

Naručitelj:
HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU
OIB: 56985690389
PETRINJSKA 28, 10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

**- stana, dva spremišta i garaže u Zagrebu, II. Ravnice 26,
upisanih u z.k.ul. 17894 k.o. Grad Zagreb kao z.k.č.br. 7352/82**

- 2. Suvlasnički dio: 137/1000 (E-2) - stan oznake "B" u prizemlju, površine 79,77 m²
- 9. Suvlasnički dio: 4/1000 (E-9) - spremište oznake "2" u podrumu, površine 2,19 m²
- 10. Suvlasnički dio: 4/1000 (E-10) - spremište oznake "3" u podrumu, površine 2,19 m²
- 11. Suvlasnički dio: 27/1000 (E-11) - garaža oznake "1" u podrumu, površine 15,74 m²



Ukupna tržišna vrijednost nekretnina procijenjenih na dan 20.1.2020. godine iznosi:

1.134.000 kn

(slovima: jedanmilijunstotridesetčetiritsuće kuna)

Ovaj se elaborat sastoji od 39 stranica s priložima.
Sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

Elaborat izradila:
mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Branimirova 65, Zagreb,
OIB: 40588648990
mob. +385/99/4866081

U Zagrebu, siječnja 2020.



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

Broj: 4 Su-1688/16
Zagreb, 2. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Koraljke Polak Živković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr. Koraljka Polak Živković, diplomirani građ. inž. iz Zagreba, Branimitova 65, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Koraljka Polak Živković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turkiš, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. Koraljka Polak Živković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Arsenjeva 2/II
Broj: 4 - Su -1311/16
Zagreb, 16. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Koraljke Polak Živković za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u vezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14 i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Koraljka Polak Živković, OIB: 40588648990 rođena 23. svibnja 1960. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Branimitova 65, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave
Nada Nekić Plevko



SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Opći podaci o nekretnini, te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
 - 2.1. Prostorna identifikacija:
 - 2.1.1. Položaj nekretnine
 - 2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Infrastrukturalna opremljenost
 - 2.2.3. Okoliš i buka
 - 2.2.4. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
 - 2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine
 - 2.3. Građevina
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
 - 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 - 3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
 - 3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
 - 3.4. Obrazloženje i izračun
 - 3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
 - 3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI TE SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

- predmet procjene: stan, dva spremišta i garaža u Zagrebu, II. Ravnice 26

- dokumenti:

- **Izvadak iz zemljišne knjige** – neslužbena kopija, u kojem je kao bitno upisano:

A – Posjedovnica:

k.č.br. 7352/82: KUĆA BROJ 26 I DVORIŠTE, II RAVNICE, 97,3 čhv, 350 m²

B – Vlastovnica:

2. Suvlasnički dio: 137/1000 (E-2) - 1. stan oznake "B" u prizemlju, površine 79,77 čm, u planu posebnih dijelova označen narančastom bojom

- STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB

2.4. Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019

9. Suvlasnički dio: 4/1000 (E-9) - 1. spremište oznake "2" u podrumu, površine 2,19 čm, u planu posebnih dijelova označeno tirkiz bojom

- STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB

9.2. Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019

10. Suvlasnički dio: 4/1000 (E-10) - 1. spremište oznake "3" u podrumu, površine 2,19 čm, u planu posebnih dijelova označeno sivom bojom

- STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB

10.2. Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019

11. Suvlasnički dio: 27/1000 (E-11) - 1. garaža oznake "1" u podrumu, površine 15,74 čm, u planu posebnih dijelova označena ljubičastom bojom

- STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB

11.2. Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019

C – Teretovnica:

Na predmetnim etažama tereta nema.

- **Elaborat uspostave etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade s pripadajućim zemljištem**, izrađen od Sanje Borisavljević, dipl. ing. arh, u mjesecu rujnu 2001. godine

- **Izvod iz katastarskog plana** - neslužbena kopija, br.p.l. 2703 k.o. Peščenica, u kojem je za k.č.br. 1200 upisano:

- KUĆA BR.26, Zagreb, II. Ravnice 26... 139 m²

- DVORIŠTE..... 211 m²

Ukupno:.....350 m²

Kao posjednik je upisano „MILGRAD“ D.O.O. ZA GRAĐENJE I TRGOVINU, VIII RAVNICE 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 64866856963.

Svrha izrade procjene: Procjena tržišne vrijednosti na zahtjev naručitelja

Naručitelj procjene: HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389

Nalaz i mišljenje: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – stana, 2 spremišta i garaže

Ovlašteni sudski vještak: mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 1688/16, Županijski sud u Zagrebu,

- Ovl. Br. 1311/16, Trgovački sud u Zagrebu.

1.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 20.1.2020. godine;

Datum vrednovanja (čl. 4. st. 5. ZPVN): 20.1.2020. godine;

Datum kakvoće (čl. 4. st. 4. ZPVN): 20.1.2020. godine;

Prisutni: Aleksandar Aginčić, Ante Živković i Koraljka Polak Živković;

Opseg obilaska: Izvršeni pregled i izmjera nekretnine te fotografiranje;

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina po zahtjevu.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja.

Prije provedbe pravnog prometa podatke u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu valja uskladiti. No, dokumenti korišteni prilikom izrade elaborata procjene su neslužbene kopije, a podaci nisu provjeravani jer procjena vrijednosti nekretnine provjeru ne podrazumijeva.

U predmetnom slučaju bitna je razlika stanja na terenu i upisanog u zemljišnoj knjizi: dva upisana spremišta objedinjena su u jedan zajednički prostor (zajednički pregradni zid je uklonjen), pa se za njih, upisane kao posebne uporabne cjeline, ne može odvojeno provesti pravni promet.

1.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći 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),
- European Valuation Standards (EVS 2012),

- 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),
- 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, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- GUP Grada Zagreba, <https://geoportal.zagreb.hr/>,
- Geoportal DGU, <https://geoportal.dgu.hr/>,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr/>,
- Plan grada Zagreba, <http://www.karta-zagreb.com/karta-zagreb/>,
- Karta Hrvatske, <https://www.google.hr/maps/place/>,
- Zemljišna knjiga i katastar, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>,
- Podatak HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-214/hbilt214.pdf>,
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke
- Martinec, N. i dr.: Troškovi građevinsko-obrtničkih radova stambeno-poslovnih građevina Građevinar 63 (2011) 6, str. 573-577

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

2.1.1. Položaj nekretnine

Zgrada u kojoj su stanovi, spremišta i garaža, koji su predmetom ove procjene vrijednosti, nalazi se u gradskom naselju Ravnice i ima prilaz direktno sa javno-prometne površine – ulice II. Ravnice.

Građevinski objekt je smješten uz sjeverni rub parcele, a okružen je objektima jednake ili slične namjene unutar naselja.



Slika 1.: Snimak iz zraka (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena i tržišno je zanimljiva jer se nalazi unutar uređenog gradskog naselja sa potpuno izgrađenom infrastrukturom.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)

Glavni grad Republike Hrvatske Zagreb se nalazi u njezinom sjeverozapadnom dijelu, nedaleko od državne granice sa Republikom Slovenijom.

*Slika 2.: Položaj grada Zagreba
(izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>)*



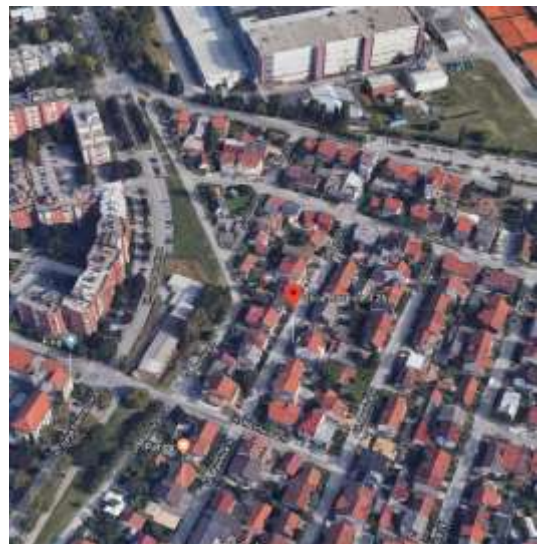
Vrlo je dobro povezan sa ostalim hrvatskim gradovima i europskim državama cestovno, željeznicom i zračnim linijama. Grad sa statusom županije je gospodarsko, upravno, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske.

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)

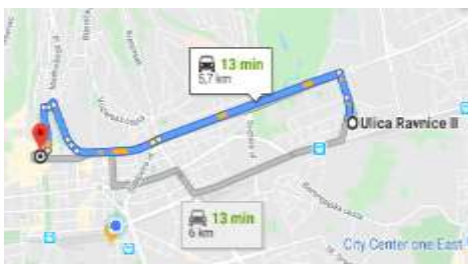
Naselje se nalazi u istočnom dijelu grada, koji je pretežito građen u prošlom stoljeću, no ima i novije gradnje jer je to jedno od poznatijih, mirnih stambenih naselja sa brojnim potrebnim sadržajima, u kojem su nekretnine tražene.



Slika 3.: Položaj naselja (izvor: <https://www.google.com/maps/place/>)



Slike 4. i 5.: Položaj u naselju (izvor: <https://www.google.com/maps/place/>)



Od središnjeg trga grada naselje je udaljeno približno 6 km, pa automobilom vožnja očekivano traje 13 minuta. Tramvajska stanica je udaljena približno 700 m te je do nje približno 10 minuta hoda, a bliža je željeznička stanica kojom prometuje i prigradski vlak.

Slika 6.: Udaljenost od centra grada (izvor: <https://www.google.com/maps/dir/>)

Kuća je pravokutnog tlocrtnog oblika, kraćom stranicom orijentirana prema ulici – prema zapadu, blago prema sjeverozapadu.

*Slika 7.: Orijentacija zgrade
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)*



2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status područja

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Predmetno zemljište je 1. kategorije, jer je na njemu građevina u uporabi.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja:

Određena je prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine. Ovdje je to GUP - Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16): nalazi se u zoni M1 (mješovite stambeno-poslovne, pretežito stambene namjene).

Slika 8.: Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba:

Korištenje i namjena prostora

(izvor: https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/arhiva/prostorni_planovi/gup)



U pogledu uvjeta za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, predmetni prostor spada u konsolidirana gradska područja, pri čemu su uvjeti korištenja određeni kao Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.).

Slika 9.: Urbana pravila

(izvor: https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/arhiva/prostorni_planovi/)



Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procijenjene nekretnine:

To je dio naselja izgrađenih zemljišta, a površine drugih namjena u blizini – stambene, mješovite stambeno-poslovne, poslovne, javne namjene te zelenih površina.

2.2.2. Infrastrukturna opremljenost

Komunalna opremljenost: vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Prometna povezanost: nekretnine se nalaze u zgradi do koje se dolazi gradskom ulicom, bez javnog prijevoza.

Prometnice: ulica u naselju s dvosmjernim prometom motornih vozila i pješačkim nogostupom.

Udaljenosti: od centra Zagreba približno 6 km.

2.2.3. Okoliš i buka

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bilo općepoznati ili uočljivi, odnosno bitni za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnine.

2.2.4. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost: pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu, nije vještački utvrđeno na nekretnini.

Doprinosi: komunalni i vodni doprinos, te administrativni troškovi su uračunati.

Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice.

Korištenje zemljišta: uz objekt je zemljište, uređeno kao dvorište, koje je u korištenju.

2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine

Čestica je pravilnog, izduženog oblika pravokutnika. Dužim stranicama parcela je smještena u smjeru istok-zapad, blago prema smjeru sjeverozapad-jugoistok.

Čestica nije u nagibu te nema tragova klizišta. Samo naselje - dio grada je razvijeno i uređeno, u kojem je stanovanje pogodno.

2.3. GRAĐEVINA

2.3.1. Osnovni podaci o građevini

Adresa:	Ulica II. Ravnice 26, Zagreb
Namjena:	stambena
Parcela:	površine 350 m ² : objekt tlocrtne površine 139 m ² uz sjevernu među, preostalih 211 m ² je dvorište
Status:	u korištenju

Nekretnine koje se procjenjuju:

- stan
- spremište
- spremište
- garaža

Tehnički opis zgrade:

- vrijeme izgradnje: 2000.: uporabna dozvola iz 2002. godine
- etažnost objekta: Po + Pr + 1.K + 2.K + Potkr.
- konstrukcija: armiranobetonska, krovište: drveno, višestrešno s crijepom,
- instalacije:
 - o vodovod
 - o kanalizacija
 - o elektroinstalacija
 - o plinska instalacija
 - o portafon
- uređenje: dovršeno i useljeno
- održavanje: dobro.

Opis uporabnih cjelina:

a) stan:

- ulazni predprostor, dnevni boravak s kuhinjom, 2 sobe, kupaona, wc i terasa
- unutarnje uređenje:
 - o podovi: keramika
 - o zidovi i stropovi: gletani i ličeni te dijelom keramika
 - o stolarija: plastična vanjska sa izo-staklom i roletama, drvena unutarnja
 - o sanitarna oprema: svi potrebni uređaji (wc-školjka, vodokotlić, tuš-kada i umivaonik u kupaoni i sudoper u kuhinji)
 - o instalacije: vodovod, kanalizacija, plin, električna energija, klima
 - o grijanje: etažno centralno – bojler i radijatori
- visina prostorija: 2,40 m
- održavanje: dobro, vlažnosti: nema
- praktičnost prostora: prilagođeno stanovanju, orijentacija boravka: istok-zapad
- posebnost: vanjsko uređenje (kovana zaštita prozora i ulaznih vrata, vitraž ulaznih vrata roštilj na terasi, vindabona, rasvjeta).

b) spremišta:

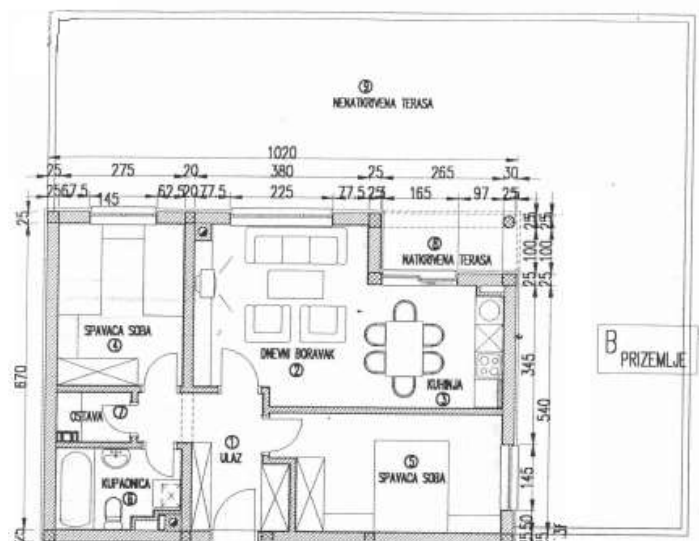
- pod: keramika
- zidovi i strop: gletani i ličeni
- stolarija: drvena vrata i plastični prozor
- posebnost: objedinjeni prostor, uklonjen pregradni zid između dva spremišta.

c) garaža:

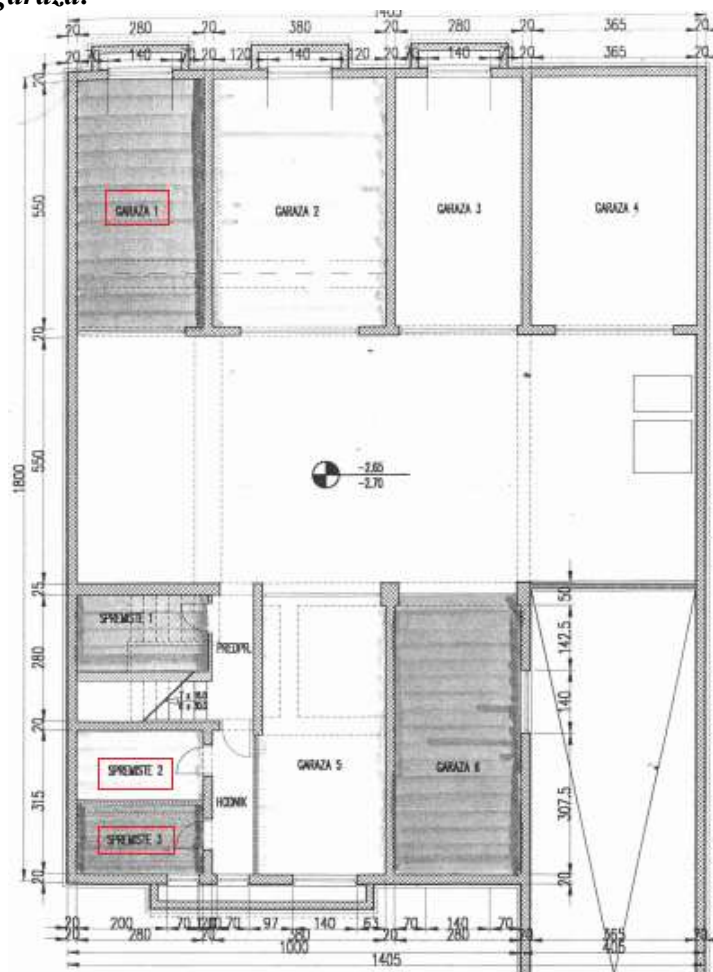
- pod: keramika
- zidovi i strop: keramika te bočni gletani i ličeni
- vrata: rolo - plastična.

Tlocrti¹

- stan:



- spremišta i garaža:



¹ iz priloženog etažnog elaborata

Površine uporabnih cjelina

Iskazane su prema etažnom elaboratu – upisano u zemljišnoj knjizi.

stan:

	prostor	tlocrtno	koef.	NKP
1.	ulazni predprostor	6,92	1,00	6,92
2.	boravak s kuhinjom	22,05	1,00	22,05
3.	soba	9,79	1,00	9,79
4.	soba	12,22	1,00	12,22
5.	kupaona	4,54	1,00	4,54
6.	wc	1,69	1,00	1,69
7.	terasa:			
	- natkriveni dio	3,78	0,50	1,89
	- nenatkrivnei dio	82,86	0,25	20,67
zatvoreni prostor:		57,21		57,21
terasa:		86,68		22,56
ukupno (m ²):				79,77

spremišta:

	prostor	tlocrtno	koef.	NKP
1.	zajednički prostor ² 4,38 x 2	8,76	0,50	4,38
u naravi (m ²):		8,50	0,50	4,25

garaža:

	prostor	tlocrtno	koef.	NKP
1.	zatvorena garaža	15,74	1,00	15,74
ukupno (m ²):				15,74

Fotodokumentacija:



Slike 10. i 11.: Garaža u podrumu

² prema etažnom elaboratu



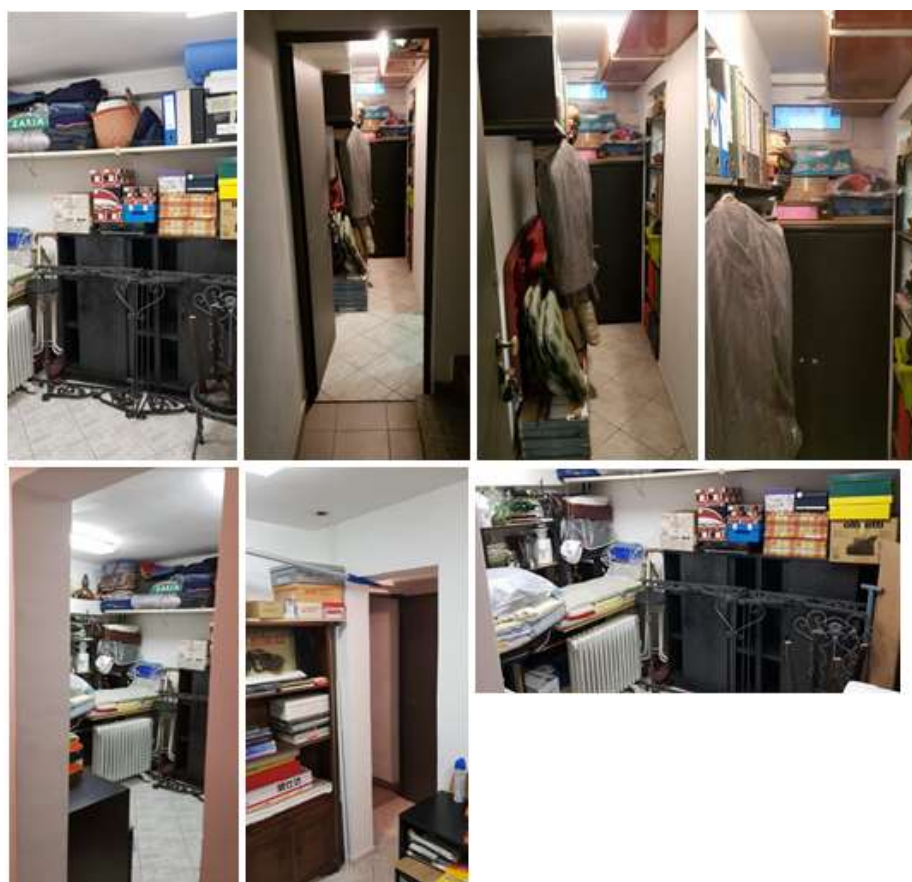
Slike 12 – 15.: Ulaz u zgradu, prilaz stanu u stubištu i ulazna vrata u stan u prizemlju



Slike 16 – 36.: Predmetni stan i detalji – stanje u naravi



Slike 37 – 42.: Pripadajuća terasa



Slike 43 - 49.: Spremišta u podrumu – u naravi jedno spremište

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednjih godina potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.

Tržište kapitala: tržišna aktivnost je još minimalna, iako u laganom porastu.

Gospodarski razvoj područja: iako je poznat odljev stanovništva u Hrvatskoj, u Zagrebu to nije osjetno toliko da bi utjecalo na cijene nekretnina.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje ne raste, no demografske mjere potaknute povoljnim kreditima za mlade obitelji čine utječu na rast cijena.



Dijagram 1.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



Dijagram 2.: BN indeks³ – 10/2019. (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

³ indeks Burze nekretnina

Na web stranici Burze nekretnina je 15.11.2019. objavljeno sljedeće: “BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%. Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju... Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna...”

3.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom i troškovnom metodom, sa mogućim sljedećim mogućim izvorima podataka za poredbenu metodu:

- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba,

Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);

Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu, niti je svrha procjene vrijednosti nekretnine eventualna kupoprodaja.

3.4. OBRAZLOŽENJE I IZRAČUN

Kako se nekretnina sastoji od objekta i zemljišta, njihova vrijednost će biti izračunata posebno za zemljište i posebno za objekt. Vrijednost zemljišta će biti izračunata poredbenom metodom, a za izračun vrijednosti objekta bit će korištena troškovna metoda, jer će ona dati najtočniji rezultat za predmetnu svrhu procjene, a dobar je pokazatelj i u slučaju eventualne kupoprodaje nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom utvrđuje se vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine s prodanim nekretninama, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

rb	adresa	k.o. Pešč. k.č.br	star	etaže	kat	sobe	P	prip.		ugovor (kn)	ugovor (€)	pd v	vrije me
								vrsta	P				
1	S. BULVANA 9	974	34	8	1	3	79,62	Sp B	-	1.057.891,62	142.000,00	NE	10. 19
2	VII. RAVNICE 7	1183	22	4	PR	-	62,14			922.955,25	125.000,00	NE	7. 19
3	MAKS.NAS. IV. 26	944	24	4	1	2	60,87	Sp L	1	867.105,88	117.300,00	NE	6. 19
4	AUGUSTINČIĆA 17	159/13	46	7	1	3	67,32			817.450,48	110.000,00	NE	4. 19
5	D. ALBRECHTA 32	998/6	13	8	1	-	50,00			668.823,12	90.000,00	NE	4. 19
6	MAKS.NAS. II. 11	974	32	7	1	3	103,60	B	0	1.387.216,49	187.000,00	NE	3. 19
7	HEGEDUŠIĆEVA 4	159/6	48	5	1	4	101,52			1.311.714,61	177.000,00	NE	2. 19
8	MAKS.NAS. II. 19	967/8	13	6	1	-	80,00	Sp	2	1.082.603,20	145.800,00	DA	1. 19
9	AUGUSTINČIĆA 19	159/13	46	7	PR	3	62,01	L	0	802.117,18	108.000,00	NE	1. 19
10	MAKS.NAS. II. 17	967/8	13	6	1	-	80,00	G Sp	182	1.037.515,08	140.000,00	DA	12. 18
11	D. ALBRECHTA 32	998/6	13	8	1	-	63,00	G	15	730.000,00	98.444,89	NE	9. 18

Tablica 1.: Isječak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

Iz daljnje analize su izuzeti stanovi s red. br. zbog bitno veće površine (> 100 m²), što utječe na jediničnu cijenu i br. 10. jer ima upisane pripatke: garažu i spremište neuobičajene površine (182 m² – moguće i da se radi o pogrešci).

Za usporedbu je preostalo 8 stanova u sljedećim zgradama:



Slike : Zgrade sa usporedivim stanovima

RB	ADRESA	VRIJEME	P (m ²)	UGOVOR	J.C.(€/m ²)
1	S. BULVANA 9	10.19	79,62	142.000,00	1783,47
2	VII. RAVNICE 7	7.19	62,14	125.000,00	2011,59
3	MAKSIMIR. NAS. IV. 26	6.19	60,87	117.300,00	1927,06
4	A. AUGUSTINČIĆA 17	4.19	67,32	110.000,00	1633,99
5	D. ALBRECHTA 32	4.19	50,00	90.000,00	1800,00
8	MAKSIMIR. NAS. II. 19	1.19	80,00	116.640,00*	1458,00
9	A.AUGUSTINČIĆA 19	1.19	62,01	108.000,00	1741,65
11	D. ALBRECHTA 32	9.18	63,00	98.444,89	1562,60

*Napomena: iznos za stan br. 8. upisan bez pdv-a

Tablica 2.: Transakcije usporedivih nekretnina

Međuvremensko izjednačenje:

Za korekciju prodajnih cijena prema vremenu prodaje u odnosu na dan vrednovanja, korišteni su podaci o hedoničkom indeksu cijena nekretnina:

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹ Indices (Q 2015 = 100) ¹						Trimesečne stope promjene, % (prethodno trimesečje = 100) ² Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²					
		Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadrani Adriatic coast	Ostalo Other	Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadrani Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	95,57	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,99	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,75	106,95	106,46	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	-3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	119,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,60	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,5	-1,4

Tablica 3: Koeficijenti međuvremenskog izjednačenja
(izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%CIJENE.xls)

	VRIJEME	J.C. (€/m ²)	BAZ.IND./ DAN PROD.	BAZ.IND./ DAN VRED.	KOREKC KOEK.	KORIGIRANA CIJENA (€/m ²)
1	S. BULVANA 9	1783,47	125,02	125,02	1,00	1783,47
2	VII. RAVNICE 7	2011,59	125,02	125,02	1,00	2011,59
3	MAKSIMIR. NAS. IV. 26	1927,06	125,02	125,02	1,00	1927,06
4	A. AUGUSTINČIĆA 17	1633,99	125,02	125,02	1,00	1633,99
5	D. ALBRECHTA 32	1800,00	125,02	125,02	1,00	1800,00
8	MAKSIMIR. NAS. II. 19	1458,00	125,02	125,02	1,00	1458,00
9	A.AUGUSTINČIĆA 19	1741,65	125,02	125,02	1,00	1741,65
11	D. ALBRECHTA 32	1562,60	118,96	125,02	1,04	1642,20

Tablica 4: Međuvremensko izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje:

Stan

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora⁴ u višestambenoj zgradi bez posebnih obilježja dobiva se prema izrazu:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks} = 1,$$

gdje su:

K_p – koeficijent povoljnosti

k_k – koeficijent katnosti stana (u odnosu na etaže)

k_o – koeficijent orijentacije stana (jednostrano, dvostrano, višestranano)

k_{gps} – koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak prema strani svijeta)

k_{uo} – koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} – koeficijent utjecaja stambenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Predmetni stan:

- prizemlje u odnosu na 1. kat usporednih stanova: $1,08 - 0,92 = 0,16$ (16 %)
- orijentacija – nije poznata za usporedne stanove
- utjecaj okoliša – nije značajan
- utjecaj stambenog komfora stanovanja – nije značajan

$$K_p = 0,28 \times 0,16 = 0,05$$

	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p	J.C.
1	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1694,30
2	0	0	0	0	0	0	2011,59
3	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1830,71
4	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1552,29
5	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1710,00
8	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1385,10
9	0	0	0	0	0	0	1741,65
11	-0,16	0	0	0	0	-0,05	1560,09

Tablica 5.: Jedinične cijene korigirane prema koeficijentu povoljnosti stana

Međutim, starost zgrada u kojima se stanovi za usporedbu nalaze je različita. Održivi vijek korištenja nekih građevinskih elemenata usporednih nekretnina prema Prilogu 15. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina u nekim je stanovima još vrlo kratak, pa je realno njegova cijena na tržištu niža. Odnosno, kada bi se prodan usporedni stan nalazio u zgradi jednake starosti kao što je predmetna koja je novija, kupoprodajna cijena bi mu bila viša razmjerno toliko koliko je visoka cijena zamjene starih elemenata novima.

Praksa je pokazala da je pri izračunu prihvatljivo rješenje korištenje koeficijenata za pojedine vrste radova iskazanih prema Standardnoj kalkulaciji IGH, gdje su postoci izračunati za pojedinu vrstu radova od nove gradnje, a isti su provjerljivi i približni i u današnjoj klasičnoj gradnji (iz arhive procjenitelja).

⁴ Prilog 5. Pravilnika

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 15., određen je vijek trajanja za pojedine građevinske elemente i/ili sklopove, odnosno materijale. U nastavku je prikazan isječak iz tablice Pravilnika, iz koje je vidljivo da bi, obzirom na starost zgrada u kojoj su bili usporedni stanovi, neke elemente bilo potrebno zamijeniti.

Građevinski element	Posebnosti izvedbe	Trajanje (god.)
Podne obloge	parket i keramika	15-35-40
Unutarnje žbuke	u mokrim prostorima	40-60
Prozori	drvo	20-40
Unutarnja vrata	drvo-meko/tvrdo	40-70/50
Toplinska izolacija	izvana	30-
Krovište	djelomična izmjena	80-
Pokrov	crijep	40-70
Vodovodna instalacija	pocinčani čelik	25-40
Sanitarije	armature i elementi	10-30
Elektroinstalacija	razvod i oprema	40

Tablica 6.: Vijek trajanja pojedinih građevinskih elemenata/materijala (ličenje nije uračunato jer se ne smatra kapitalnim ulaganjem)

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - vrste pojedinih potrebnih radova i učešće njihovih cijena u novoj gradnji su sljedeće:

Vrste radova - usporedni stanovi	Učešće (%)
Konstrukcija:	
izolacije	1,83
glazure	1,23
ugradbe	1,27
Obrtnički:	
stolarski	7,58
Završni:	
parketi	2,46
Instalaterski:	
vodovod	1,12
sanitarna oprema	1,57
elektroinstalacija	3,00

Tablica 7.: Prosječna struktura troškova

Za etalonsku cijenu građenja od 800 €/m², razlike u cijenama usporednih stanova su sljedeće:

	Podovi	Stolarija	Topl.izol.	Voda/kan	Sanitarije	El.instal.	J.C. (€/m ²)
1	0	0	0	0	0	0	1694,30
2	0	0	0	0	0	0	2011,59
3	0	0	0	0	0	0	1830,71
4	29,52	16,80	14,64	8,96	12,56	24,00	1661,77
5	0	0	0	0	0	0	1710,00
8	0	0	0	0	0	0	1385,10
9	29,52	16,80	14,64	8,96	12,56	24,00	1848,13
11	0	0	0	0	0	0	1560,09

Tablica 8.: Interkvalitativno korigirane cijene usporednih stanova

Isključivanje neuobičajenih okolnosti:

Neuobičajene okolnosti su značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od medijana, odnosno prosječne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području. No, u skladu s člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnos preostalih cijena je sljedeći:

Statistička obrada i izračun⁵:

	KORIGIRANA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE (%)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (€/m ²)	KVADRAT ODSTUPANJA
1	1694,30	1	-18,41	339
2	2011,59	17	298,88	89329
3	1830,71	7	118,00	13924
4	1661,77	3	-50,94	2595
5	1710,00	0	-2,71	7
8	1385,10	24	-327,61	107328
9	1848,13	8	135,42	18339
11	1560,09	10	-152,62	23293
prosjek	1712,71			
relevantno	1712,71			
	varijanca			482
	standardna devijacija			28983

Tablica 9.: Izračun mjerodavne vrijednosti ekvivalentnog stana⁶

- predmetni stan ima vrijednost uvećanu 2% za dodatno uređenje:
 $79,77 \text{ m}^2 \times (1712,71 \text{ €/m}^2 \times 1,02) = 79,77 \text{ m}^2 \times 1746,96 \text{ €/m}^2 = \mathbf{139.355,00 \text{ €}}$

Spremišta:

- objedinjeni prostor spremišta br.2. i br.3. u naravi je tlocrtne površine 8,50 m²
- u strukturi cijene stambene zgrade, jedinična cijena stana umanjuje se za vrijednost radova koji nisu izvedeni, pa ona iznosi približno 30,17 % cijene stana:

KONSTRUKCIJA	50.04	25.13
OBRTNIČKI	24.04	0.11
ZAVRŠNI	9.40	2.52
INSTALACIJE	16.53	2.40
	100.00 %	30.17 %

Tablica 10.: Učešće u cijeni radova spremišta

$$8,50 \text{ m}^2 \times (1712,71 \text{ €/m}^2 \times 0,3017) = 8,50 \text{ m}^2 \times 516,72 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.392,12 \text{ €}}$$

Garaža:

- uređenja kao spremišta:
 $15,74 \text{ m}^2 \times (1712,71 \text{ €/m}^2 \times 0,3017) = 15,74 \text{ m}^2 \times 516,72 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.133,17 \text{ €}}$

⁵ Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti“, ali prema čl. 4. st. 4.“ značajno odstupanje... može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)

⁴ U cijeni nisu uračunate vrijednosti eventualnih pripadajućih prostora, jer oni nisu iskazani u tablici podataka o provedenim transakcijama. Za predmetni stan, koji ima mogućnost korištenja dvorišta i kojemu, kao dijelu kuće, svakako pripada veći dio zemljišta od prosječnoga, ali nema proveden etažni elaborat, dakle nema dokumenta na temelju kojeg bi se moglo utvrditi točno stanje, ne može biti posebno izračunat pripadak. Važeći Zakon ne predviđa takvu mogućnost izračuna, pa to neće biti posebno iskazano.

3.5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Predmetni je stan te spremišta i garaža su smješteni u zgradi u izgrađenom dijelu naselja, pogodnom za stanovanje.

3.6. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

U ovom slučaju – poredbena metoda, predmetna se nekretnina procjenjuje bez odstupanja u odnosu na prosjek prodanih nekretnina: **Tf = 1**.

3.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja, što u ovom slučaju iznosi:

- Stan: 139.355,00 €
- Spremište: 4.392,12 €
- Garaža: 8.133,17 €

odnosno, prema srednjem tečaju NBH na dan vrednovanja za eur u odnosu na kn na dan vrednovanja (indeks €/kn 1: 7,443344):

- Stan: 1.037.267 kn
- Spremište: 32.692 kn
- Garaža: 60.538 kn

Prema čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iznosi se zaokružuju te imaju vrijednosti:

- Stan: 1.040.000 kn
(slovima: jedanmilijunčetrdesettisuća kuna)
- Spremište: 33.000 kn
(slovima: tridesettisuće kuna)
- Garaža: 61.000 kn
(slovima: šezdesetjednatisuća kuna)

Ukupna vrijednost svih nekretnina je sljedeća:

$1.040.000 + 33.000 + 61.000 = 1.134.000$ kn (jedanmilijunstotridesetčetiristisuće kuna) ili 151.900 € (slovima: stopedesetjednatisućadevetsto eura).

Prema izračunu, jedinične cijene ekvivalentnih nekretnina iznose:

- stan: 1.746,96 €/m² odnosno 13.003 kn/m²
(slovima: trinaesttisućatri kune za jedan metar kvadratni),
- spremišta: 516,72 €/m² odnosno 3.846 kn/m²
(slovima: tritisućeosamstočetrdesetšest kune za jedan metar kvadratni),
- garaža: 516,72 €/m² odnosno 3.846 kn/m²
(slovima: tritisućeosamstočetrdesetšest kune za jedan metar kvadratni).

4. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine u Zagrebu, II Ravnice 26, upisane u z.k.ul. 17894 k.o. Grad Zagreb, utvrđuju se sljedeće tržišne vrijednosti na dan vrednovanja 20. siječnja 2020. godine:

- stan u prizemlju površine 79,77 m², upisan kao suvlasnički dio 137/1000 (E-2): stan oznake „B“ u prizemlju površine 79,77 m², sa iznosom od
1.040.000 kn (slovima: jedanmilijunčetdesettisuća kuna), odnosno
139.400 € (slovima: stotridesetdevettisućačetristo eura);
- spremište u podrumu, u naravi tlocrtne površine 8,50 m², u zemljišnoj knjizi upisano kao suvlasnički dio 4/1000 (E-9): spremište oznake „2“ u podrumu površine 2,19 m² i suvlasnički dio 4/1000 (E-10) spremište oznake „3“ u podrumu površine 2,19 m², sa iznosom od
33.000 kn (slovima: tridesettrisuće kuna), odnosno
4.400 € (slovima: četiritisućečetristo eura);
- garaža u podrumu, tlocrtne površine 15,74 m², upisana kao suvlasnički dio 27/1000 (E-11): garaža oznake "1" u podrumu, površine 15,74 m², sa iznosom od
61.000 kn (slovima: šezdesetjednetisuće kuna), odnosno
8.100 € (slovima: osamtisućasto eura).

Iznosi su izračunati prema srednjem tečaju NBH na dan vrednovanja 20.1.2020. godine (indeks €/kn = 1/7,443344).

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14).

Koraljka Polak Živković

U Zagrebu, siječnja 2020.

5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6. IZJAVA VJEŠTAKA

- a) Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području republike Hrvatske,
- b) Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovala sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- c) Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene,
- d) Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- e) Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- f) Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- g) Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- h) Pri izradi ove procjene koristila sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Grada Zagreba, priloženih ovom elaboratu.

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA/APARTMANA

Zatražio/la: KORALIKA POLAK ŽIVKOVIĆ (40588648990)

ID Izvatka: 18401

R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	KATASTAR		PLOŠNA POKRYTAOST I OGRANJE	BROJ IZ OZBILNIH PISANIH OPISAR	BETAJAKAT	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA	PRIPADAK		SAPRAVNAČENJE I DRUGI PREDMETI	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EK)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	UČESTRU UPALJANJE PIV	DATUM SÍLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATARA
				K.O.	K.Č.						VISTA	POVRŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	KP	ULICA SLAVOLIUBA BULVANA 9, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	974	1986	8	1	3- SO BNI	79,62	SP B	0		1.057.891,62	142.000,00	NE	30.10.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
2	KP	VII. RAVNICE 7, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	1183	1998	4	PR	NE PO ZN AT O	62,14				922.955,25	125.000,00	NE	20.07.2019	RAVNICE	Provedena evaluacija
3	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 26, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	944	1996	4	1	3- SO BNI	60,87	SP L	,96		867.105,88	117.300,00	NE	27.06.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
4	KP	ALEJA ANTUNA AUGUSTINČICA 17, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	159/13	1974	7	1	3- SO BNI	67,32				817.450,48	110.000,00	NE	15.04.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija

Stranica 1 od 4

R. BR.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	KATASTAR		PLOŠNA POKRYTAOST I OGRANJE	BROJ IZ OZBILNIH PISANIH OPISAR	BETAJAKAT	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA	PRIPADAK		SAPRAVNAČENJE I DRUGI PREDMETI	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EK)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	UČESTRU UPALJANJE PIV	DATUM SÍLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATARA
				K.O.	K.Č.						VISTA	POVRŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
5	KP	ULICA DRAGUTINA ALBRECHTA 32, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	998/6	2007	8	1	NE PO ZN AT O	50				668.823,12	90.000,00	NE	13.04.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
6	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 11, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	974	1988	7	1	3- SO BNI	103,60	B	0		1.387.216,49	187.000,00	NE	11.03.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
7	KP	HĚGEDUŠIĆEVA ULICA 4, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	159/6	1972	5	1	4- SO BNI	101,52				1.311.714,61	177.000,00	NE	06.02.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
8	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 19, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	967/8	2007	6	1	NE PO ZN AT O	80	SP	2		1.082.603,20	145.800,00	DA	23.01.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
9	KP	ALEJA ANTUNA AUGUSTINČICA 19, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	159/13	1974	7	PR	3- SO BNI	62,01	L	0		802.117,18	108.000,00	NE	07.01.2019	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
10	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 17, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	967/8	2007	6	1	NE PO ZN AT O	80	G SP	18		1.037.515,08	140.000,00	DA	03.12.2018	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija
11	KP	ULICA DRAGUTINA ALBRECHTA 32, GRAD ZAGREB	ST	PEŠĆENICA	998/6	2007	8	1	NE PO ZN AT O	63	G	15		730.000,00	98.444,89	NE	12.09.2018	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija

Stranica 2 od 4

Procjena vrijednosti nekretnine: stan u Zagrebu, II. Ravnice 26: z.k.ul. 17894 k.o. Grad Zagreb

E. BR.	VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRILIKOM GODINA IZDAJANJE	BROJ NADZORNIH ETAJA ZGRADE	ETAJA/KAT	SLOBODNOST STANA	POVIŠINA STANA	PRIPADAK		SVAJASHKLI UMO ROZJEU PLOJMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE UZ USLOVIMA (BN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE UZ USLOVIMA (UJW)	UČEBNU UVAJUNAT POV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.						VRSTA	POVIŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
12	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 26, GRAD ZAGREB	ST	PEŠČENICA	944	1966	4	PR	2. SO BNI	60,87	SP	,96		779.890,75	105.000,00	NE	31.08.2018	MAKSIMIRSKA NASELJA	Provedena evaluacija

Stranica 3 od 4

Napomene:

E. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
3	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 25, GRAD ZAGREB	stan je namješten
6	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 11, GRAD ZAGREB	STAN SE PRODAJE SA CIELOKUPNIM NAMJEŠTAJEM

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi II RAVNICE 26. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku RAVNICE. S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/19-030/1116

URBROJ: 251-14-03/005-19-3

ZAGREB, 30.12.2019.

IZRADIO/IZRADILA:

ANTONIJA HAČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojšnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo građenja, ZPG – zakup uz pravo građenja
 VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine
 ETAŽA (KAT): PD – podrum, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža
 PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, GM – GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

Stranica 4 od 4



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 17894

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41486/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7352/82	KUĆA BROJ 26 I DVORIŠTE, II RAVNICE		97,3	350	
		UKUPNO:		97,3	350	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 56/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan oznake "A" u prizemlju, površine 32,67 čm, u planu posebnih dijelova označen plavom bojom 1/10 DELLAVIA NADA (STEVO), OIB: 97450115991, A. STARČEVIĆA BR. 8, ZADAR 9/10 DELLAVIA ENIO (ANTE), OIB: 82397836586, A. STARČEVIĆA BR. 8, ZADAR	
2.	Suvlasnički dio: 137/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan oznake "B" u prizemlju, površine 79,77 čm, u planu posebnih dijelova označen narančastom bojom STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB	
2.4	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019	na 2 (2.3), 9 (9.1), 10 (10.1), 11 (11.1)
3.	Suvlasnički dio: 190/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan oznake "A 1" u I (prvom) katu, površine 110,61 čm, u planu posebnih dijelova označen žutom bojom MANZIN - MONTAŽA D.O.O., OIB: 51485547005, GACKA BR. 7, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 191/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) stan oznake "A 2" u II (drugom) katu, površine 111,09 čm, u planu posebnih dijelova označen zelenom bojom	
4.3	Zaprimljeno 02.01.2018.g. pod brojem Z-208/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU DANA 02.01.2018	
4.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ ZORAN, VLASNIK OBRTA TEHNOPLAST, OIB: 30240873785, ZAGREB, KAPTOL BR.14	
4.5.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ VERA, OIB: 82432606591, SUNEKOVA ULICA 124, 10000 ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 17894
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 79/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan oznake "A 3" u potkrovlju, površine 45,88 čm, u planu posebnih dijelova označen tirkiz bojom ŠIROKI MARKO, OIB: 21004270522, FLORIĆEVA ULICA 10, 10000 ZAGREB		
5.4	Zaprimljeno 24.10.2017.g. pod brojem Z-55899/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Široki Marka, Zagreb, Florićeva 10 radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva.	na 5 (5.3)
6. Suvlasnički dio: 94/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) stan0 oznake "B 3" u potkrovlju, površine 54,71 čm, u planu posebnih dijelova označen roza bojom BLAŽIĆ VLATKA, OIB: 84702641566, ZAGREB, II RAVNICE 30		
7. Suvlasnički dio: 55/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) spremište oznake "C 3" na tavanu, površine 31,74 čm, u planu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom GRUJIĆ SANJA, MOSLAVAČKA BR. 15, KUTINA		
8. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) spremište oznake "1" u podrumu, površine 2,48 čm, u planu posebnih dijelova označeno crvenom bojom GRUJIĆ SANJA, MOSLAVAČKA BR. 15, KUTINA		
9. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) spremište oznake "2" u podrumu, površine 2,19 čm, u planu posebnih dijelova označeno tirkiz bojom STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB		
9.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019	na 2 (2.3), 9 (9.1), 10 (10.1), 11 (11.1)
10. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) spremište oznake "3" u podrumu, površine 2,19 čm, u planu posebnih dijelova označeno sivom bojom STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB		
10.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019	na 2 (2.3), 9 (9.1), 10 (10.1), 11 (11.1)
11. Suvlasnički dio: 27/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) garaža oznake "1" u podrumu, površine 15,74 čm, u planu posebnih dijelova označena ljubičastom bojom STEČAJNA MASA IZA HAD PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56985690389, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB		
11.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-29678/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2692/18 05.06.2019	na 2 (2.3), 9 (9.1), 10 (10.1), 11 (11.1)
12. Suvlasnički dio: 36/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) garaža oznake "2" u podrumu, površine 21,26 čm, u planu posebnih dijelova označena plavom bojom MANZIN - MONTAŽA D.O.O., OIB: 51485547005, GACKA BR. 7, ZAGREB		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 17894
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 27/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) garaža oznake "3" u podrumu, površine 15,76 čm, u planu posebnih dijelova označena zelenom bojom MANZIN - MONTAŽA D.O.O., OIB: 51485547005, GACKA BR. 7, ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio: 35/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) garaža oznake "4" u podrumu, površine 20,44 čm, u planu posebnih dijelova označena žutom bojom "MILGRAD" D.O.O., VIII RAVNICE BR. 3, ZAGREB	
15.	Suvlasnički dio: 30/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) garaža oznake "5" u podrumu, površine 17,59 čm, u planu posebnih dijelova označena narančastom bojom	
15.2	Zaprimljeno 02.01.2018.g. pod brojem Z-208/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU DANA 02.01.2018	
15.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ ZORAN, VLASNIK OBRTA TEHNOPLAST, OIB: 30240873785, ZAGREB, KAPTOL BR.14	
15.5.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ VERA, OIB: 82432606591, SUNEKOVA ULICA 124, 10000 ZAGREB	
16.	Suvlasnički dio: 31/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) garaža oznake "6" u podrumu, površine 17,83 čm, u planu posebnih dijelova označena roza bojom	
16.2	Zaprimljeno 02.01.2018.g. pod brojem Z-208/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU DANA 02.01.2018	
16.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ ZORAN, VLASNIK OBRTA TEHNOPLAST, OIB: 30240873785, ZAGREB, KAPTOL BR.14	
16.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 PRLIĆ VERA, OIB: 82432606591, SUNEKOVA ULICA 124, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (56/1000)		
1.1	Primljeno: 07. veljače 2005. Z-3536/05 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretninama broj: 050201477073-SF od 26. siječnja 2005. solemniziranog po javn. bilj. Anici Hukelj, Mrzovička 6/1 Zagreb, pod posl. br. OU-172/2005 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini Šimunović Marije koja se sastoji od 56/1000 dijela nekretnina u A I (jedan) povezano s vlasništvom stana oznake "A" u prizemlju, pov. 32,67 m ² u planu posebnih dijelova označen plavom bojom u iznosu od CHF 80.506,00 u protuvrijednosti kuna, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u visini od 5,39 % godišnje, koja je promjenjiva, za korist: NOVA BANKA D.D., ULICA MARKA OREŠKOVIĆA BR. 3, ZADAR, MBS: 060000531	80.506,00 CHF	
2.	Na suvlasnički dio: 3 (190/1000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17894

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.10.2009. broj Z-50369/09 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 7. listopada 2009. broj OV-8058/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.664.000,00 kuna što je na dan 08.07.2009. predstavljalo protuvrijednost od 363.550,61 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru broj MSP-D-124/2009 i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.664.000,00 KN	ISTA KAO NA 12. I 13. ETAŽI
1. Na suvlasnički dio: 4 (191/1000)			
1.1	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3668/11 od 19.siječnja 2012.godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.493.184,99 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	1.493.184,99 KN	
1.2	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 12 (36/1000)			
2.1	Zaprimljeno 12.10.2009. broj Z-50369/09 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 7. listopada 2009. broj OV-8058/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.664.000,00 kuna što je na dan 08.07.2009. predstavljalo protuvrijednost od 363.550,61 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru broj MSP-D-124/2009 i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.664.000,00 KN	ISTA KAO NA 3. I 13. ETAŽI
2. Na suvlasnički dio: 13 (27/1000)			
2.1	Zaprimljeno 12.10.2009. broj Z-50369/09 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 7. listopada 2009. broj OV-8058/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.664.000,00 kuna što je na dan 08.07.2009. predstavljalo protuvrijednost od 363.550,61 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva sukladno Odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru broj MSP-D-124/2009 i predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	2.664.000,00 KN	ISTA KAO NA 3. I 12. ETAŽI
1. Na suvlasnički dio: 15 (30/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 17894
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3668/11 od 19.siječnja 2012.godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.493.184,99 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA	1.493.184,99 KN	
1.2	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 16 (31/1000)			
1.1	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3668/11 od 19.siječnja 2012.godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.493.184,99 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA	1.493.184,99 KN	
1.2	Zaprimljeno 31.01.2012. broj Z-6461/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 5 (79/1000)			
3.1	Zaprimljeno 17.10.2017.g. pod brojem Z-54329/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 9916505090-216 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 12.10.2017, PUNOMOĆ OD 11.07.2017. ULOŽENA U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-40290/17, radi osiguranja novčane tražbine Predlagatelja osiguranja u iznosu od 519.000,00 HRK s načinom otplate u mjesečnim anuitetima, uvećana za ugovorenu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive te ostala sporedna potraživanja sve sukladno Ugovoru za odobravanje stambenog kredita na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita broj 9916505090 i Sporazumu broj 9916505090-216 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB	519.000,00 HRK	vezano uz B 5 (5.1), (5.3)
4. Na suvlasnički dio: 4 (191/1000)			
4.1	Zaprimljeno 26.11.2018.g. pod brojem Z-63620/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-7346/18 16.11.2018		vezano uz B 4 (1.2)
5. Na suvlasnički dio: 15 (30/1000)			
5.1	Zaprimljeno 26.11.2018.g. pod brojem Z-63620/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-7346/18 16.11.2018		vezano uz B 15 (1.2)
6. Na suvlasnički dio: 16 (31/1000)			
6.1	Zaprimljeno 26.11.2018.g. pod brojem Z-63620/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-7346/18 16.11.2018		vezano uz B 16 (1.2)
7. Na suvlasnički dio: 4 (191/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 17894
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. OVR-7054/18 12.11.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 101.586,60 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 67.201,93 kn od 08. veljače 2018. g. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za refrentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	101.586,60 HRK	vezano uz B 4 (1.2)
7.2	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 15 (30/1000)			
8.1	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. OVR-7054/18 12.11.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 101.586,60 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 67.201,93 kn od 08. veljače 2018. g. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za refrentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	101.586,60 HRK	vezano uz B 15 (1.2)
8.2	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 16 (31/1000)			
9.1	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. OVR-7054/18 12.11.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 101.586,60 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 67.201,93 kn od 08. veljače 2018. g. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za refrentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	101.586,60 HRK	vezano uz B 16 (1.2)
9.2	Zaprimljeno 19.12.2018. g. pod brojem Z-69031/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)
Posjedovni list: 2703

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MILGRAD" D.O.O. ZA GRAĐENJE I TRGOVINU, VIII. RAVNICE 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	64866856963

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naičin uporabe katastarske čestice/Naičin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režiimi	Primjedba
		1200	II. RAVNICE	350	10		
			KUĆA BR.26, Zagreb, II. Ravnice 26	139			
			DVORIŠTE	211			
Ukupna površina katastarskih čestica				350			

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

VLASNIK	"MILGRAD" d.o.o., Zagreb			
ETAŽA	PROSTOR	R.Br.	NKP	Obrač.koef.
PODRUM			m ²	
	Spremište 1	1	2,48	0,50
	Spremište 2	2	2,19	0,50
	Spremište 3	3	2,19	0,50
	SPREMIŠTA UKUPNO		6,86	
	Garaža 1	1	15,74	1,00
	Garaža 2	2	21,26	1,00
	Garaža 3	3	15,76	1,00
	Garaža 4	4	20,44	1,00
	Garaža 5	5	17,59	1,00
	Garaža 6	6	17,83	1,00
	GARAŽE UKUPNO		108,62	
	POSEBNI DIJELOVI UKUPNO		115,48	
	Stubište i predprostor		5,33	1,00
	Hodnik		2,94	1,00
Kolni prilaz unutar objekta		54,50	1,00	
ZAJEDNIČKI PROSTORI		62,77		
PODRUM UKUPNO		178,25		
PRIZEMLJE	STAN A	A	32,67	Prikaz-Tabela 2.1
	STAN B	B	79,77	Prikaz-Tabela 2.2
	POSEBNI DIJELOVI-UKUPNO		112,44	
	Ulazni prostor		1,87	1,00
	Stubišni predprostor		11,91	1,00
	Stubište s podestom		3,73	1,00
ZAJEDNIČKI PROSTORI		17,51		
PRIZEMLJE UKUPNO		129,95		
I KAT	STAN A1	A1	110,61	Prikaz-Tabela 2.3
	POSEBNI DIJELOVI-UKUPNO		110,61	
	Stubište		11,14	1,00
	ZAJEDNIČKI PROSTORI		11,14	
I KAT UKUPNO		121,75		
II KAT	STAN A2	A2	111,09	Prikaz-Tabela 2.4
	POSEBNI DIJELOVI-UKUPNO		111,09	
	Stubište		11,14	1,00
	ZAJEDNIČKI PROSTORI		11,14	
II KAT UKUPNO		122,23		

TABELA 2.2.: STAN B - PRIZEMLJE
VLASNIK: "MILGRAD" d.o.o., Zagreb

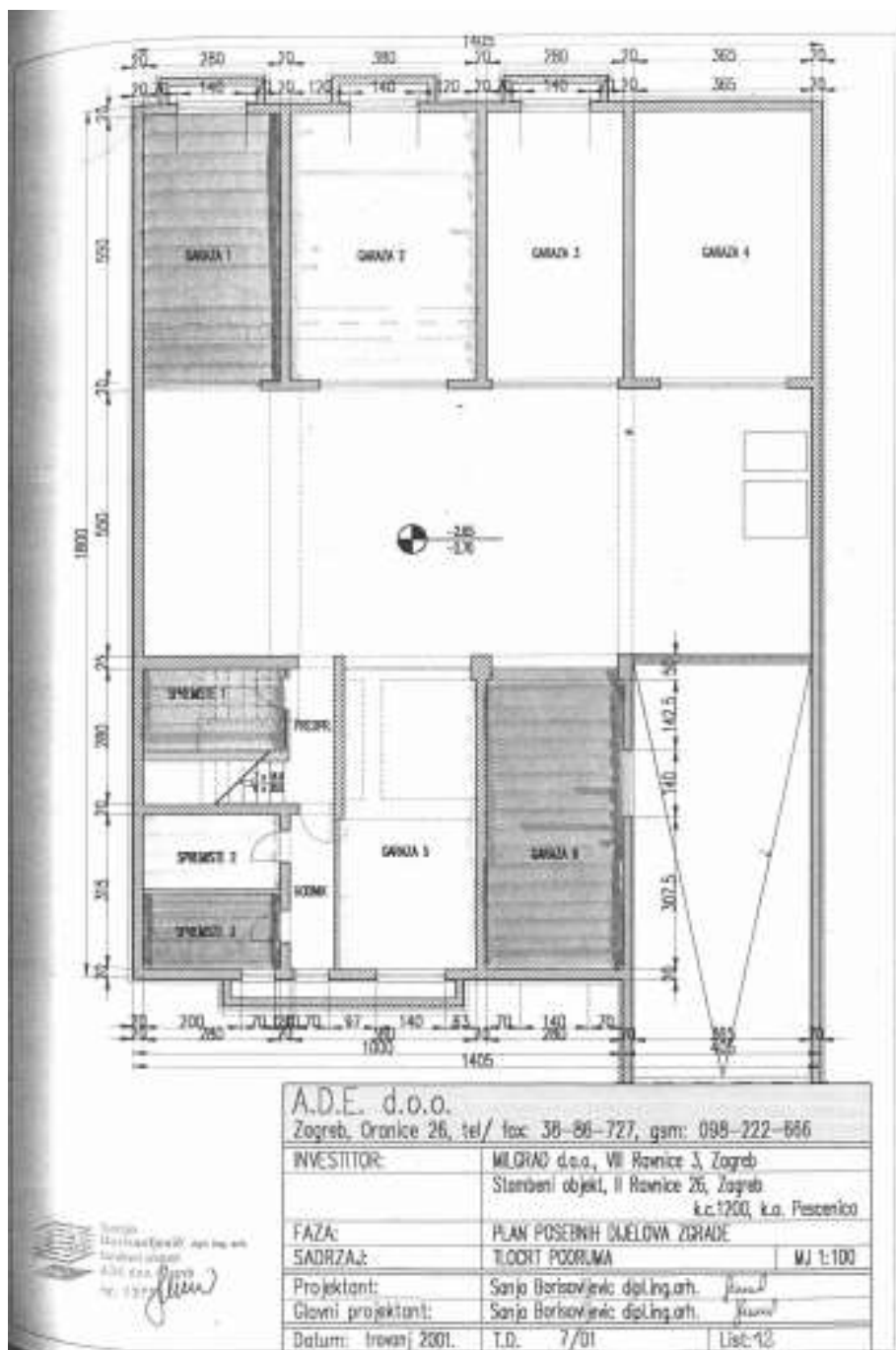
ISKAZ NETTO POVRŠINA: STAN B - PRIZEMLJE				
Red.br	PROSTORIJA	Netto p. (m ²)	Koef.	Obr. p (m ²)
1	ULAZ	6,92	1,00	6,92
2	DNEVNI BORAVAK	14,28	1,00	14,28
3	KUHINJA	7,77	1,00	7,77
4	SOBA	9,79	1,00	9,79
5	SOBA	12,22	1,00	12,22
6	KUPAONICA	4,54	1,00	4,54
7	OSTAVA	1,69	1,00	1,69
ZATVORENI PROSTORI UKUPNO		57,21		57,21

NATKRIVENA TERASA	3,78	0,50	1,89
NENATKRIVENA TERASA	82,86	0,25	20,67
OTVORENI PROSTORI UKUPNO	86,68		

STAN A . PRIZEMLJE SVEUKUPNO	143,67		79,77
-------------------------------------	---------------	--	--------------

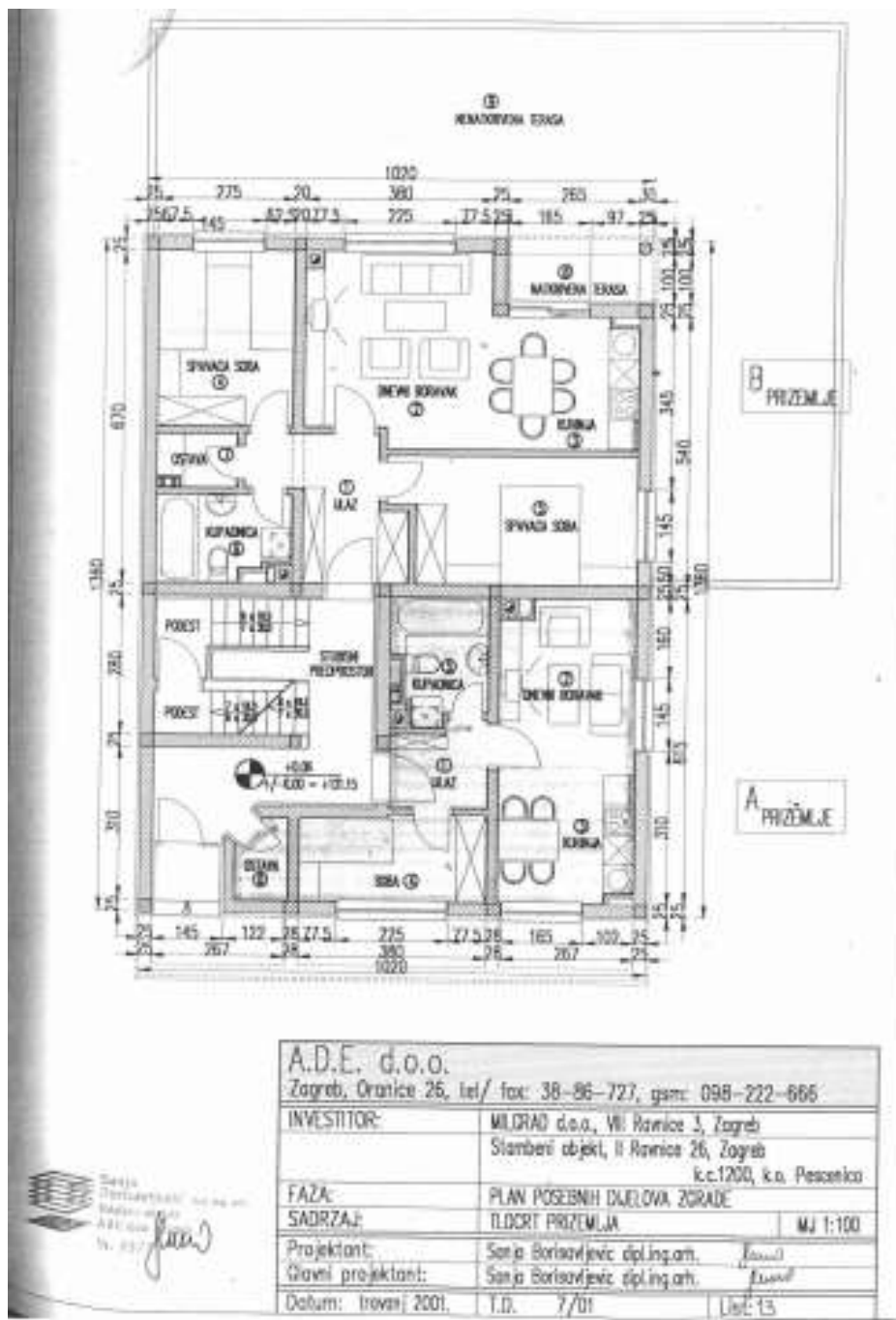
3. Pregled vlasničkih postotaka u posebnim dijelovima nekretnine

"MILGRAD" d.o.o., Zagreb, VIII Ravnice 3							
Vlasnik	Boja	Prostor	Površina	%	Zajednički	Ukupno	Udjeli
Etaža				učestva	pr. dijelovi		
1	2	3	5	6	7	8=5+7	9
			m ²	%	m ²	m ²	
Podrum	Crvena	Spremište 1	2,48	0,43	0,54	3,02	4/1000
	Turkiz	Spremište 2	2,19	0,38	0,47	2,66	4/1000
	Siva	Spremište 3	2,19	0,38	0,47	2,66	4/1000
	Ljubičasta	Garaža 1	15,74	2,70	3,36	19,10	27/1000
	Plava	Garaža 2	21,26	3,65	4,54	25,80	36/1000
	Zelena	Garaža 3	15,76	2,71	3,37	19,13	27/1000
	Žuta	Garaža 4	20,44	3,51	4,37	24,81	35/1000
	Narančasta	Garaža 5	17,59	3,02	3,76	21,35	30/1000
Rosa	Garaža 6	17,83	3,06	3,81	21,65	31/1000	
PODRUM UKUPNO			115,48	19,84	24,70	140,18	198/1000
Prizemlje	Plava	STAN A	32,67	5,61	6,98	39,65	56/1000
	Narančasta	STAN B	79,77	13,71	17,07	96,84	137/1000
PRIZEMLJE UKUPNO			112,44	19,32	24,05	136,49	193/1000
I kat	Žuta	STAN A1	110,61	19,01	23,67	134,28	190/1000
I KAT UKUPNO			110,61	19,01	23,67	134,28	190/1000
II kat	Zelena	STAN A2	111,09	19,10	23,78	134,87	191/1000
II KAT UKUPNO			119,09	19,10	23,78	134,87	191/1000
Potkrov.	Turkiz	STAN A3	45,88	7,88	9,81	55,69	79/1000
	Rosa	STAN B3	54,71	9,40	11,70	66,41	94/1000
POTKROVLJE UKUPNO			100,59	17,28	21,51	122,10	173/1000
Tavan	Ljubičasta	Spremište C3	31,74	5,45	6,78	38,25	55/1000
TAVAN UKUPNO			31,74	5,45	6,78	38,52	55/1000
SVEUKUPNO			581,95	100,00	124,49	706,44	1000/1000



A.D.E. d.o.o.		
Zagreb, Oranice 26, tel/ fax 38-86-727, gam: 095-222-666		
INVESTITOR:	MILGRAD d.o.o., II Ravnice 3, Zagreb Stambeni objekat, II Ravnice 26, Zagreb k.c.1200, k.o. Pesčenica	
FAZA:	PLAN POSEBNIH DNELOVA ZGRADE	
SADRZAJ:	TLOCRT PODRUMA	MJ 1:100
Projektant:	Sanja Barisavjevic dipl.ing.arh. <i>Sanja</i>	
Glavni projektant:	Sanja Barisavjevic dipl.ing.arh. <i>Sanja</i>	
Datum: Irvani 2001.	T.D. 7/01	List:12

Sanja Barisavjevic dipl.ing.arh.
A.D.E. d.o.o. Zagreb
br. 1277 *Sanja*



A.D.E. d.o.o.		
Zagreb, Oranice 26, tel/ fax: 38-86-727, gsm: 098-222-866		
INVESTITOR:	MILGRAD d.o.o., VI Ravnice 3, Zagreb Stambeni objekat, II Ravnice 26, Zagreb k.c.1200, k.o. Pesčenica	
FAZA:	PLAN POSEBNIH DIOLOVA ZGRADE	
SADRŽAJ:	TLOCRT PRIZEMLJA	MJ 1:100
Projektant:	Sanja Borisavljević dipl.ing. arh. <i>Sanja</i>	
Glavni projektant:	Sanja Borisavljević dipl.ing. arh. <i>Sanja</i>	
Datum: travanj 2001.	T.D. 7/01	List: 13

Sanja Borisavljević dipl.ing. arh.
Arhitektonski biro
b.b. 01/02
Sanja