (1/1)
11.	Blatuša	1701	1248/5	Oranica	9884	9884 (1/1)
12.	Blatuša	1750	1632/1	Šuma	137	68 (12/24)
13.	Blatuša	1799	1240	Oranica	1701	638 (3/8)
14.	Blatuša	1801	1040/44	Šuma	9463	9463 (1/1)
15.	Blatuša	1871	1192	Oranica	780	780 (1/1)
16.	Blatuša	1904	259/7	Oranica	6747	6747 (1/1)
17.	Blatuša	1904	672	Oranica	2244	2244 (1/1)
18.	Blatuša	2000	212/28	Oranica	5373	5373 (1/1)
19.	Blatuša	2000	712/2	Pašnjak	514	514 (1/1)
20.	Blatuša	2045	1/20	Šuma	8790	8790 (1/1)
21.	Blatuša	2045	1/24	Šuma	1698	1698 (1/1)
22.	Blatuša	2045	212/27	Oranica	5729	5729 (1/1)
23.	Blatuša	2045	473/15	Šuma	2100	2100 (1/1)
24.	Blatuša	2045	473/20	Šuma	1967	1967 (1/1)
25.	Blatuša	2045	655	Šuma	8492	8492 (1/1)
26.	Blatuša	2101	67/2	Pašnjak	1255	1255 (1/1)
27.	Blatuša	2101	68/2	Pašnjak	237	237 (1/1)
28.	Blatuša	2101	258/2	Oranica	4560	4560 (1/1)
29.	Blatuša	2101	258/5	Oranica	5427	5427 (1/1)
30.	Blatuša	2101	369/2	Livada	2830	2830 (1/1)
31.	Blatuša	2101	371/2	Oranica	7413	7413 (1/1)
32.	Blatuša	2101	382/2	Livada	1183	1183 (1/1)
33.	Blatuša	2101	383/2	Oranica	5136	5136 (1/1)
34.	Blatuša	2101	666	Pašnjak	1205	1205 (1/1)
35.	Blatuša	2101	667	Pašnjak	1654	1654 (1/1)
36.	Blatuša	2101	668/2	Oranica	2684	2684 (1/1)
37.	Blatuša	2101	684/2	Šuma	6097	6097 (1/1)
38.	Blatuša	2101	711/2	Livada	2133	2133 (1/1)
39.	Blatuša	2101	991/2	Šuma	1363	1363 (1/1)
40.	Blatuša	2101	992/2	Šuma	399	399 (1/1)
41.	Blatuša	2101	1631/3	Šuma	1252	1252 (1/1)
42.	Blatuša	2101	1632/2	Šuma	920	920 (1/1)
43.	Blatuša	2105	212/36	Pašnjak	13628	13628 (1/1)
44.	Blatuša	2110	1056	Vinograd	1201	1201 (1/1)
45.	Blatuša	2110	1057	Oranica	896	896 (1/1)
46.	Blatuša	2113	368/4	Oranica	4802	4802 (1/1)
47.	Blatuša	2127	783/1	Pašnjak	13904	7945 (8/14)
52.	Blatuša	2127	1053	Oranica	518	296 (8/14)
53.	Blatuša	2127	1055/2	Pašnjak	554	317 (8/14)
54.	Blatuša	2127	1061/1	Oranica	748	427 (8/14)
55.	Blatuša	2127	1172/1	Oranica	14908	8519 (8/14)
56.	Blatuša	2127	1269/1	Livada	2946	1683 (8/14)
57.	Blatuša	2127	1270/2	Livada	812	464 (8/14)

58.	Blatuša	2128	1249/1	Oranica	19194	19194 (1/1)
59.	Blatuša	1187	64	Kuća i dvorište	608	608 (1/1)
60.	Blatuša	334	259/2	Oranica	8136	4068 (1/2)
61.	Blatuša	918	260/3	Oranica	2568	1284 (1/2)
62.	Blatuša	918	473/17	Šuma	1483	741 (1/2)
63.	Blatuša	1248	1065/2	Oranica	3064	1751 (8/14)
64.	Blatuša	295	1200	Livada	1719	645 (3/8)
65.	Blatuša	580	1190/4	Put	1360	340 (6/24)
66.	Blatuša	580	1196	Put	565	141 (6/24)
U k u p n o:					269.147	236.904

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine iz gornjeg popisa u k.o.Blatuša,

iznosi:

168.415,52 € zaokruženo **168.000,00 €**

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

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.

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UPI/710-03/24-01/996

URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 29. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Kožara, inženjera građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčićke 20, OIB: 55406151308, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčićke 20, OIB: 55406151308, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 30. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401996|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Kožar, Deanovec, Ulica Ivana Horčićke 20
2. Pismo hrana-ovdje.



514|UPI710032401996|5

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Tehnički opis nekretnine

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja

8. Prikaz površina nekretnine
 - 8.1. Površina zemljišta

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

10. Rekapitulacija procjene – zaključak

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

12. Prilozi
 - 12.1. Fotografije
 - 12.2. Dokumentacija

1. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima te normama i literaturom koji reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

ZAKONI	
Zakon o prostornom uređenju	NN 153/13,65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23, 155/25.
Zakon i gradnji	NN 153/13, 20/17, 39/19 i 145/24, 155/25
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	NN 74/14 i 69/17
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst, 94/19, 52/25)
Zakon o zaštiti od požara	NN 92/10. 114/22
PRAVILNICI	
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina	NN 68/20, 12/24
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima	NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19

2. Zadatak procjemenog elaborata

Predmetna procjena je napravljena na zahtjev STEČAJNOG UPRAVITELJA g.Damira Šebetića a zbog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba Karlovac na poslovni broj: ST-1407/2025.

Datum očevida: 03.03.2026.

Datum kakvoće: 03.03.2026.

Datum vrednovanja: 03.03.2026.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (članak 4.točka 4.Zakona).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (članak 4.točka 5.Zakona).

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

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Nekretnine s popisa su u vlasništvu tvrtke ALPHA TERRA d.o.o.u stečaju,
OIB: 26998923836, Dražena Petrovića 18, 44250 Petrinja.

4. Nalaz na osnovi očevida

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

Popis ZK čestica u k.o.Blatuša..

Zatečeno stanje – opis zemljišta

Nekretnine u k.o.Blatuša se nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja općine Gvozd.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su nekretnine u k.o.Blatuša:

A/ Poljoprivredno zemljište	170.511,00 m ²
B/ Šumsko zemljište	63.327,00 „
C/ Građevinsko zemljište	2.458,00 „
D/ Zemljište k.č.br.64 na kojem je građevina	608,00 „
U k u p n o:	236.904,00 m ²

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 19, prosinac, 2025.*:

Globalna gospodarska kretanja u 2025. pokazala su se razmjerno otporna na trgovinske napetosti i pojačanu neizvjesnost trgovinske politike, pa su se projekcije globalnoga gospodarskog rasta poboljšale u odnosu na prijašnja očekivanja. Učinak protekcionističkih mjera trgovinske politike na globalni gospodarski rast pokazao se razmjerno ograničen, te se globalna gospodarska ekspanzija samo blago usporila u odnosu na 2024. Takvim je kretanjima pridonijelo i smanjenje neizvjesnosti u vezi s trgovinskom politikom američke administracije nakon niza trgovinskih dogovora postignutih u drugoj polovini godine. Rast globalne trgovine, međutim, usporava se u okolnostima povišenih razina carina i iščezavanja povoljnih učinaka povećanja trgovine i zaliha prije nego što su carine stupile na snagu. Zbog relativno robusnih gospodarskih kretanja projekcije globalnog rasta revidirane su naviše, a povećan je i očekivani rast globalne trgovine, no i nadalje se očekuje slabljenje rasta u sljedećoj godini. Inflacija se na globalnoj razini nastavila usporavati, čemu je pridonio i pad cijena sirovina. Trend globalne dezinflacije odražava pritom smanjenje inflacije u zemljama u razvoju, dok inflacijska kretanja u razvijenim gospodarstvima postaju heterogenija zbog, među ostalim, različitih kretanja na tržištu rada kao i učinaka carina. U takvim su okolnostima središnje banke uglavnom nastavile s popuštanjem monetarne politike. Očekivanja glede gospodarskih kretanja u europodručju također su nešto povoljnija, no rast je i nadalje relativno prigušen, dok se inflacija zadržava blizu ciljane razine. Rast realnog BDP-a europodručja u trećem je tromjesečju 2025. iznosio 0,2% (nakon 0,1% u drugom tromjesečju), a slična bi se kretanja mogla nastaviti i krajem 2025. Recentni pokazatelji upućuju na to da uslužni sektor nastavlja biti glavni generator rasta, dok je industrijska proizvodnja i nadalje potisnuta. Otpornost gospodarstva europodručja na rastuće globalne

izazove, snažnija vanjska potražnja i smanjena trgovinska neizvjesnost odrazili su se i u blago poboljšanim projekcijama rasta, pri čemu se očekuje da će ekspanzija uvelike biti podržana domaćom potražnjom, što, pak, odražava robusno tržište rada, odgođene učinke spuštanja ključnih kamatnih stopa u razdoblju do lipnja 2025. te najavljeni rast ulaganja u obranu i infrastrukturu. Tržište rada europodručja i nadalje je snažno, uz naznake da se slabljenje potražnje za radom usporava, a nezaposlenost se nalazi na povijesno niskim razinama. Rast zaposlenosti pritom je u većoj mjeri usklađen s povijesnom vezom između zaposlenosti i gospodarske aktivnosti nego što je to bilo u protekle dvije godine, a to je dovelo i do djelomičnog oporavka rasta produktivnosti. Inflacija se, nakon privremenog ubrzavanja potkraj 2024. i početkom 2025., stabilizirala oko ciljane razine od 2% te se od ožujka do studenoga kretala u uskom rasponu od 1,9% do 2,2%. Usporavanju ukupne inflacije u odnosu na kraj 2024. najviše je pridonijelo smanjenje inflacije cijena usluga, koja se, međutim, i nadalje nalazi iznad dugoročnog prosjeka te je ujedno u razdoblju od rujna do studenoga ponovno ojačala. Ukupna inflacija u europodručju mogla bi se, ipak, privremeno blago spustiti ispod ciljane razine zbog pada cijena energenata, usporavanja rasta cijena hrane i usporavanja rasta plaća, a očekivanom usporavanju doprinosi i aprecijacija tečaja eura. Ključne kamatne stope ESB-a tijekom druge polovine 2025. ostale su nepromijenjene, pri čemu je inflacija u europodručju bila na razinama oko srednjoročnog cilja od 2%. Prethodno je Upravno vijeće ESB-a u razdoblju od lipnja 2024. do lipnja 2025. u osam navrata, za ukupno 200 baznih bodova, smanjilo kamatnu stopu na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje HNB | MAKROEKONOMSKA KRETANJA I PROGNOZE 19 SAŽETAK | 3 banke, koja je u trenutačnim uvjetima visokih viškova likvidnosti relevantan pokazatelj monetarne politike ESB-a, nakon što je ključne kamatne stope držalo stabilnima od rujna 2023. godine. Tako se kamatna stopa na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke od lipnja 2025. zadržala na razini od 2,00%. Upravno vijeće odlučno je u tome da postojano u srednjem roku stabilizira inflaciju na ciljanoj razini od 2%, pri čemu će se odluke o primjerenosti razini kamatnih stopa na svakom sastanku i nadalje zasnivati na pristiglim podacima. Pritom se Upravno vijeće ne opredjeljuje unaprijed za određenu dinamiku promjene stopa.

6.2. Tržište nekretnina na području RH

Praćenje cijena stambenih nekretnina vrlo je važno za gospodarstvo. Stambena imovina čini bitnu stavku imovine stanovništva i važnu komponentu njegova ukupnog "bogatstva". Stoga cijene stambenih nekretnina naposljetku, putem učinka bogatstva na potrošnju kućanstava, izravno utječu i na agregatnu ekonomsku aktivnost. Osim što djeluje na stanovništvo, cijena stambene imovine bitna je i za financijsku stabilnost zemlje – nekretnine su, naime, tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka i utječu na visinu kreditnog rizika koji banke prihvaćaju. Viša razina cijena prelijeva se u višu vrijednost kolaterala pa se u razdoblju rasta cijena olakšava kreditiranje te raste potražnja za kreditima kod zajmoprimatelja s jedne strane, ali i ponuda kredita od strane zajmodavatelja s druge strane. Vrijedi i obratno, smanjenje cijena utječe na pad vrijednost kolaterala, što direktno negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza (engl. probability of default) i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru slabeći time gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja. Iz svega navedenog slijedi da je zajednički interes svih sudionika na tržištu nekretnina, kao i nositelja ekonomskih politika, mogućnost pravodobnog i vjerodostojnog praćenja kretanja cijena stambenih nekretnina. Na tom je tragu i Uredba Europske unije koja prepoznaje važnost praćenja cijena stambenih nekretnina i razmatra modalitete njihova uključivanja u opće indekse potrošačkih cijena.

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. 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 se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih 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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem 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 umanjeanje 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.

7.1.2. 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.

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.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta.

Čist 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.

7.1.3. 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.

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

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.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM za zemljište a TROŠKOVNOM za građevine.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno prema podacima Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina (ZKC) Ministarstva Graditeljstva i prostornoga uređenja Sisačko-moslavačke županije.

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

R.br.	Katastarska općina	ZK uložak	ZK čestica	Oznaka zemljišta	Površina m2	Vlasnički dio m2 ALPHA TERA d.o.o.
1.	Blatuša	1408	1195/1	Šuma	8006	3002 (3/8)
2.	Blatuša	1429	212/35	Oranica	16512	16512 (1/1)
3.	Blatuša	1429	624/20	Šuma	7408	7408 (1/1)
4.	Blatuša	1521	213/1	Oranica	16754	16754 (1/1)
5.	Blatuša	1521	216	Pašnjak	824	824 (1/1)
6.	Blatuša	1521	217	Oranica	2636	2636 (1/1)
7.	Blatuša	1521	251/1	Pašnjak	1280	1280 (1/1)
8.	Blatuša	1678	999	Livada	1827	609 (1/3)
9.	Blatuša	1678	1000	Livada	352	117 (1/3)
10.	Blatuša	1701	1040/42	Šuma	8567	8567 (1/1)
11.	Blatuša	1701	1248/5	Oranica	9884	9884 (1/1)
12.	Blatuša	1750	1632/1	Šuma	137	68 (12/24)
13.	Blatuša	1799	1240	Oranica	1701	638 (3/8)
14.	Blatuša	1801	1040/44	Šuma	9463	9463 (1/1)
15.	Blatuša	1871	1192	Oranica	780	780 (1/1)
16.	Blatuša	1904	259/7	Oranica	6747	6747 (1/1)
17.	Blatuša	1904	672	Oranica	2244	2244 (1/1)
18.	Blatuša	2000	212/28	Oranica	5373	5373 (1/1)
19.	Blatuša	2000	712/2	Pašnjak	514	514 (1/1)
20.	Blatuša	2045	1/20	Šuma	8790	8790 (1/1)
21.	Blatuša	2045	1/24	Šuma	1698	1698 (1/1)
22.	Blatuša	2045	212/27	Oranica	5729	5729 (1/1)
23.	Blatuša	2045	473/15	Šuma	2100	2100 (1/1)
24.	Blatuša	2045	473/20	Šuma	1967	1967 (1/1)
25.	Blatuša	2045	655	Šuma	8492	8492 (1/1)
26.	Blatuša	2101	67/2	Pašnjak	1255	1255 (1/1)
27.	Blatuša	2101	68/2	Pašnjak	237	237 (1/1)
28.	Blatuša	2101	258/2	Oranica	4560	4560 (1/1)
29.	Blatuša	2101	258/5	Oranica	5427	5427 (1/1)
30.	Blatuša	2101	369/2	Livada	2830	2830 (1/1)
31.	Blatuša	2101	371/2	Oranica	7413	7413 (1/1)
32.	Blatuša	2101	382/2	Livada	1183	1183 (1/1)
33.	Blatuša	2101	383/2	Oranica	5136	5136 (1/1)
34.	Blatuša	2101	666	Pašnjak	1205	1205 (1/1)
35.	Blatuša	2101	667	Pašnjak	1654	1654 (1/1)
36.	Blatuša	2101	668/2	Oranica	2684	2684 (1/1)
37.	Blatuša	2101	684/2	Šuma	6097	6097 (1/1)
38.	Blatuša	2101	711/2	Livada	2133	2133 (1/1)
39.	Blatuša	2101	991/2	Šuma	1363	1363 (1/1)
40.	Blatuša	2101	992/2	Šuma	399	399 (1/1)
41.	Blatuša	2101	1631/3	Šuma	1252	1252 (1/1)
42.	Blatuša	2101	1632/2	Šuma	920	920 (1/1)
43.	Blatuša	2105	212/36	Pašnjak	13628	13628 (1/1)
44.	Blatuša	2110	1056	Vinograd	1201	1201 (1/1)
45.	Blatuša	2110	1057	Oranica	896	896 (1/1)
46.	Blatuša	2113	368/4	Oranica	4802	4802 (1/1)
47.	Blatuša	2127	783/1	Pašnjak	13904	7945 (8/14)
52.	Blatuša	2127	1053	Oranica	518	296 (8/14)
53.	Blatuša	2127	1055/2	Pašnjak	554	317 (8/14)
54.	Blatuša	2127	1061/1	Oranica	748	427 (8/14)
55.	Blatuša	2127	1172/1	Oranica	14908	8519 (8/14)
56.	Blatuša	2127	1269/1	Livada	2946	1683 (8/14)
57.	Blatuša	2127	1270/2	Livada	812	464 (8/14)

58.	Blatuša	2128	1249/1	Oranica	19194	19194 (1/1)
59.	Blatuša	1187	64	Kuća i dvorište	608	608 (1/1)
60.	Blatuša	334	259/2	Oranica	8136	4068 (1/2)
61.	Blatuša	918	260/3	Oranica	2568	1284 (1/2)
62.	Blatuša	918	473/17	Šuma	1483	741 (1/2)
63.	Blatuša	1248	1065/2	Oranica	3064	1751 (8/14)
64.	Blatuša	295	1200	Livada	1719	645 (3/8)
65.	Blatuša	580	1190/4	Put	1360	340 (6/24)
66.	Blatuša	580	1196	Put	565	141 (6/24)
U k u p n o:					269.147	236.904

Od ukupne površine zemljišta u vlasništvu ALPHA TERRA d.o.o.:

A/ Poljoprivredno zemljište 170.511,00 m²

B/ Šumsko zemljište 63.327,00 m²

C/ Građevinsko zemljište 2.458,00 m²

(k.č.br.259/7 1000,00 m²)

(k.č.br.1192 780,00 m²)

(k.č.br.259/2 678,00 m²)

D/ Građevinsko zemljište na kojem je kuća 608,00 m²

(k.č.br. 64 608,00 m²)

U k u p n o: **236.904,00 m²**

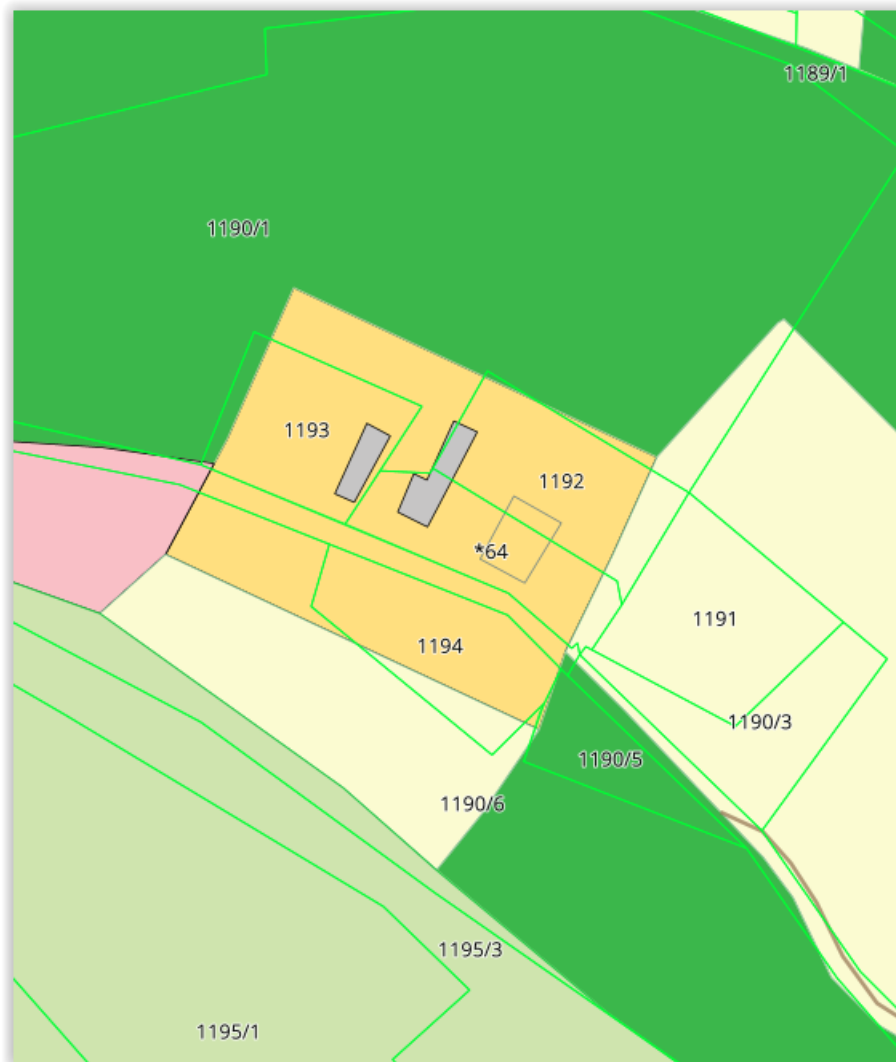
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

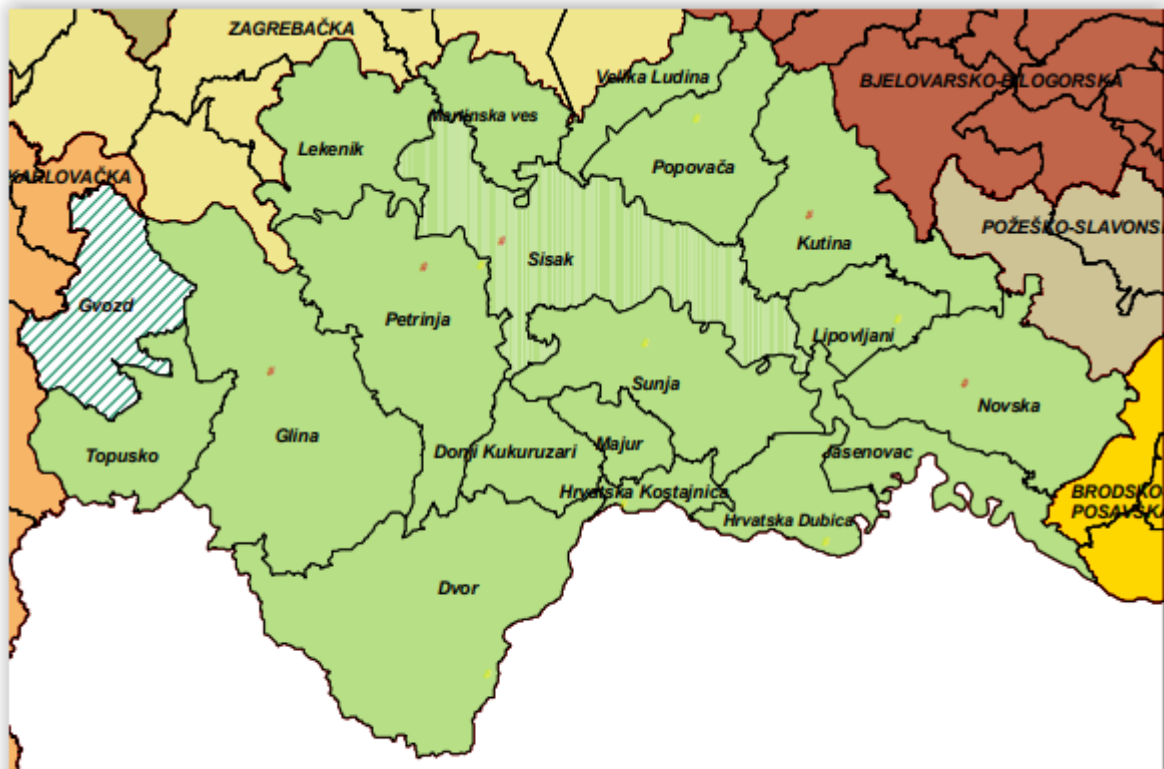
9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Procjenjivane nekretnine u k.o.Blatuša nalaze se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja općine Gvozd najvećim dijelom izvan građevinskog područja a unutar poljoprivredne namjene a manjim dijelom unutar građevinskog područja.

II.izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Gvozd objavljene su u Službenom vjesniku broj 28/2000 od 15.05.2020.





Položaj Općine Gvozd u Sisačko- moslavačkoj županiji

9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

A/ Poljoprivredno zemljište:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA **ENEKRETNINE**
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

Red. broj	Lokacija	ID ZKC	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl. 10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka
1.	Blatuša	1899259	44.457,00	0,38	27.03.2023.	PZ	4.1.	Blatuša	eNekretnine
2.	Blatuša	2222437	5.110,00	0,34	15.10.2024.	PZ	4.1.	Blatuša	eNekretnine
3.	Blatuša	2396515	6.689,00	0,30	10.09.2025.	PZ	4.1.	Blatuša	eNekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	170.511,00 m ²
Vrsta:	Poljoprivredno
Mjera:	-
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	k.o.Blatuša
Dan vrednovanja:	03.03.2026.

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1899259

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1899259
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4973704
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.05.2023
Površina u prometu	44.457,00
Vrijednost nekretnine (KN)	128.086,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.000,00
Datum ugovora	27.03.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJEN

2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2222437

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2222437
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5434939
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2024
Površina u prometu	5.110,00
Vrijednost nekretnine (KN)	13.110,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.740,00
Datum ugovora	15.10.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJEN

3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2396515

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2396515
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5651808
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2025
Površina u prometu	6.589,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	10.09.2025
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJEN

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za k.o.Blatuša. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Kategorija zemljišta
2. Vrsta planskog korištenja
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina kat.čestice m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Indks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	1899259	44.457,00	0,38	27.03.2023.	343,55	359,53	1,04	0,40
2.	2222437	5.110,00	0,34	15.10.2024.	359,53	359,53	1,00	0,34
3.	2396515	6.589,00	0,30	10.09.2025.	359,53	359,53	1,00	0,30

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA										
VRSTA NEKRETNINE	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02
STANOVI	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	220,93

Izvor: Indeksni nizovi – Sisačko-moslavačke županije

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015.).

Korištene poredbene cijene približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgarde i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice kao razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odabira za interkvalitativnog izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika).

Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje u odstupanju u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koje se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u iz Priloga 11. Pravilnika i to kao odnos između koeficijenta iskoristivosti usporeivih zemljišta (Ki) i koeficijenta iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (Ki) u rasponu od 0,4 do 2,4 (čl. 20. Pravilnika).

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivati će se linearni pristup (čl. 21. Pravilnika).

Obzirom da je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljište **izvan građevinskog područja** ne provodi se interkvalitativnog izjednačavanje cijena.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	ID ZKC	Površina katastarske čestice m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	1899259	44.457,00	27.03.2023.	0,38	0,40	0,40	14,28	0,05	0,0025
2.	2222437	5.110,00	15.10.2024.	0,34	0,34	0,34	-2,86	-0,01	0,0001
3.	2396515	6.589,00	10.09.2025.	0,30	0,30	0,30	-14,29	-0,05	0,0025

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30% zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m²): **0,35**

Standardno odstupanje (€/m²): **0,04**

Odstupanje (%): **11,42**

Vrijednost zemljišta 4.1. kategorije:

Oznaka	Površina (m ²)	€/m ²	Ukupno €
k.o.Blatuša	170.511,00	0,35	59.678,85 €

B/ Šumsko zemljište:**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA****INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA ENEKRETNINE
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA**

Red. broj	Lokacija	ID ZKC	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl. 10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka
1.	Blatuša	2372697	6.516,00	1,07	03.09.2025.	Š	4.1.	Blatuša	eNekretnine
2.	Blatuša	1616494	15.843,00	0,99	14.03.2022.	Š	4.1.	Blatuša	eNekretnine
3.	Blatuša	1631360	71.158,31	1,28	05.04.2022.	Š	4.1.	Blatuša	eNekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	63.327,00 m ²
Vrsta:	Šuma
Mjera:	-
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	k.o.Blatuša
Dan vrednovanja:	03.03.2026.

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2372697

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2372697
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5622855
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2025
Površina u prometu	6.516,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.741,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.000,00
Datum ugovora	03.09.2025
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1616494

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1616494
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4690709
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.03.2022
Površina u prometu	15.843,00
Vrijednost nekretnine (KN)	118.822,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.711,00
Datum ugovora	14.03.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1631360

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1631360
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4709835
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2022
Površina u prometu	71.158,31
Vrijednost nekretnine (KN)	691.327,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	91.384,98
Datum ugovora	05.04.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLATUŠA, PODGORJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,P3,E3,R4 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za k.o.Blatuša. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Kategorija zemljišta
2. Vrsta planskog korištenja
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina kat.čestice m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Indks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	2372697	6.516,00	1,07	03.09.2025.	359,53	359,53	1,00	1,07
2.	1616494	15.843,00	0,99	14.03.2022.	336,40	359,53	1,07	1,06
3.	1631360	71.158,31	1,28	05.04.2022.	336,40	359,53	1,07	1,37

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA										
VRSTA NEKRETNINE	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02
STANOVI	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	220,93

Izvor: Indeksi nizovi – Sisačko-moslavačke županije

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015.).

Korištene poredbene cijene približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgarde i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice kao razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odabira za interkvalitativnog izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika).

Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje u odstupanju u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koje se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u iz Priloga 11. Pravilnika i to kao odnos između koeficijenta iskoristivosti usporeivih zemljišta (Ki) i koeficijenta iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (Ki) u rasponu od 0,4 do 2,4 (čl. 20. Pravilnika).

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivati će se linearni pristup (čl. 21. Pravilnika).

Obzirom da je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljište **izvan građevinskog područja** ne provodi se interkvalitativnog izjednačavanje cijena.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	ID ZKC	Površina katastarske čestice m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	2372697	6.516,00	03.09.2025.	1,07	1,07	1,07	-8,55	-0,10	0,01
2.	1616494	15.843,00	14.03.2022.	0,99	1,06	1,06	-9,41	-0,11	0,01
3.	1631360	71.158,31	05.04.2022.	1,28	1,37	1,37	17,09	0,20	0,04

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30% zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m²): 1,17

Standardno odstupanje (€/m²): 0,14

Odstupanje (%): 12,08

Vrijednost šumskog zemljišta:

k.o. .	Površina (m ²)	€/m ²	Ukupno €
k.o. Blatuša	63.327,00	1,17	74.092,59 €

C/ Građevinsko zemljište:**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA****INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA ENEKRETNINE
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA**

Red. broj	Lokacija	ID ZKC	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka
1.	Donja Čemernica	1851974	622,00	1,53	13.03.2023.	GZ	1.	Donja Čemernica	eNekretnine
2.	Balinac	1825043	2.205,00	0,91	17.01.2023.	GZ	1.	Balinac	eNekretnine
3.	Balinac	2125171	1.072,00	1,31	27.05.2024.	GZ	1.	Balinac	eNekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina m ² :	2.458,00 + 608,00
Vrsta:	GZ
Mjera:	1,00
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.o.Blatuša
Dan vrednovanja: 03.03.2026.	

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1851974

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1851974
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4961897
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2023
Površina u prometu	622,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.157,78
Vrijednost nekretnine (EUR)	950,00
Datum ugovora	13.03.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJA ČEMERNICA - OSTALA OBRADIVA TLA I ŠUMF
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ,Š1,T1,F3 - OSTALA OBRADIVA TLA I ŠUMF

2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 1825043

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1825043
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4919304
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2023
Površina u prometu	2.205,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	17.01.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BALINAC, ŠAŠEVA, SKELA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2,PŠ,Š1 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2125171

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2125171
Datum pregleda	2.3.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5295516
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.05.2024
Površina u prometu	1.072,20
Vrijednost nekretnine (KN)	10.548,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.400,00
Datum ugovora	27.05.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BALINAC, ŠAŠEVA, SKELA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2,PŠ,Š1 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za k.o.Blatuša. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog Izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god. Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Kategorija zemljišta
2. Vrsta planskog korištenja
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina kat.čestice m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Indks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	1851974	622,00	1,53	13.03.2023.	205,74	223,85	1,09	1,67
2.	1825043	2.205,00	0,91	17.01.2023.	205,74	223,85	1,09	0,99
3.	2125171	1.072,00	1,31	27.05.2024.	223,85	223,85	1,00	1,31

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA										
VRSTA NEKRETNINE	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02
STANOVI	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	220,93

Izvor: Indeksi nizovi Sisačko-moslavačke županije.

9.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	ID ZKC	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	Međuvremenski i Interkvalitativno Izjednačena cijena (D*G)
1.	1851974	622,00	1,67	1,00	1,00	1,00	1,67
2.	1825043	2.205,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
3.	2125171	1.072,00	1,31	1,00	1,00	1,00	1,31

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	ID ZKC	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	1851974	622,00	13.03.2023.	1,53	1,67	1,67	26,51	0,35	0,1200
2.	1825043	2.205,00	17.01.2023.	0,91	0,99	0,99	-25,00	-0,33	0,1100
3.	2125171	1.072,00	27.05.2024.	1,31	1,31	1,31	-0,76	-0,01	0,0001

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30%
zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m2): 1,32

Standardno odstupanje (€/m2): 0,09

Odstupanje (%): 7,01

Vrijednost zemljišta prve kategorije:

k.o.	Površina (m2)	€/m2	Ukupno €
Blatuša	2.458,00	1,32	3.244,56 €

D/ Stambena i pomoćna građevina sa zemljištem:

9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

9.2.1. Izračun troškova gradnje

Troškovi građenja obiteljske kuće jednostavnog standarda iskazani su u €/m² bruto površine bez Pdv-a 1.029,00 €/m².

Troškovi za neto korisnu površinu: 1.029,00 x 0,80 = 823,20 €/m².

Dodani Pdv: 823,20 x 1,25 = 1.029,00 €/m².

Sadrži sve troškove vezano uz gradnju izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture te priključke građevine na komunalnu infrastrukturu.

Podatak o troškovima građenja izdala je HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA za 2024.god:

KLASA: 025-03/25-01/07

URBROJ: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22.srpnja 2025.

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 100% vrijednosti pa proizlazi:

$$1,00 * 1.029,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.029,00 \text{ €/m}^2}$$

Prema Odluci o komunalnom doprinosu općine Gvozd iz 2018.god. predmetna lokacija je svrstana u treću zonu a visina komunalnog doprinosa za treću zonu iznosi 8,00 kn/m³ odnosno 1,06 €/m³ volumena građevine.

Komunalni doprinos: $460,00 * 1,06 = 487,60 \text{ €}$

U k u p n o: 487,60 €

Iskaz geometrijskih podataka građevine

GRAĐEVINA	NRP (m ²)	KP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Stambena	70,40	70,40	88,00	460,00
Pomoćna	24,00	24,00	30,00	160,00
Ukupno:	94,40	94,40	118,00	460,00

9.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta obiteljske stambene kuće, masivna gradnja na licu mjesta, na period od 100 godina – OVK.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika.

R.br.	Opis	A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	Dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljno	Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabljivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	Srednja lokacija još postoji, potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	Umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	Znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo

	A	B	C
Odabir klasifikacije	3,0	3,0	3,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,5		

Starost na dan kakvoće 2026. godine je 35 godina (G).

SADAŠNJA UMANJENA VRIJEDNOST (NV x linearni otpis):

Stambena građevina:

$$Sv = 70,40 \text{ m}^2 * 1.029,00 * (1;00 - 0,40) = 43.464,96 \text{ €}$$

Pomoćna građevina:

$$Sv = 24,00 \text{ m}^2 * 1.029,00 * 0,80 * (1;00 - 0,40) = 11.854,08 \text{ €}$$

VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA

Vanjsko uređenje: uređenje čestice, ograda, staze i dr.

0,00 €

9.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA K.Č.64, K.O.BLATUŠA (608,00 * 1,32)	€	802,56
UZGREDNI TROŠKOVI	€	487,60
VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA	€	0,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST ST. GRAĐEVINE (NV x linearni otpis)	€	43.464,96
TROŠKOVNA VRIJEDNOST POMOĆNE GRAĐEVINE	€	11.854,08
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	56.609,20

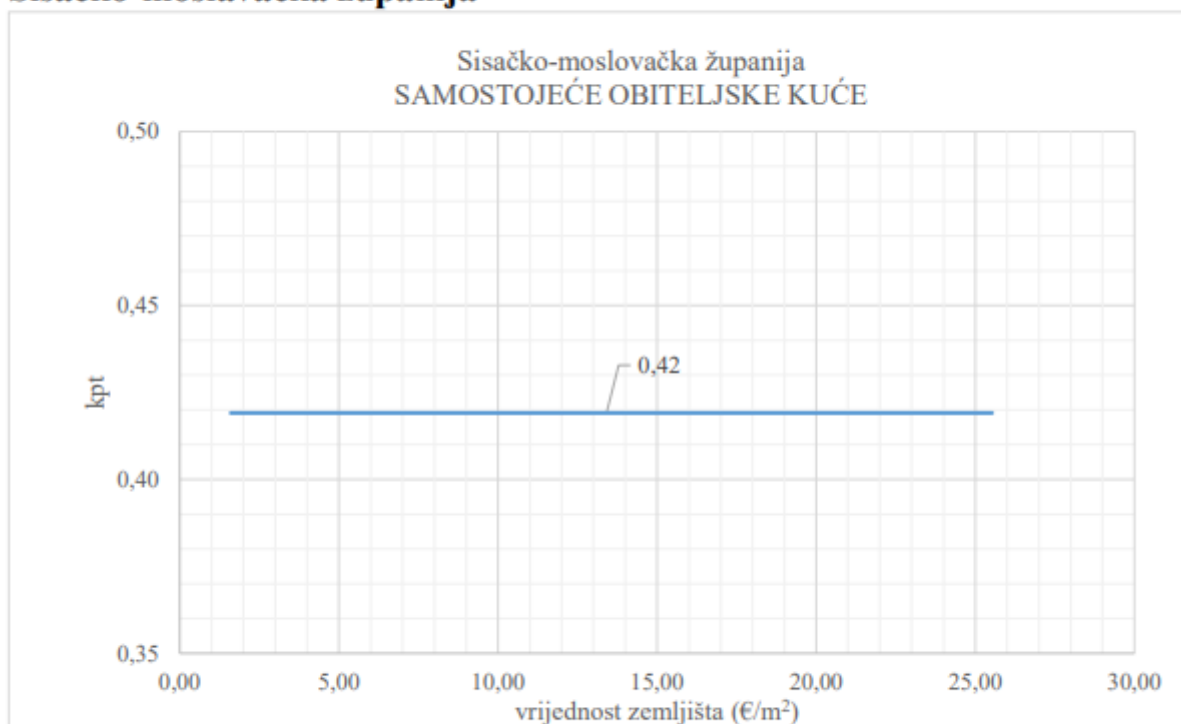
9.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjnje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjnje vrijednosti građevina
- nadprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu Sisačko-moslavačke županije, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, određuje koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj za obiteljske kuće u iznosu **Kpt = 0,42**

Sisačko-moslavačka županija

1.Vrijednost zemljišta	€	802,56
2.Uzgredni troškovi	€	487,60
3.Vrijednost vanjskih uređaja	€	0,00
4.Troškovna vrijednost stambene građevine (NV x linearni otpis)	€	43.464,96
5.Koeficijent prilagodbe tržištu	Kpt	43.464,96 * 0,42 = 18.255,28
6. Pomoćna građevina	€	11.854,08
VRIJEDNOST PRILAGOĐENA TRŽIŠTU (1 + 2 + 3 + 5 + 6)	€	31.399,52

Dodaci – nema	€	0,00
Odbici - nema	€	0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	31.399,52
--------------------------------------	---	------------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

k.o. Blatuša

A/ Poljoprivredno zemljište	59.678,85 €
B/ Šumsko zemljište	74.092,59 „
C/ Građevinsko zemljište	3.244,56 „
D/ Stambena i pomoćna građevina	31.399,52 „
U k u p n o:	168.415,52 €

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

168.415,52 € zaokruženo **168.000,00 €**

Napomena: U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

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)

11. 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 (Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena).

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu s 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.

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.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

I z r a d i o:

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina
Ivan Kožar, ing.građ.

Ivaničko Graberje, Deanovec, 03.03.2026.

12. Prilozi

Foto dokumentacija:

Stambena građevina na k.č.br.64, k.o.Blatuša:





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 02.03.2026. 08:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 295

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1200	LIVADA		478	1719	
		UKUPNO:		478	1719	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/8 RALIĆ SLAVKA, OIB: 11538310732, KRALJA ZVONIMIRA 161, 33520 SLATINA	
2.	Suvlasnički dio: 2/8 KUKULJ JELENA, BLATUŠA KBR.161	
3.	Suvlasnički dio: 3/8 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (3/8)		
1.1	Primljeno: 19. srpnja 1983. godine Z-272/83 Na temelju ugovora o zajmu od 19.07.1983.godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u iznosu od 50.000,00 dinara sa 1% kamata godišnje za korist: ZMIO RADNIKA VRGINMOST	50.000,00 DIN	
2.	Na suvlasnički dio: 3 (3/8)		
2.1	Zabilježuje se zabrana otuđenja kao i daljnjeg terećenja nekretnina bez prethodnog odobrenja navedene Zajednice.		



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 334

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe: Z-18414/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	259/2	ORANICA	1	662	8136	
		UKUPNO:	1	662	8136	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 JANJANIN MILETA, BLATUŠA KBR.33	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 07.03.2023.g. pod brojem Z-3229/2023 ZABILJEŽBA, OTVOREN POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK, RJEŠENJE OVOG SUDA BROJ: Z-3229/2023 20.09.2024, na kčbr. 259/2 upisana u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 02.03.2026. 08:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1190/4	PUT KOD KUĆE			1360	
2.	1196	PUT KOD KUĆE			565	
		UKUPNO:			1925	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 8/24 RELIĆ MILAN, BLATUŠA KBR.176	
2.	Suvlasnički dio: 6/24 RALIĆ MILADIN, PODRAVSKA SLATINA, BRANKA RADIČEVIĆA BR.157	
3.	Suvlasnički dio: 4/24 KUKULJ JELENA, BLATUŠA KBR.161	
4.	Suvlasnički dio: 6/24 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
4.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 918

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe: Z-18414/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	260/3	ORANICA		714	2568	
2.	473/17	ŠUMA	1	1483	11088	
		UKUPNO:	1	2197	13656	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 DRAGOJEVIĆ JANDRO, BLATUŠA KBR.71	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 07.03.2023.g. pod brojem Z-3229/2023 ZABILJEŽBA, OTVOREN POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK, RJEŠENJE OVOG SUDA BROJ: Z-3229/2023 20.09.2024, na kčbr. 260/3 i 473/17 upisane u A.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 1187

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	64	KUĆA KBR. 87 SA DVORIŠTEM			608	PRIPIS IZ ULOŠKA 295
		UKUPNO:			608	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
2.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1248

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1065/2	ORANICA		852	3064	
		UKUPNO:		852	3064	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 6/14 KRALJIĆ IVAN, OIB: 18271727060, MAKSIMILIJANA VRHOVCA 5, 47000 KARLOVAC	
4.	Suvlasnički dio: 8/14 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
4.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1408

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1195/1	9	VIJETOVAC ŠUMA	8006 8006	
		UKUPNO:		8006	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/8 RALIĆ SLAVKA, OIB: 11538310732, KRALJA ZVONIMIRA 161, 33520 SLATINA	
2.	Suvlasnički dio: 2/8 KUKULJ JELENA, BLATUŠA KBR.161	
3.	Suvlasnički dio: 3/8 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (3/8)		
1.1	Primljeno: 19. srpnja 1983. godine Z-272/83 Na temelju ugovora o zajmu od 19.07.1983.godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u iznosu od 50.000,00 dinara sa 1% kamata godišnje za korist: ZMIO RADNIKA VRGINMOST	50.000,00 DIN	
2.	Na suvlasnički dio: 3 (3/8)		
2.1	Zabilježuje se zabrana otuđenja kao i daljnjeg terećenja nekretnina bez prethodnog odobrenja navedene Zajednice.		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 1429

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	212/35	3		16512	
			ORANICA	8254	
			ORANICA	8258	
2.	624/20	6		7406	
			ŠUMA	3701	
			ŠUMA	3705	
		UKUPNO:		23918	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 2/4		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
5. Suvlasnički dio: 2/4		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 1521

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	213/1	3	ORAŠKO POLJE ORANICA ORANICA	16754 8377 8377	
2.	216	3	ORAŠKO BRDO PAŠNJAK PAŠNJAK	824 414 410	
3.	217	3	ORAŠKO BRDO ORANICA ORANICA	2636 1316 1320	
4.	251/1	3	TUK PAŠNJAK	1280 1280	
			UKUPNO:	21494	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 2/4 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
5.	Suvlasnički dio: 2/4 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 1678

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	999	8	LIVADA	1827 1827	
2.	1000	8	LIVADA	352 352	
			UKUPNO:	2179	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 KRAGULJAC ĐURO, BLATUŠA KBR.94	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 KRAGULJAC MILADIN, BLATUŠA KBR.94	
4.	Suvlasnički dio: 1/3 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
4.3	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 1701

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1040/42	8	ŠUMA	8567 8567	
2.	1248/5	10	ORANICA	9884 9884	
		UKUPNO:		18451	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
4.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1750

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1632/1	6	CERIK ŠUMA	137 137	
		UKUPNO:		137	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/24 JANJANIN PERO, BLATUŠA KBR.68	
2.	Suvlasnički dio: 4/24 JANJANIN MILAN, BLATUŠA KBR.73	
3.	Suvlasnički dio: 4/24 IVIĆ ELVIRA, OIB: 11272442627, DUŠANA VUKASOVIĆA 80, NOVI BEOGRAD, SRBIJA	
4.	Suvlasnički dio: 1/24 DIVIĆ PETAR, OIB: 82500853393, WALTER AVESL8K 3L3 227, HAMILTON, KANADA, KANADA	
5.	Suvlasnički dio: 1/24 GVOZDENOVIĆ DANICA, CANADA, 100 ANGUC ROAD HAMILTON ONT L8K 6C3	
7.	Suvlasnički dio: 12/24 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
7.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:41

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1799

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1240	10	MARKOVAC LIVADA ORANICA ORANICA LIVADA	17001 5035 2877 8154 935	
			UKUPNO:	17001	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/8 OREŠČANIN LJUBICA ROĐ. RALIĆ, PERNA KBR.179	
2.	Suvlasnički dio: 2/8 KUKULJ JELENA, BLATUŠA KBR.161	
3.	Suvlasnički dio: 3/8 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 02.03.2026. 08:28

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1801

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1040/44	8	ŠUMA	9463	
				9463	
			UKUPNO:	9463	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.3	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1871

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1192	9	POD KUĆOM ORANICA	780 780	
		UKUPNO:		780	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
2.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 1904

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	259/7	6	VIŠE KUĆE ORANICA	6747 6747	
2.	672	6	VIŠE KUĆE ORANICA	2244 2244	
			UKUPNO:	8991	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1	
	ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	
3.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 2000

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	212/28	6	ORANICA	5373 5373	
2.	712/2	6	PAŠNJAK	514 514	
		UKUPNO:		5887	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
4.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 4			
2.1	Zaprimljeno 30.01.2023.g. pod brojem Z-1396/2023 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA primljeno: 06. svibnja 2003. godine Z-210/03 Na temelju pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju od 28.02.2003.godine, uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja na nekretnine Borgin Marije iz Opatije, Jušići bb za korist: KRAGULJAC ĐORĐE, OIB: 14296529949, BLATUŠA BR.70		vezano uz B 4 (4.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 2045

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1/20	1	ŠUMA	8790 8790	
2.	1/24	1	ŠUMA	1698 1698	
3.	212/27	6	ORANICA	5729 5729	
4.	473/15	6	ŠUMA	2100 2100	
5.	473/20	6	ŠUMA	1967 1967	
6.	655	6	ŠUMA	8492 8492	
		UKUPNO:		28776	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.4	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 2101

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	67/2	2	VINOGRAD PAŠNJAK	1255 1255	
2.	68/2	2	VINOGRAD PAŠNJAK	237 237	
3.	258/2	3	JANJSKO POLJE ORANICA ORANICA	4560 2280 2280	
4.	258/5	3	JANJSKO POLJE ORANICA ORANICA	5427 2715 2712	
5.	369/2	5	JARAK LIVADA LIVADA	2830 1417 1413	
6.	371/2	5	KOSA GORNJA ORANICA ORANICA	7413 3708 3705	
7.	382/2	6	KOSA GORNJA LIVADA LIVADA	1183 593 590	
8.	383/2	5	KOSA DONJA ORANICA ORANICA	5136 2568 2568	
9.	666	6	TRATINA PAŠNJAK PAŠNJAK	1205 601 604	
10.	667	6	OGRADA PAŠNJAK PAŠNJAK	1654 827 827	
11.	668/2	6	LUČICA	2684	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

01.03.2026. 10:00:27

Stranica: 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 2105

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	212/36	3	PAŠNJAK	13628 13628	
		UKUPNO:		13628	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 2110

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1056	8	VINOGRAD VINOGRAD	1201 1201	
2.	1057	8	BRDO ORANICA	896 896	
			UKUPNO:	2097	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uložka: 2113

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	368/4	6	VIŠEKUĆE ORANICA ORANICA	4802 2403 2399	
			UKUPNO:	4802	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, **BLATUŠA**

Broj ZK uložka: 2127

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	783/1	6	DVORIŠTE PAŠNJAK	13904 719 13185	
2.	1053	8	VINOGRADINA ORANICA	518 518	
3.	1055/2	8	VINOGRADINA PAŠNJAK	554 554	
4.	1061/1	8	BRDO MILJANOVIĆA ORANICA	748 748	
5.	1172/1	9	POD KUĆOM VINOGRAD ORANICA	14908 539 14369	
6.	1269/1	10	LUKA LIVADA LIVADA	2946 1964 982	
7.	1270/2	10	LUČICA LIVADA LIVADA	812 406 406	
			UKUPNO:	34390	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 6/14 KRALJIĆ IVAN, OIB: 18271727060, MAKSIMILIJANA VRHOVCA 5, 47000 KARLOVAC	
4.	Suvlasnički dio: 8/14 ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 01.03.2026. 09:56

Katastarska općina: 333506, BLATUŠA

Broj ZK uloška: 2128

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13857/2025
Aktivne plombe:**Izvadak iz BZP-a****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1249/1	10	BRDA ORANICA	19194 19194	
		UKUPNO:		19194	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALPHA TERRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26998923836, DRAŽENA PETROVIĆA 18, 44250 PETRINJA		
1.2	Zaprimljeno 18.09.2025.g. pod brojem Z-13857/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BROJ: ST-1407/2025 18.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Alpha Terra d.o.o., OIB: 26998923836, Petrinja, Dražena Petrovića 18.	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.09.2025.g. pod brojem Z-13034/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DOBROVOLJNOM ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, KLASA: 415-02/25-10/199,OV-4236-25 05.09.2025, uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja naplate duga u iznosu od 19.752,86 EUR, a koji je utvrđen na dan 03.09.2025., za korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	19.752,86 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.03.2026.