

Naručitelj: **Stečajna masa iza BANOVINA PROMET d.d. u stečaju**
Repišće 42, 10450 Repišće
OIB: 16169180810

Predmet
procjene: **POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE**



Lokacija: **Ulica Gordana Lederera 7,
44430 Hrvatska Kostajnica**

k.č. 8379, 8378 (dio)
br. zk uložka: 1649
k.o. Kostajnica

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

111.000,00 EUR

Datum: kolovoz, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

**ANDREJ
BABIĆ**

Digitally signed by
ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.08.27
17:41:33 +02'00'

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO

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

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

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

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepisi posjedovih listova
- izvodi iz katastarskog plana
- tlocrti zgrade
- Indeksi nizovi za područje GUP-a grada Zagreba
- pokazatelji troškova građenja iz 2025. godine

0. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

EUID:

HRSR.080510494

TVRKA:

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

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska ulica 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Andrej Babić, OIB: 64232256356
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 5 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232256356
Zagreb, Kolarova ulica 7

Urađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03.
siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015.
godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti
izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je
oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz
prijavu za sbirku isprava.
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor
od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim
ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u
sbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je
temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

- 7 Ovom društvu pripojeno je društvo IRKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb
(Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 104, OIB: 99492742195, MBS:
081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024.,
Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke
skupštine društva IRKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024	01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RSU It	Datum	Naziv suda
0001 It-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 It-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 It-16/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 It-16/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0005 It-17/22045-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006 It-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007 It-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	elektronički upis
eu	/	elektronički upis

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU It	Datum	Naziv suda
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis
eu /	18.03.2016	elektronički upis
eu /	19.04.2017	elektronički upis
eu /	23.04.2018	elektronički upis
eu /	21.02.2019	elektronički upis
eu /	06.03.2020	elektronički upis
eu /	12.04.2021	elektronički upis
eu /	09.03.2022	elektronički upis
eu /	04.04.2023	elektronički upis
eu /	08.04.2024	elektronički upis
eu /	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg2, L=ZAGREB, 2.5.4.97=HR72910430276, C=HR, O=MINI
STARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 002nD-RmGsk-9Naxt-8nwZD-V2VA1
Kontrolni broj: MHa9G-12YQJ-IdWzx-YaYHT

Šeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosuđe.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa
i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Uređeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

D004
Stranica: 3 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: LP/1-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 78/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23, 13/24, 36/24), povodom zahtjeva Andrije Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolárova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Andrij Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolárova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 28. ožujka 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrij Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnosti.

Imenovan je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokrene 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 prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



51431 P17100325012624

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog 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 državljani 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 Zagrebu.

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 imenovanog 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. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



5143/P1710032501262;4

JADRANOVO
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

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

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Iznos tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
PODNOŠITELJ ZAHTEVA:	Stečajna masa iza BANOVINA PROMET d.d. u stečaju Repišće 42, 10450 Repišće OIB: 16169180810
LOKACIJA:	k.č.br. 8379, 8378 (dio) k.o. Kostajnica
DAN VREDNOVANJA:	01.08.2026.
DAN KAKVOĆE:	20.07.2026.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **poslovne zgrade i zemljišta** u Hrvatskoj Kostajnici, na adresi Ulica Gordana Lederera 7.



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

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

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

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 20.07.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 01.08.2026. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine. Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **Zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 1649, na k.č. 8379 i 8378, k.o. Kostajnica, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8377	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9			341 199 142	
2.	8378	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA			132 93 39	
3.	8379	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7			337 151 186	
		UKUPNO:			846	

U posjedovnom listu broj 2708, nalazi se:

Zar	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8379	Ulica Gordana Lederera POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7 DVORIŠTE	337 186 151	11		
Ukupna površina katastarskih čestica				337			

Prema izvatku iz **Zemljišne knjige**, z.k. ul. 1649, k.o. Kostajnica, kao vlasnik predmetnih nekretnina upisana je tvrtka:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BANOVINA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA	

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene je poslovna zgrada i pripadajuće zemljište u Gradu Hrvatska Kostajnica na adresi Ulica Gordana Lederera br. 9, sve na k.č. 8379 i dijelu 8378, k.o. Kostajnica.

Nekretnina se nalazi uz državnu cestu D47, u središtu Grada Hrvatska Kostajnica, 36 km od Petrinje, odnosno 40 km od Siska. Grad Hrvatska Kostajnica nalazi se uz samu granicu s BiH (rijeka Una), te je preko D47, odnosno graničnog prijelaza u središtu grada povezan s Bosanskom Kostajnicom u BiH.

Zapadno od obuhvata, uz Ulicu G. Lederera prolazi jednokolosiječna magistralna pomoćna pruga (Sunja-Glina-Knin-Split). Najbliža željeznička stanica je Hrvatska Kostajnica, cca 1,5 km sjevero-zapadno od predmetne lokacije.

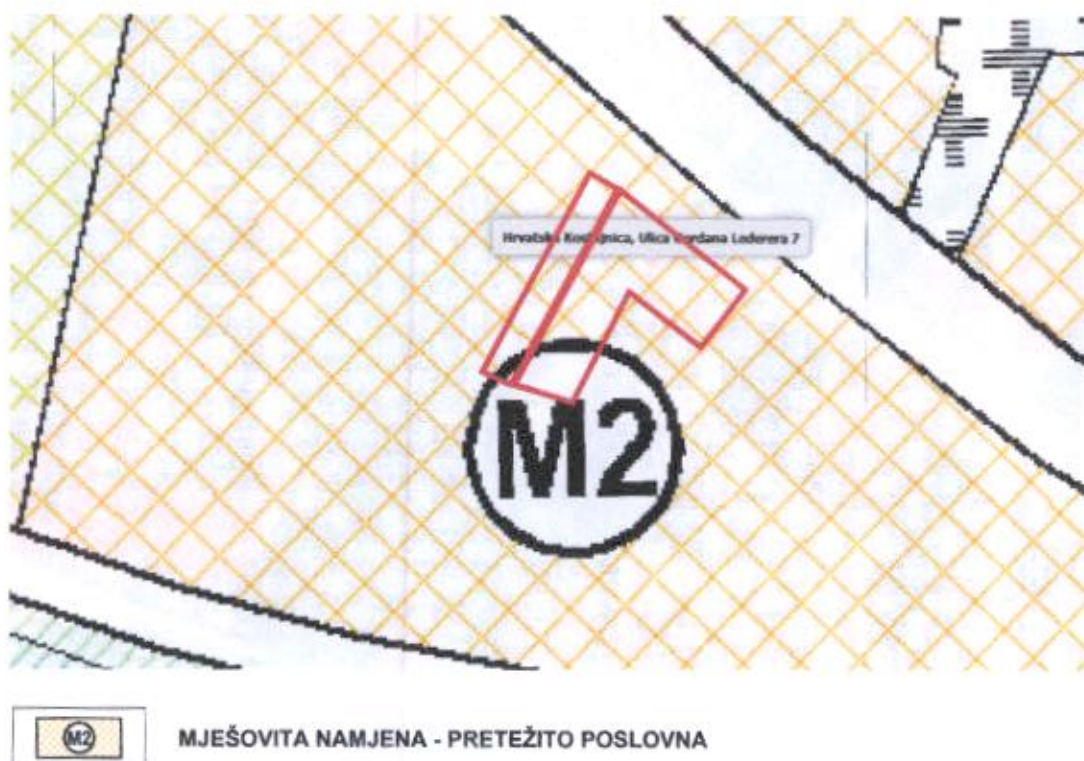


Predmetna lokacija nalazi se u središtu Grada Hrvatska Kostajnica u neposrednoj blizini obrazovnih institucija, središta lokalne samouprave, trgovačkih i poslovnih sadržaja. U užem obuhvatu predmetne lokacije prevladava izgrađenost s obiteljskim kućama, manjim stambenim zgradama i pomoćnim poljoprivrednim zgradama.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica.

- **Urbanistički plan uređenja grada Hrvatska Kostajnica**

Prema urbanističkom planu uređenja grada Hrvatska Kostajnica, k.č. 8379 i 8378 k.o. Kostajnica se prema namjeni i korištenju prostora nalaze unutar granica mješovite namjene – pretežito stambene (M1).



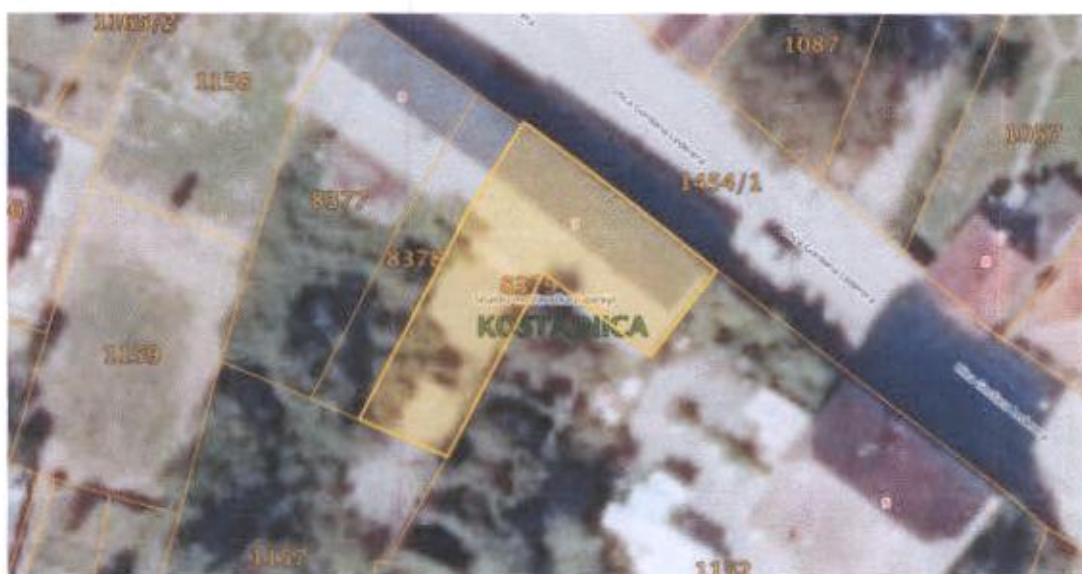
2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Prema kazivanju i zahtjevu naručitelja, predmet procjene je zemljište kojeg čine čestica 8379 i pola čestice 8378, obzirom da se tako i koristi.

k.č. 8379, k.o. Kostajnica

Katastarska čestica 8379 je u naravi zemljište nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na ravnom, uređenom terenu. Na čestici se nalazi ugrađena poslovna zgrada katnosti Po+Pr.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **337,00 m²** (površina je preuzeta iz izvataka iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 1152, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz južnu među nalazi se k.č. 1157, k.o. Kostajnica, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Uz zapadnu među nalazi se k.č. 8378, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz sjeveroistočnu među nalazi se k.č. 1454/1, k.o. Kostajnica, u naravi javna prometna površina – Ulica Gordana Lederera.

Parkiranje vozila predvideno je na javnoprometnoj površini i na parceli.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa sjeveroistoka, s državne ceste D47, odnosno Ulice Gordana Lederera.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	8379
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1649
plan	UPU grada Hrvatska Kostajnica
namjena	(M2)
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	2,1
površina zemljišta	337,00 m ²
lokacija	Ulica Gordana Lederera 7, Hrvatska Kostajnica
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz

k.č. 8378, k.o. Kostajnica

Katastarska čestica 8378 je u naravi zemljište nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na ravnom, uređenom terenu. Na čestici se nalazi ugrađena zgrada – prolaz, katnosti Pr.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **132,00 m²** (površina je preuzeta iz izvotka iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 8379, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz južnu među nalazi se k.č. 1157, k.o. Kostajnica, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Uz zapadnu među nalazi se k.č. 8377, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz sjeveroistočnu među nalazi se k.č. 1454/1, k.o. Kostajnica, u naravi javna prometna površina – Ulica Gordana Lederera.

Parkiranje vozila predviđeno je na javnoprometnoj površini i na parceli.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa sjeveroistoka, s državne ceste D47, odnosno Ulice Gordana Lederera.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	8378
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1649
plan	UPU grada Hrvatska Kostajnica
namjena	(M2)
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	2,1
površina zemljišta	132,00 m ² (predmet procjene 66,00 m ²)
lokacija	Ulica Gordana Lederera 7, Hrvatska Kostajnica
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz

Obzirom na to da je predmet procjene zemljište kojeg čine čestica 8379 i pola čestice 8378, **ukupna površina procjenjivanog zemljišta je 403,00 m².**

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmet procjene j zgrada na k.č. 8379 i pola zgrade/prolaza na k.č. 8378., k.o. Kostajnica.

tehnički opis	
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	8378 (dio), 8379
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	2655, 2708
z.k.č.	8378 (dio), 8379
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	1649
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Po + Pr
GBP	Ukupno: 236,50 m ²
GBP bez umanjena:	Ukupno: 269,00 m ²
volumen	1110,57 m ³
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	1968.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli i javnoprometnoj površini
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz
održavanje	neodržavano
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	monolitna AB konstrukcija s ispunom od cigle
međukatna konstrukcija	armiranobetonska
pregradni zidovi	opeka
krov	kosi
krovište	drveno
pokrov	valovite salonit ploče
fasada	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	neprovedeno
telefon	provedeno
grijanje	neprovedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	čelična bravarija i drvena stolarija
unutarnja stolarija	drvena
obrađa podova	cementni estrih, keramičke pločice
obrađa zidova	žbukani i bojani

3. PROCJENA

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

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- UPU Grada Hrvatska Kostajnica
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

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

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

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

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

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

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

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

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne zgrade, a POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta

3.2. PROCJENA ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem 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 umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne zgrade odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene troškovne vrijednosti nekretnosti i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

• TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

OBITELJSKA KUĆA

POSLOVNA ZGRADA				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	236,50 m2		
Pk	bruto površina bez umanjjenja	269,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.555,46 EUR /m2 (s PDV-om)		
Jedinična cijena po 1 m2 preuzeta je iz tablice Hrvatske komore arhitekata: Pokazatelj troškova građenja - 2025, za zgrade za trgovinu - umanjena za troškove neizvedenih instalacija od 8,3 %, odnosno iznosi 1244,37 €/m² + PDV				
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje			Pk x Jc x Sd 418.418,74 €
izg	godina izgradnje	1968		
g	starost zgrade	58 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade			65
	faktori korištenja:			
	A_lokacija/tržište	4,5		
	B_zgrada općenito	3,5		
	C_stanje zgrade	4,0		
FK	odabrani faktor korištenja			4,5
	relativna starost zgrade			g/OVK 89%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		25%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			16
U	starosno umanjjenje vrijednosti zgrade			(OVK-OOVK)/OVK 0,75
	vrijednost			Ntg x (1-U) 104.604,69 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				104.604,69 EUR

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

POSLOVNA ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	3,98 €/m3	1110,57	4.420,07 €
VD	vodni doprinos	Zona B	poslovna	0,67 €/m3		744,08 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						5.164,15 €

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenom kao **k.č. 8379 i 8378 (dio), k.o. Kostajnica**, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Hrvatska Kostajnica - građevinsko.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Ostalo od Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

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

adresa nekretnosti	IZMJERNE VEŠTAČE		KATEGORIJA		ukupna površina [m ²]	vrsta nekretnosti	površina z.e. koja se prodaje [m ²]	cijena [€/m ²]	ukupna površina u [m ²]		ukupna vrijednost izračunata		cijena po m ²	dan uvidavanja	dan izdavanja
	K.L.	K.O.	K.L.	K.O.					ostalo	ukupno	ostalo	ukupno			
Gordana Lederera 7, Hrvatska Kostajnica	8079	8079 (da)	Kostajnica	8079	8079 (da)	Kostajnica	403,00	€2.700,00	ostalo	403,00	M/1	-	2,1	1	20.07.2026.

1. PRILIMENI IZRAČUN IZ TABELE KUPOPRODAJNE Cijene I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRAJANOSTI IZ DALJNJEI IZRAČUNA															
r.b/c	adresa	Izdatnica		Kupopovrat		vrsta nekretnosti	površina z.e. koja se prodaje [m ²]	cijena [€/m ²]	vrijednost nekretnosti [€]	datum otpisa	ukupna vrijednost izračunata		cijena po m ²	dan uvidavanja	dan izdavanja
		1000C	100N	K.L.	K.O.						ostalo	ukupno			
1	Hrvatska Kostajnica	184789	104542	763	Kostajnica	€2	1.611,00 m ²	1,86 €/m ²	3.000,00 €	08.05.2023.	-	-	2,1	1	Hrvatska Kostajnica - gradsko
2	Hrvatska Kostajnica	189900	101581	8410	Kostajnica	€2	878,00 m ²	2,28 €/m ²	2.000,00 €	01.03.2023.	-	-	2,1	1	Hrvatska Kostajnica - gradsko
3	Hrvatska Kostajnica	178763	485305	377	Kostajnica	€2	581,00 m ²	1,72 €/m ²	1.000,00 €	14.05.2022.	M/1	-	2,1	1	Hrvatska Kostajnica - gradsko

2. MERENJEMSKO IZRAČUNJE - PRILAGODA TRAJSTU IJEVALUACIJA Cijena											
r.b/c	adresa	Izdatnica		Kupopovrat		površina z.e. koja se prodaje [m ²]	cijena po m ² [€/m ²]	datum otpisa	vrijednost nekretnosti [€]	datum otpisa	cijena po m ² [€/m ²]
		1000C	100N	K.L.	K.O.						
1	Hrvatska Kostajnica	184789	104542	763	Kostajnica	1.611,00 m ²	1,86 €/m ²	08.05.2023.	3.000,00 €	205,74	231,87
2	Hrvatska Kostajnica	189900	101581	8410	Kostajnica	878,00 m ²	2,28 €/m ²	01.03.2023.	2.000,00 €	205,74	231,87
3	Hrvatska Kostajnica	178763	485305	377	Kostajnica	581,00 m ²	1,72 €/m ²	14.05.2022.	1.000,00 €	105,51	231,87

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):													
r.br.	adresa	E-nekretnine			KATASTAR			površina k.z. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjena nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IOJKC	IDPN		k.z.	k.o.							
1	Hrvatska Kostajnica	1847859	5042542		763	Kostajnica		1.611,00 m2	2,10 €/m2	2,1	1,2	1,00	2,10 €/m2
2	Hrvatska Kostajnica	1899305	5015831		8410	Kostajnica		878,00 m2	2,57 €/m2	2,1	1,2	1,00	2,57 €/m2
3	Hrvatska Kostajnica	1787053	4863105		377	Kostajnica		583,00 m2	2,03 €/m2	2,1	1,2	1,00	2,03 €/m2
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)													
r.br.		ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR			površina k.z. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjenog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		k.k.z.	k.o.		k.z.	k.o.							
1	Hrvatska Kostajnica	1847859	5042542		763	Kostajnica		1.611,00 m2	2,10 €/m2	1	1	1,00	2,10 €/m2
2	Hrvatska Kostajnica	1899305	5015831		8410	Kostajnica		878,00 m2	2,57 €/m2	1	1	1,00	2,57 €/m2
3	Hrvatska Kostajnica	1787053	4863105		377	Kostajnica		583,00 m2	2,03 €/m2	1	1	1,00	2,03 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:												
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina t.j. koja se prodaje (m2)	meduvremenski izjednačena cijena (€/m2)	meduvremenski i intervalno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		s.k.z.	k.o.	k.z.	k.o.							
1	Hrvatska Kostajnica	1847859	5042542	763	Kostajnica	1.611,00 m2	2,10 €/m2	2,10 €/m2	2,10 €/m2	-5,89%	-0,13	0,02
2	Hrvatska Kostajnica	1809305	5015831	8410	Kostajnica	878,00 m2	2,57 €/m2	2,57 €/m2	2,57 €/m2	15,12%	0,34	0,11
3	Hrvatska Kostajnica	1787053	4863105	377	Kostajnica	583,00 m2	2,03 €/m2	2,03 €/m2	2,03 €/m2	-8,78%	-0,20	0,04
										$\times 7,461423$	$=$	$2,23 \text{ €/m}^2$
										0,29	13,04%	0,17
										0,58		
Standardno odstupanje ($\pm$) Pravilo dva-sigma ($\pm$)												
403 m² x 2,23 €/m²												
898,69 €												
1.000,00 €												
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:												

REKAPITULACIJA			
z.č.k. 8379, 8378 (dio), k.o. Kostajnica			
ZEMLJIŠTE			
z.č.k. 8379, 8378 (dio), k.o. Kostajnica	403,00	m2	898,69 €
ukupno:			898,69 €
POSLOVNA ZGRADA			
- troškovna vrijednost nekretnine	269,00	m2	104.604,69 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	1110,57	m3	5.164,15 €
ukupno:			109.768,84 €
troškovna vrijednost nekretnine	sveukupno:		110.667,53 €
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti			1,00
tržišna vrijednost nekretnine	sveukupno:		110.667,53 €
ili okruglo:			111.000,00 €

UTRŽIVOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta.
Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma predmetne nekretnine, ista se smatra utrživom u određenom vremenskom razdoblju.

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta, sve na k.č.8379 i 8378 (dio), k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 7 u Gradu Hrvatska Kostajnica, iznosi:

110.667,53 EUR

Ili okruglo:

111.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 01.08.2026.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepisi posjedovih listova
- izvodi iz katastarskog plana
- tlocrti zgrade
- Indeksni nizovi za područje Sisačko-moslavačke županije
- pokazatelji troškova građenja iz 2025. godine

FOTOGRAFIJE





Očevid: 20.07.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 18.08.2026. 13:29

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6205/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1649

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	8377	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9			341 199 142	
2.	8378	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA			132 93 39	
3.	8379	Ulica Gordana Lederera DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7			337 151 186	
		UKUPNO:			810	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.06.2023.g. pod brojem Z-8359/2023 Na temelju Obavijesti Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnina od 31. svibnja 2023., klasa: UP/I-932-07/23-02/59, ur.broj: 541-14-02- 02/1-23-2.1 4, zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 142 m2 na čest.br. 8377, u katastru priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda glavnog projekta, Republike Hrvatske, Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2019., klasa: UP/I-361-05/18-30/000166, ur.broj: 2176/01-09-1/1-18-0007.	
	Zaprimljeno 27.06.2023.g. pod brojem Z-8359/2023 Na temelju Obavijesti Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnina od 31. svibnja 2023., klasa: UP/I-932-07/23-02/59, ur.broj: 541-14-02- 02/1-23-3.1 4, zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 39 m2 na čest.br. 8378, u katastru priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda glavnog projekta, Republike Hrvatske, Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2019., klasa: UP/I-361-05/18-30/000166, ur.broj: 2176/01-09-1/1-18-0007.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1649

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 05.05.2026.g. pod brojem Z-6205/2026 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 18.03.2025. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 186 m2 na čestici broj 8379 u katastru priložena Uporabna dozvola Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2018., klasa: UPII-361-05/18-30/000166, ur. broj: 2176/01-09-1/1-18-0007.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BANOVINA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA	
1.2	Zaprimljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-9402/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-1874/13-67 17.09.2015. prodaje nekretnina stečajnog dužnika BANOVINAPROMET dioničko društvo za trgovinu, u stečaju	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno : 28. studenog 2002. Z - 1046/02 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 13. studenog 2002. godine, račun broj : 51401320, broj pertije : 09-134-00841-7, ovjerenog kao ovršni solemnizirani javnobilježnički akt uknjižuje se pravo zaloge za glavni dug od 16.000,00 EURA (slovima : šesnaeststisućaeura) u protuvrijednosti u iznosu od 118.880,00 KUNA (slovima : stoosamnaeststisućaoismstoosamdesetkuna) sa kamatnom stopom od 9,98 % (slovima : devet cijelih i devedesetosam posto) godišnje, za korist : PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PD. 22 SISAČ, POSLOVNICA HRVATSKA KOSTAJNICA	118.880,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-665/12 Na temelju Sporazuma o osiguranju povrata duga od 11. srpnja 2012.god., Izvatka iz sudskog registra od 24. srpnja 2012. god. i Izvatka iz sudskog registra od 18. lipnja 2012.god., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja naplate tražbine, u iznosu od 1.346.046,21 kn, uvećano za ugovorne kamate po godišnjoj kamatnoj stopi od 7% koje teku od dana sklapanja Sporazuma, te pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove postupka, za korist : LONIA D.O.O., OIB: 22001400633, KOLODVORSKA ULICA 19, 44320 KUTINA	1.346.046,21 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

NESLUŽBENA KOPIJA

Štamp: na dan: 18.08.2026. 15:57

PRILJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **ČOBANJE VRAPE** (Obr. 336680)

Posjedovni list: 4422

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivašće odnosno sjedište upisane osobe	OHR
1/2	GNARČANIN SNIJEŽANA, ZAGREB, HOBVATSKA 41, HRVATSKA (VANKUJZNO VLASTNIŠTVO)	07221340001
1/2	KANCELJAK KAROLINA PETRINIJA, ULICA GROMOVA 63, HRVATSKA (VANKUJZNO VLASTNIŠTVO)	97461096712

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Površni pravni režim	Prinudna
	1941/2	Hvaranica	1619	83		
		KUĆA, Zagreb, Hvaranica 43	122			
		GRANICA	997			
		DVORIŠTE	500			
		Ukupna površina katastarskih čestica				1619

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HRVATSKA KOSTAJNICA

Stanje na dan: 18.08.2016.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOSTANICA
k.č.br.: 8378

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





Skizma 1:1000
Izvor: njezino 1:1

IZVOD IZ KATASTRSKOG PLANA

Stanje na dan: 18.08.2026.

ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HRVATSKA KOSTAJNICA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

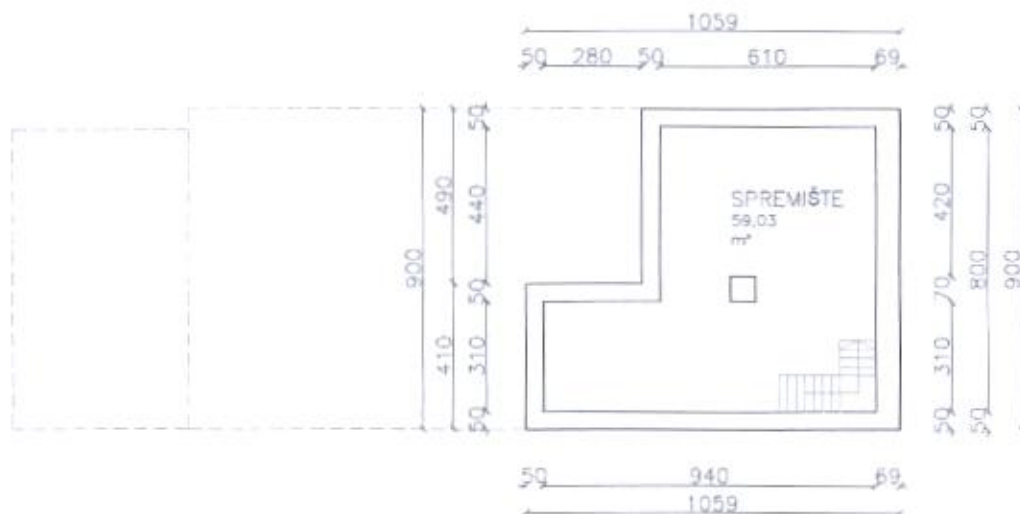
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

REPUBLIKA HRVATSKA

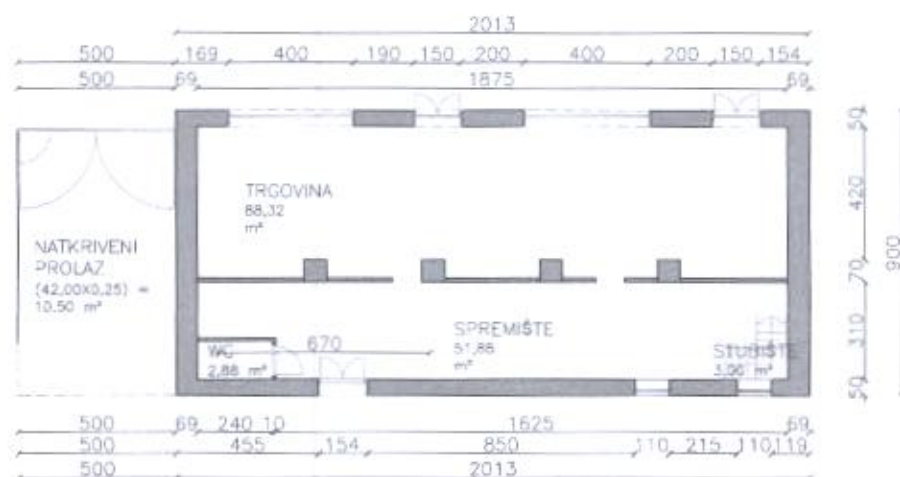


NEŠTOBNA KOPILA
K. KOSTAJNICA
K.2.bv.1.8370

podrum



prizemlje





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
HRVATSKA KOSTAJNICA

Stanje na dan: 18.08.2026. 15:46

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSTAJNICA (Mbr. 314943)

Posjedovni list: 2708

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BANOVA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8379	Ulica Gordana Lederera	337	11		
			POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7	186			
			DVORIŠTE	151			
			Ukupna površina katastarskih čestica	337			

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

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada

	Vrsta zgrada	13. Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija	14. Medicinske ustanove	15. Zgrade za sport	16. Zgrade za kulturu i religiju	17. Zgrade za trgovinu		18. Skladišne zgrade	
		u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	%	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
310 Građevna jama		0,8	3,1	2,1	2,4	1,0	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje		14,2	8,2	9,7	10,8	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi		36,0	20,9	27,5	19,2	28,2	20,1	32,4	20,7
340 Unutarnji zidovi		16,6	9,7	22,5	15,4	15,1	10,8	5,1	4,3
350 Stropovi		12,6	7,6	18,7	12,7	5,4	6,7	1,9	1,6
360 Krovovi		14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	18,8	28,1	24,4
380 Građevinske ugradnje		0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	1,5	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,0	5,7	3,9	3,0	6,5	4,5	3,6
Ukupno		100,0	57,7	100,0	69,2	100,0	89,4	100,0	87,6
400 Instalacije		7,1	3,1	16,2	4,0	20,6	4,0	20,1	1,3
410 Odvodnja, vodovod, plin		11,3	4,0	9,0	2,7	18,5	3,8	16,0	2,9
420 Grijanje		39,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	5,1	0,8
430 Instalacije za obradu zraka		17,4	7,1	36,8	11,3	36,5	7,4	53,6	5,6
440 Jaka struja		5,5	2,4	10,8	3,3	3,2	0,8	4,7	0,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	0,1	0,1
460 Transportni uređaji		13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	2,2	0,9
470 Posebna postrojenja za korištenje		4,6	2,0	2,1	0,7	1,6	0,4	0,7	0,3
480 Automatika zgrade		0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
490 Ostale instalacije		0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Ukupno		100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	12,4
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a.		od	2.845	2.158	2.095	2.556	1.357	848	1.227
srednjoj		3.745	2.659	2.894	3.521	1.733	2.122	1.747	1.227
do		4.595	3.196	2.867	5.034	2.122	1.747	1.747	1.227

3.29 Sisacko-moslavačka županija

INDEKSNİ NIZOVI – SISACKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnosti	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85	231,87
Poljoprivredno zemljište	100,00	192,74	267,1	284,97	296,35	324,86	333,83	336,4	343,55	359,53	378,68
Šumsko zemljište	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45	409,60
Stanovi/apartmani	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67	200,79
Stanovi/apartmani najam		100,00	102,93	104,56	152,58	194,95	244,67	263,57	366,36	379,30	390,26
Poslovni prostori	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	360,27	372,48
Poslovni prostori zakup			100,00	101,05	109,26	118,98	136,25	143,29	149,65	176,91	204,58

*Prisupljeno: 07. travnja 2026. godine, https://www.smc.hr/finagregator/poslojnostno/2025/INDEKSNİ_NIZOVI_2015_2025.pdf

**Izveštje o tržištu nekretnosti Sisacko-moslavačke županije za 2025. godinu, 27. ožujka 2026. godine,

https://www.smc.hr/finagregator/poslojnostno/2025/Izveštje_nekretnosti_2025.pdf