

49-23

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

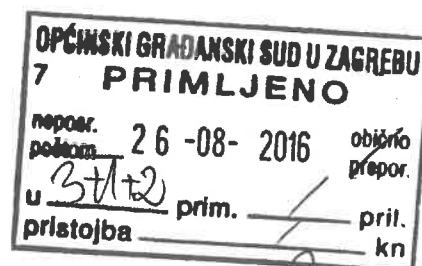
Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
**Ul. grada Vukovara 84**

Poslovni broj: Ovr-1190/14

**OVRHOVODITELJ: RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.**

**OVRŠENIK: DAKI PROMET d.o.o.**



**PREDMET:**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**STAMBENI PROSTOR NA 3. KATU**  
**Baburičina br. 9, Zagreb**



**TD: 07/16**  
**ZAGREB, kolovoz 2016. godine**

**SADRŽAJ:**

1. Rješenje sudskog vještaka i izjava o nepristranosti
2. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
3. Popis primijenjenih propisa, stručne i znanstvene literature
4. Zadatak
5. Korištena dokumentacija
- 5.1. Dokumentacija koju je vještak sam prikupio
6. Identifikacija i pravni status nekretnine
- 6.1. Identifikacija nekretnine
- 6.2. Pravni status nekretnine
7. Opis predmetne nekretnine
- 7.1. Lokacija
- 7.2. Tehnički opis
- 7.3. Korisna površina i korisne vrijednosti površina predmeta procjene
8. Metoda procjene vrijednosti nekretnina
- 8.1. Procjene tržišne vrijednost
9. Mišljenje
10. Prilozi

81

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**1. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
PREDSJEDNIK SUDA

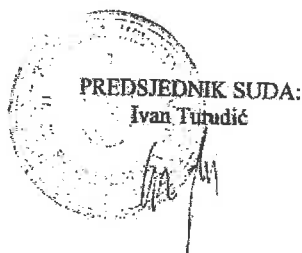
Broj: 4 Su-81/13  
Zagreb, 02. veljače 2013. god. g.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Zadre za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima ( NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

**riješio je**

Tomislav Zadro, struč.spec.ing.aedif. iz Zagreba, Radauševa 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



- O tome obavijest:
1. Tomislav Zadro
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

**2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.

Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina:

Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif.



53

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

**3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnina izvedena je u svemu prema:

- Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 26/03 (pročišćeni tekst), 82/04, 110/04 - Uredba, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (Narodne novine br. 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva (Narodne novine br. 153/09, 56/13)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (Narodne novine br. 107/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine br. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 59/10)
- Odluka o donošenju "Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba" (Sl. glasnik Grada Zagreba broj 16/07)
- Izmjene i dopune Odluke o donošenju "Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba" (Sl. glasnik Grada Zagreba broj 8/09, 7/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba br. 10/10, 20/10, 5/12, 15/12, 17/12, 6/13, 15/13, 17/13, 22/14)
- Biltena "Standardne kalkulacije radova u visokogradnji" u izdanju IGH
- Web stranica Ministarstva graditeljstva - Procjene nekretnina - [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić
- Državni zavod za statistiku - DZS - Indeks cijena stambenih nekretnina, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

57

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

**4. ZADATAK**

Na zahtjev Suda, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to:

- jednosobni stan br. 2 na 3. katu, koji se nalazi stambenoj zgradi u Zagrebu, sagrađena na katastarskoj čestici 500/12, upisana u zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok.

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je prema utvrđenom činjeničnom stanju na licu mjesta na dan očevida 02. lipnja 2016. godine, uz prisutnost uz prisutnost Suda i Ovršenika.

Dan kakvoće predmetne nekretnine je određen dan očevida, tj. 02. lipnja 2016. godine sa stanjem nekretnine koje je zatečeno na dan očevida.

Dan vrednovanja nekretnine određen je kao i dan kakvoće, tj. 02. lipnja 2016. godine.

Podatci o godini izgradnje predmetnih nekretnina određeni su prema izjavi Ovršenika.

**NAPOMENA:** Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

55

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

**5. KORIŠTENA DOKUMENTACIJA**

**5.1. Dokumentacija koju je vještak sam prikupio**

- e-Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok
- e-posjedovni list 441, k.o. Zaprudski Otok, izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/katweb/servlet/PosList>
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, Klasa: 940-01/16-030/930, Urbroj: 251-14-03/05-16-2, od 27. lipnja 2016., Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina

**6. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**

**6.1. Identifikacija nekretnine**

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zemljišnoknjižni podaci:</b>     | e-Izvadak iz zemljišne knjige |
| <b>Adresa:</b>                      | Baburičina br. 9, Zagreb      |
| <b>k.o.:</b>                        | Zaprudski Otok                |
| <b>zk.č.br.:</b>                    | 500/12                        |
| <b>zk.ul.br.:</b>                   | 868                           |
| <b>suvlasnički udio redni broj:</b> | 119                           |
| <b>površina čestice:</b>            | 1.017,00 m <sup>2</sup>       |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <b>Katastarski podaci:</b> |                          |
| <b>Adresa:</b>             | Baburičina br. 9, Zagreb |
| <b>k.o.:</b>               | Zaprudski Otok           |
| <b>k.č.br.:</b>            | 500/12                   |
| <b>posjedovni list:</b>    | 441                      |
| <b>površina čestice:</b>   | 1.017,00 m <sup>2</sup>  |

56

# STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI TOMISLAV ZADRO

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

Podaci upisani u posjedovnom listu broj 441, katastarska općina Zaprudski Otok

KORISNIK: KORISNIK ADRESA: ZAGREB, SAVSKA CESTA 66 UDIO: 1/1

Ukupna površina katastarskih čestica: 3.213 m²

| KATASTRARSKA ČESTICA | NAZIV (ADRESA KAT. ČEST.) | NAČIN KORIŠTENJA | POVRŠINA [m²] |
|----------------------|---------------------------|------------------|---------------|
| 488/115              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 16            |
| 488/116              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 16            |
| 488/117              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 16            |
| 488/118              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 16            |
| 488/119              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/120              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/121              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/122              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/123              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/124              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 488/125              | TRUMBICEVA                | GARAŽA           | 13            |
| 500/11               | BABURICINA ULICA          | STAMBENA ZGRADA  | 1.007         |
| 500/12               | BABURICINA ULICA          | STAMBENA ZGRADA  | 1.017         |
| 500/13               | VANKINA ULICA             | STAMBENA ZGRADA  | 1.021         |

Slika 1. Posjedovni list br. 441, k.o. Zaprudski otok - izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/katweb/servlet/PosList>

Na katastarskoj čestici broj 500/12 u katastarskoj općini Zaprudski Otok nalaze se objekti s adresama:

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| ZAGREB, BABURICINA 1 | katastarske čestice na adresi |
| ZAGREB, BABURICINA 3 | katastarske čestice na adresi |
| ZAGREB, BABURICINA 5 | katastarske čestice na adresi |
| ZAGREB, BABURICINA 7 | katastarske čestice na adresi |
| ZAGREB, BABURICINA 9 | katastarske čestice na adresi |

Slika 2. Adrese objekata na k.č.br. 500/12, k.o. Zaprudski otok - izvor: <https://e-uprava.apis-it.hr/katweb/servlet/AdreseCestica>



57

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**6.2. Pravni status nekretnine**

**Vlasništvo:**

prema e-Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok, predmetni stambeni prostor je upisan kao etažno vlasništvo (E-119) bez određenih suvlasničkih omjera, a u vlasništvu:  
DAKI PROMET d.o.o., Tomićeva br. 3, Zagreb

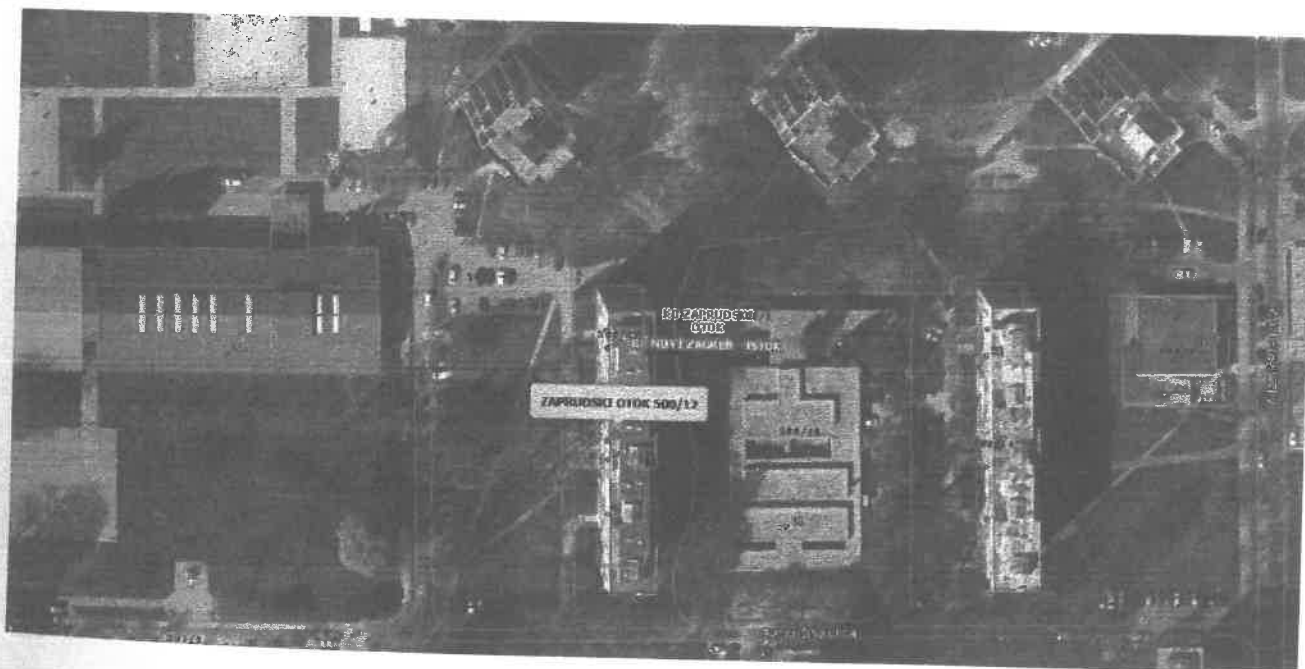
**7. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE**

**7.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebačkom naselju Zaprude, u Baburičinoj ulici br. 9. Nekretnina je izgrađena na k.č.br. 500/12, k.o. Zaprudski Otok.

Predmetna čestica ima posredan pristup na javno prometnu površinu, Baburičina ulica, preko k.č.br. 500/1, k.o. Zaprudski Otok koja se u katastru vodi kao park i spomenik, a kao korisnik se navodi Grad Zagreb.

Predmetna nekretnina smještena je u području izgradnje višestambenih objekata, kojima je okružena.



Slika 3. Prikaz položaja predmetne nekretnina - izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>

58

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

Predmetni stambeni prostor nalazi se na 3. katu višestambene zgrade, koja se sastoji od prizemlja i 8. katova.

Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stambeni prostor izvedena je kao armirano-betonska konstrukcija, s ravnim krovom. Pročelja su izvedena oblogom od lima.

Predmetna nekretnina nalazi se u 2. zoni komunalnog doprinosa Grada Zagreba.

## **7.2. Tehnički opis**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Vrsta prostora</b>               | stambeni prostor u višestambnoj zgradi   |
| <b>Položaj u zgradi</b>             | 2. kat   |
| <b>Godina izgradnje</b>             | 1967. godine - prema iskazu Ovršenika  |
| <b>Održavanje premeta procjene</b>  | predmetni stambeni prostor je održavan   |
| <b>Održavanje zgrade</b>            | vanjsko - prosječno<br>unutarne - prosječno  |
| <b>Nosiva konstrukcija</b>          | armirano-betonska  |
| <b>Podovi</b>                       | u kupaonici je pod završno opločen keramičkim pločicama, u<br>dnevnom boravku parketom, u kuhinji je pod obložen<br>linoleumom, a u hodniku tapisonom                                  |
| <b>Zidovi</b>                       | zidovi su ožbukani i obojani, u kupaonici su dijelom opločeni<br>keramičkim pločicama dijelom su ožbukani i obojani, u kuhinji<br>su opločeni keramičkim pločicama oko mokrih površina |
| <b>Strop</b>                        | ožbukani i obojani   |
| <b>Vanjska stolarija</b>            | drvena, krilo na krilo, zaštita od sunca roletama  |
| <b>Priključci</b>                   | električna energija, vodovod, odvodnja, toplana  |
| <b>Instalacije</b>                  | elektroinstalacije, vodovod, odvodnja, grijanje - toplana  |
| <b>Sanitarna oprema</b>             | umivaonik, ležeća kada, wc školjka, aqua ispirać   |
| <b>Priprema potrošne tople vode</b> | toplana  |
| <b>Funkcionalnost prostora</b>      | klasična   |
| <b>Energetski certifikat</b>        | nije predodčen   |

59

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**7.3. Korisna površina i korisne vrijednosti površina predmeta procjene**

Prema e-Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok, površina predmetnog stambenog prostora iznosi 31,55 m<sup>2</sup>.

Prema izmjeri na licu mjesta korisna površina i korisne vrijednosti površina predmetnih nekretnina iznosi:

| Prostorija     | Svijetla visina<br>(m) | Korisna<br>površina<br>KP<br>(m <sup>2</sup> ) | Koeficijent<br>korisne<br>vrijednosti<br>površina | Korisna<br>vrijednost<br>površina<br>KVP<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------------------------|--|---|---|
| Hodnik         | 2,55                   | 3,18   | 1,00  | 3,18  |
| Kupaonica      |                        | 2,69   | 1,00  | 2,69  |
| Dnevni boravak |                        | 16,70  | 1,00  | 16,70   |
| Kuhinja        |                        | 7,88   | 1,00  | 7,88  |
| <b>UKUPNO:</b> |                        | <b>30,45</b>                                   |   | <b>30,45</b>  |
|                |                        |  |   |   |
| SAŽETAK        | Visina etaže<br>(m)    | KVP<br>(m <sup>2</sup> )                       | BGP<br>(m <sup>2</sup> )                          | BV<br>(m <sup>3</sup> )                                       |
| Stan           | 2,58                   | 30,45  | 36,54   | 105,24  |
| <b>UKUPNO:</b> |                        | <b>30,45</b>                                   | <b>36,54</b>                                      | <b>105,24</b>   |

Razlika između izmjerene površine i površine upisane u zemljišne knjige iznosi 1,10 m<sup>2</sup>, što iznosi više od 2%, tj. 3,48 %.

Kao mjerodavna površina za izračun vrijednosti nekretnine uzima se površina prema izmjeri tj. površina od 30,45 m<sup>2</sup>.

60

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

**8. METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnina, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su metode procjene: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

*Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom*

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15). Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste. Poredbena metoda u prvom je redu 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

61

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

---

***Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode***

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

***Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode***

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

62

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

**Strojarska 6, Zagreb; e-mail: [zadro@vjestak-procjenitelj.hr](mailto:zadro@vjestak-procjenitelj.hr); mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335**

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

### *Obrazloženje za odabir metode*

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost nekretnine poredbenom metodom određuje se iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kao podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni su podaci iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina.

Nakon obrade podataka izračunata je tržišna jedinična vrijednost stana.

Za međuvremensko izjednačavanje realiziranih cijena nekretnina korišteni su indeksi cijena stambenih nekretnina, objavljeni na web stranici Državnog zavoda za statistiku DZS, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr).

Za analizu tržišta nekretnina nekretnina korišteni su objavljeni podaci Državnog zavoda za statistiku - Indeks cijena stambenih nekretnina.

63

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom tromjesečju 2016. u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. u prosjeku su više za 1,24%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2015. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 0,16%.

Novi stambeni objekti bilježe pad cijena u prosjeku za 0,41% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. te u prosjeku za 1,79% u odnosu na prvo tromjesečje 2015. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 1,54% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. te u prosjeku za 0,60% u odnosu na prvo tromjesečje 2015.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2016. u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,83%, za Jadran za 1,25% i za Ostalo za 0,05%. U odnosu na prvo tromjesečje 2015. cijene stambenih objekata bilježe pad cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 1,18%, dok se porast cijena bilježi za Jadran, u prosjeku za 0,76%, i za Ostalo, u prosjeku za 0,01%.

Iz ovakvog trenda kretanja razlika u promjenama cijena nekretnina može se zaključiti da na tržištu nekretnina u zadnjih godinu dana nema značajnijih promjena u cijenama nekretnina, ali je uočljiv blagi godišnji statistički pad cijena nekretnina.

#### 8.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

| DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) |             |
|---|-------------|
| Položaj (Lokacija)                              | Dobra       |
| Katnost zgrade                                  | Pr+8 katova |
| Položaj u zgradi                                | 3. kat      |
| Lift  | Da          |
| Koeficijent katnosti stana                      | 1,08        |
| Orijentacija prostora                           | Jednostrano |
| Održavanje zgrade                               | Održavano   |
| Održavanje stana                                | Održavano   |
| Datum vrednovanja                               | 02.06.2016. |
| Datum kakvoće                                   | 02.06.2016. |
| Indeks na dan procjene - DZS                    | 89,25       |

# STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI TOMISLAV ZADRO

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

## Analiza usporednih nekretnina

| REDNI BROJ TRANSAKCIJE                                  | 1.                        | 2.                        | 3.                      | 4.                       | 5.                      | 6.                      | 7.                      | 8.                        | 9.                        | 10.                       | 11.                       | 12.                       |
|---|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ADRESA  | BABURČINA                 | BABURČINA                 | BABURČINA               | BABURČINA                | BABURČINA               | BABURČINA               | BABURČINA               | BABURČINA                 | BABURČINA                 | BABURČINA                 | BABURČINA                 | BABURČINA                 |
| KUĆNI BROJ  | 24                        | 24                        | 22                      | 16                       | 20                      | 49                      | 29                      | 47                        | 75                        | 5                         | 37                        | 51                        |
| PRIKLJUČNA GODINA IZGRADNJE                             | 1967                      | 1967                      | 1967                    | 1967                     | 1967                    | 1967                    | 1967                    | 1967                      | 1968                      | 1965                      | 1965                      | 1967                      |
| KATNOST ZGRADE  | 9                         | 9                         | 9                       | 9                        | 9                       | 9                       | 9                       | 9                         | 10                        | 10                        | 10                        | 9                         |
| ETAŽA   | 4                         | 4                         | 2                       | 3                        | 4                       | 3                       | 3                       | 2                         | 2                         | 2                         | 3                         | 3                         |
| VRSTA NEKRETNOSTI                                       | STAN                      | STAN                      | STAN                    | STAN                     | STAN                    | STAN                    | STAN                    | STAN                      | STAN                      | STAN                      | STAN                      | STAN                      |
| SOBNOST STANA   | 1-SOBN                    | 1-SOBN                    | 1-SOBN                  | 1-SOBN                   | 1-SOBN                  | 1-SOBN                  | 1-SOBN                  | 1-SOBN                    | 1-SOBN                    | 1-SOBN                    | 1-SOBN                    | 1-SOBN                    |
| POVRŠINA STANA  | 32,16                     | 32,16                     | 30,68                   | 30,68                    | 30,68                   | 31,38                   | 31,38                   | 31,38                     | 30,34                     | 32,16                     | 30,35                     | 31,38                     |
| PRIPODAK  |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| UKUPNO UGOVORENI IZNOS                                  | 34.000 €                  | 34.000 €                  | 19.885 €                | 28.000 €                 | 29.000 €                | 31.291 €                | 13.008 €                | 31.380 €                  | 34.000 €                  | 32.000 €                  | 33.701 €                  | 38.147 €                  |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 9.7.2014                  | 9.7.2014                  | 12.8.2014               | 18.12.2014               | 9.6.2015                | 30.10.2014              | 3.3.2015                | 1.4.2015                  | 29.8.2015                 | 21.8.2015                 | 22.8.2015                 | 8.2.2015                  |
| CIJENOVNI BLOK  | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                 | ZAPRIJE                  | ZAPRIJE                 | ZAPRIJE                 | ZAPRIJE                 | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                   | ZAPRIJE                   |
| JEDINIČNA CIJENA  | 1.057,21 €/m <sup>2</sup> | 1.057,21 €/m <sup>2</sup> | 648,46 €/m <sup>2</sup> | 912,85 €/m <sup>2</sup>  | 942,24 €/m <sup>2</sup> | 997,16 €/m <sup>2</sup> | 829,07 €/m <sup>2</sup> | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> | 1.120,63 €/m <sup>2</sup> | 995,02 €/m <sup>2</sup>   | 1.088,88 €/m <sup>2</sup> | 1.216,65 €/m <sup>2</sup> |
| ULAZI U PRORAČUN  | DA                        | DA                        | NE                      | DA                       | DA                      | DA                      | NE                      | DA                        | DA                        | DA                        | DA                        | DA                        |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE                         |                           |                           | PREMALA CIJENA          |                          |                         |                         | PRODAJE SE 1/2 STANA    |                           |                           |                           |                           |                           |
| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE                            |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| Indeks na dan transakcije                               | 90,80                     | 90,90                     |                         | 90,79                    | 88,72                   | 90,79                   |                         | 88,72                     | 88,79                     | 88,79                     | 88,79                     | 88,79                     |
| Korektivni faktor (PMUN)                                | 0,88                      | 0,88                      |                         | 0,88                     | 1,01                    | 0,88                    |                         | 1,01                      | 1,01                      | 1,01                      | 1,01                      | 1,01                      |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE                        |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| Koeficijent težine stana (Usporedbene Nekretnosti - UN) | 1,08                      | 1,08                      |                         | 1,08                     | 1,08                    | 1,08                    |                         | 1,08                      | 1,08                      | 1,08                      | 1,08                      | 1,08                      |
| Korektivni faktor (PMUN)                                | 1,00                      | 1,00                      |                         | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                    |                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE                            |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE                        |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA                              | 1.038,02 €/m <sup>2</sup> | 1.038,02 €/m <sup>2</sup> |                         | 887,17 €/m <sup>2</sup>  | 850,88 €/m <sup>2</sup> | 980,25 €/m <sup>2</sup> |                         | 1.005,87 €/m <sup>2</sup> | 1.128,44 €/m <sup>2</sup> | 1.084,52 €/m <sup>2</sup> | 1.221,84 €/m <sup>2</sup> | 1.221,84 €/m <sup>2</sup> |
| JEDINIČNA CIJENA  | 1.035,34 €/m <sup>2</sup> |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| APSOLOTNO ODSTUPANJE                                    | 2,68 €/m <sup>2</sup>     | 2,68 €/m <sup>2</sup>     |                         | -138,17 €/m <sup>2</sup> | -84,45 €/m <sup>2</sup> | -55,09 €/m <sup>2</sup> |                         | -29,37 €/m <sup>2</sup>   | 91,10 €/m <sup>2</sup>    | -35,16 €/m <sup>2</sup>   | 59,18 €/m <sup>2</sup>    | 166,65 €/m <sup>2</sup>   |
| RELATIVNO ODSTUPANJE                                    | 0,26%                     | 0,26%                     |                         | -13,35%                  | -8,16%                  | -5,32%                  |                         | -2,84%                    | 8,80%                     | -3,40%                    | 5,72%                     | 18,02%                    |
| ULAZI U PRORAČUN  | DA                        | DA                        |                         | DA                       | DA                      | DA                      |                         | DA                        | DA                        | DA                        | DA                        | DA                        |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST                           | 1.038,02 €/m <sup>2</sup> | 1.038,02 €/m <sup>2</sup> |                         | 887,17 €/m <sup>2</sup>  | 850,88 €/m <sup>2</sup> | 980,25 €/m <sup>2</sup> |                         | 1.005,87 €/m <sup>2</sup> | 1.128,44 €/m <sup>2</sup> | 1.084,52 €/m <sup>2</sup> | 1.221,84 €/m <sup>2</sup> | 1.221,84 €/m <sup>2</sup> |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA                           | 7,20                      | 7,20                      |                         | 19.082,22                | 7.132,28                | 3.035,03                |                         | 862,42                    | 8.388,81                  | 1.236,29                  | 3.502,14                  | 34.821,10                 |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA                   | 77.984,88                 |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA                              | 1.855,34 €/m <sup>2</sup> |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| STANDARDNA DEVIJACIJA                                   |                           |                           |                         |                          | 8,99%                   |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |
| DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA                             |                           |                           |                         |                          |                         |                         |                         |                           |                           |                           |                           |                           |



65

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT**

| NEKRETNOST   |                | STAN                            |
|--|----------------|---------------------------------|
| Prosječna cijena   |                | 1.035,34 €/m <sup>2</sup>       |
| Površina predmetne nekretnosti   |                | 30,45 m <sup>2</sup>            |
| <b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>  |                | <b>31.527,52 €</b>              |
| <b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>                                     |                |                                 |
| <b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub></b> |                |                                 |
| Koeficijent orijentacije stana - k <sub>o</sub>                            |                |                                 |
| Jednostrano: 0,92  |                | 0,92                            |
| Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub> |                |                                 |
| I ili Z: 1,00  |                | 1,00                            |
| Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>          |                |                                 |
| Optimalni standard: 1,08   |                | 1,08                            |
| Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sk</sub>        |                |                                 |
| Nije pod utjecajem: 1,00   |                | 1,00                            |
| <b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K<sub>p</sub></b>                             |                | <b>1,02</b>                     |
| <b>ODBICI</b>  |                |                                 |
| Utjecaj buke   | Neznatan: 0 %  | 0,00%                           |
| Utjecaj zagađenja zraka  | Nizak: ≤10 %   | 0,00%                           |
| Održavanje zgrade  | Održavano: 0 % | 0,00%                           |
| Održavanje stana   | Održavano: 0 % | 0,00%                           |
| <b>UKUPNO ODBICI</b>   |                | <b>0,00 €</b>                   |
| <b>DODACI</b>  |                |                                 |
| Dobra lokacija: 0 do + 5%  |                | 5,00%                           |
| Drugi dodatci  |                | 0,00%                           |
| <b>UKUPNO DODACI</b>   |                | <b>1.576,38 €</b>               |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>  |                | <b>33.709,23 €</b>              |
| <b>ZAOKRUŽENO - €</b>  |                | <b>34.000,00 €</b>              |
| <b>ZAOKRUŽENO - HRK</b>  |                | <b>254.000,00 HRK</b>           |
| <b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>  |                | <b>1.116,54 €/m<sup>2</sup></b> |

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
**TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**9. MIŠLJENJE**

Prometna (tržišna) vrijednost predmetne jednosobni stan br. 2 na 3 katu, koji se nalazi stambenoj zgradi u Zagrebu, sagrađena na katastarskoj čestici 500/12, upisana u zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok. a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

**254.000,00 HRK      ili      34.000,00 €**

Vrijednost u kunskoj protuvrijednosti prema odnosu:

1 € = 7,48 HRK (prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja)  
(vrijednosti u kunama i eurima su zaokružene)

Izradio: Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjene nekretnina



ZAGREB, kolovoz 2016.

67

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**10. PRILOZI**

- Fotodokumentacija
- e-Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 868, suvlasnički udio redni broj 119, k.o. Zaprudski Otok
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, Klasa: 940-01/16-030/930, Urbroj: 251-14-03/05-16-2, od 27. lipnja 2016., Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina

68

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA  
TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: [zadro@vjestak-procjenitelj.hr](mailto:zadro@vjestak-procjenitelj.hr); mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335



Foto 1. Pročelje

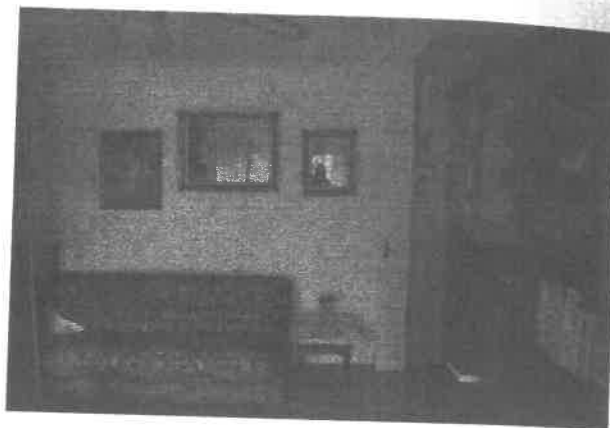


Foto 2. Dnevni boravak



Foto 3. Dnevni boravak



Foto 4. Kuhinja

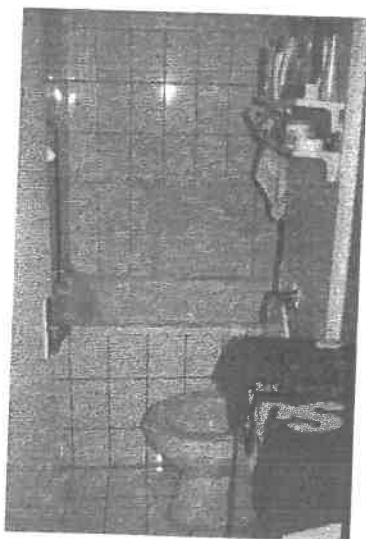


Foto 5. – Kupaonica



Foto 6. - Hodnik

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI

**TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 31.05.2016. 23:20

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49263/2014  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 868

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 119 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 500/12                        | STAMBENA ZGRADA RADNE OZNAKE O- 604/3, POPISNI BROJ 19011, BABURIČINA ULICA BROJ 1 - 9 |          |     | 1017 |           |
|      |                               | UKUPNO:  |          |     | 1017 |           |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 119. | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-119)  |           |
| 1.   | Stan br. 2 - jednosobni stan s nusprostorijama u III (trećem) katu, površine 31,55 čm. peti ulaz - Baburičina br. 9. |           |
|      | DAKI PROMET D.O.O., TOMIĆEVA BR. 3, ZAGREB   |           |
| 2.1  | Vidi c3.1  |           |

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
|      | Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:  |           |
| 1.1  | Nekretnine u A I (jedan) uknjižena je kao:<br><b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>   |           |
| 2.1  | Uknjižuje se pravo korištenja nekretnina u A I (jedan), za korist:<br><b>INDUSTROGRADNJE, SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB</b> |           |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa           | Iznos | Primjedba |
|------|-------------------------|-------|-----------|
| 1.   | Na suvlasnički dio: 119 |       |           |

20

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI**

**TOMISLAV ZADRO**

struč.spec.ing.aedif.

Strojarska 6, Zagreb; e-mail: zadro@vjestak-procjenitelj.hr; mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 335495, ZAPRUĐSKI OTOK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 868

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos         | Primjedba           |
|------|---|---------------|---------------------|
| 1.1  | <p>Primitljeno: 20. studenog 2007. Z-73107/07</p> <p>Na temelju solenniziranog sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 07025010087 od 14. studenog 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 30.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeća obroka, s redovnom kamatom po stopi od 9,00 % godišnje, promjenjiva, sukladno odluci o kamatnim stopama vjerovnika sa zakonskom zateznom kamatom, a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 15,00 % godišnje, promjenjiva, te s ostalim eventualnim kamatama, naknadama i troškovima sukladno sporazumu, za korist:</p> <p><b>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PETRINJSKA BR. 59, ZAGREB</b></p> | 30.000.00 EUR |                     |
| 2.   | Na suvlasnički dio: 119   |               |                     |
| 2.1  | <p>Zaprimljeno 24.10.2012. broj Z-50618/12</p> <p>Temeljem sporazuma o osiguranju br. 12025020010 od 23.10.2012. godine i punomoći br. C10-2/11 od 12.12.2011. godine (izvornik u zbirci isprava posl.br. Z-2431/12), uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Banke važećem na dan dospijeća i zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 15% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do namirenja i s ostalim troškovima, za korist:</p> <p><b>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59</b></p>                 | 50.000.00 EUR |                     |
| 3.   | Na suvlasnički dio: 119   |               |                     |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 19.11.2014. broj Z-49263/14</p> <p>Temeljem rješenja o ovrzi posl. br. Ovr-1190/2014-6 od 31. listopada 2014. zabilježuje se ovrha</p>   |               | ZABILJEŽBA<br>OVRHE |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2016.

## 21

**Strojarska 6, Zagreb; e-mail: [zadro@vjestak-procjenitelj.hr](mailto:zadro@vjestak-procjenitelj.hr); mob: 091/254-8903; tel/fax: 01/7987-335**

IZVAĐAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

[illegible][illegible]

Przytoczone są polskie teksty powojenne, o charakterze improwizacji sermionów z klasztoru, z których wynika, że w tym czasie nie było jeszcze możliwości wyjazdu z kraju. Wskazano na trudności materialne i duchowe. Zakończono je wyrażeniami: „Wszystko, co jest, pochodzi od Boga, który jest naszym Panem i Ojcem”. Wskazano na trudności materialne i duchowe. Zakończono je wyrażeniami: „Wszystko, co jest, pochodzi od Boga, który jest naszym Panem i Ojcem”. Wskazano na trudności materialne i duchowe. Zakończono je wyrażeniami: „Wszystko, co jest, pochodzi od Boga, który jest naszym Panem i Ojcem”.

[illegible]

5.666171, 251-14-415, 125, 11-2

Stock # 251-14-15.02  
 Sytek 5<sup>th</sup> grade, 11/16

*Journal of Management Studies* 19(1) 1982

**Chakrabarti:** Raza Raza, Sir, how much