

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

Revizija procjembenog elaborata 24/2021

NEKRETNINA: STAN U ZAGREBU (E-8)
156D, Zagrebačka cesta
10 000 Zagreb
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče Novo

BROJ PREDMETA: 119/2024

NARUČITELJ: STRADA d.o.o. za trgovine i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53,
10 000 Zagreb
OIB: 78360592576

IZRADIO: STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, ul. Ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR: DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK: prosinac, 2024. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavenska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	3
2. PROCJEMBENI ELABORAT	13
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA U ZAGREBU	13
3. UVOD	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	14
5. LOKACIJA	16
5.1. POLOŽAJ PREMA GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU GRADA ZAGREBA	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE	18
7. PODACI O STANU	19
7.1. OPIS NEKRETNINE	19
7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	20
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI	21
8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA	22
8.2. ODABRANE TRANSAKCIJE	22
8.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	22
8.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	24
9. ZAKLJUČAK	27
10. PRILOZI	28
10.1. FOTODOKUMENTACIJA	29
10.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	33

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet
 nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Kaniža (Grad Ivanec)
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | * | - Poslovanje vlastitim nekretninama |
| 1 | * | - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina |
| 1 | * | - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu
ili po ugovoru |
| 1 | * | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke
djelatnosti |
| 1 | * | - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza na području
graditeljstva |
| 1 | * | - Kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
inozemnom tržištu |
| 1 | * | - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom
prometu |
| 1 | * | - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi |
| 3 | * | - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka |
| 3 | * | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane |
| 3 | * | - Pružanje usluga smještaja |
| 3 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
usluga koje se odnose na poslovna spajanja i
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
društvima |
| 3 | * | - proizvodnja energije |
| 3 | * | - prijenos, odnosno transport energije |
| 3 | * | - skladištenje energije |
| 3 | * | - distribucija energije |
| 3 | * | - upravljanje energetske objektima |
| 3 | * | - opskrba energijom |
| 3 | * | - trgovina energijom |
| 3 | * | - organiziranje tržišta energijom |
| 3 | * | - proizvodnja naftnih derivata |
| 3 | * | - transport nafte naftovodima |
| 3 | * | - transport naftnih derivata produktovodima |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 1 od 8

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijškog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 6 od 8

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - direktor
- 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

Stranica: 8 od 8

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-117/2021-4
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03. 2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-4
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-5
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

28.12.2020

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA U ZAGREBU

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

Stan I, u potkrovlju (E-8) površine 83,41 m², koji se nalazi u Zagrebu, na adresi Zagrebačka cesta 156D, zk.č.br 4752/9, k.o. Vrapče.

Pregled nekretnine izvršen je 04. prosinaca 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. U svezi s tim izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog detaljnog pregleda stana prilikom obilaska, detaljne izmjere nekretnine, uvida u postojeću dokumentaciju i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Zgrada je legalno izgrađena i upisana je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, te je ishođeno Uvjerenje za uporabu (Klasa:361-05/2008-04/516, Ur.broj: 251-13-22/108-08-2 od 06. studenog 2008.).

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: nekretnina se nalazi u Gradu Zagrebu, na adresi Zagrebačka cesta 156D, na zk.č. br. 4752/9, k.o. Vrapče



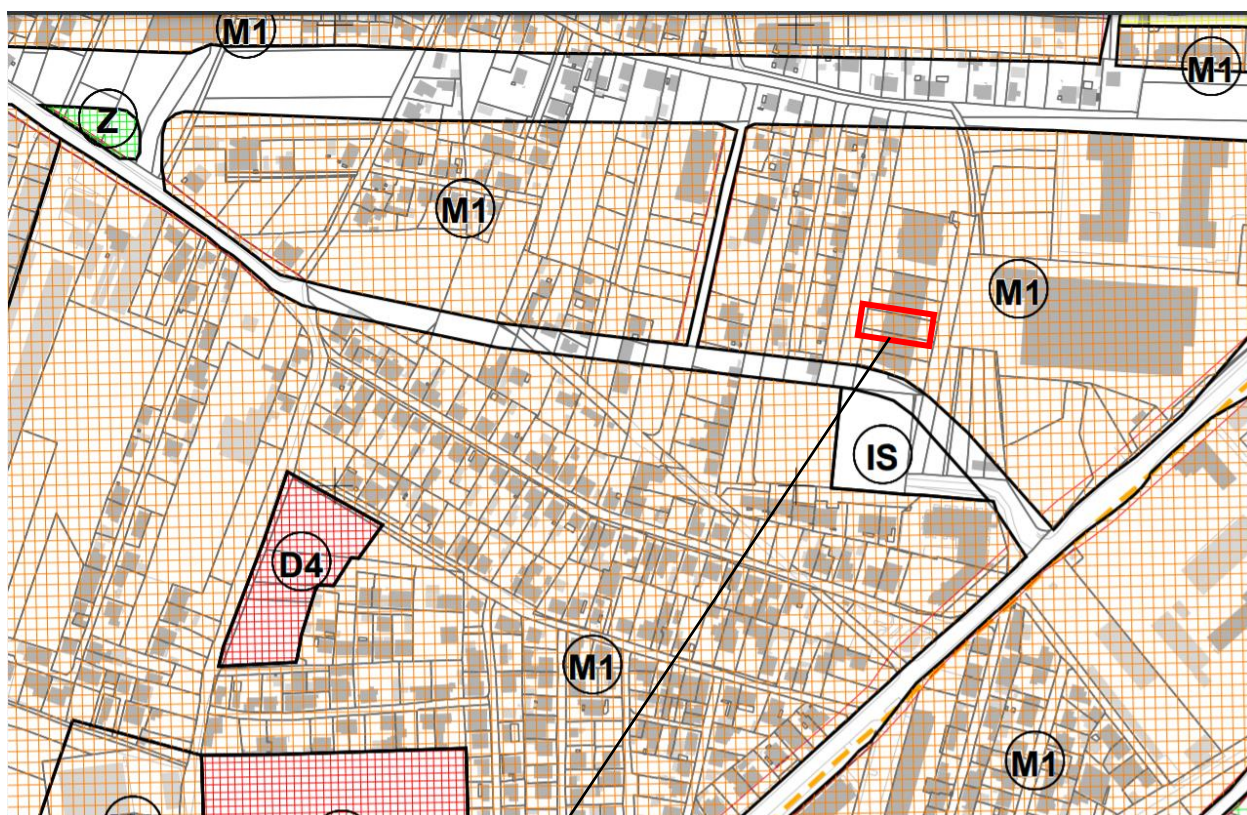
Slika: Ortofoto snimak područja nekretnine,
(Izvor: www.geoportal.dgu.hr)

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavenska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ PREMA GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU GRADA ZAGREBA

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA
 (Sl. gl. Grada Zagreba, broj:16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst)



- sukladno kartografskom prikazu 1.
 Korištenje i namjena prostora (GUP
 Zagreb), katastarska čestica br. 4752/9
 k.o. Vrapče se nalazi unutar granica
 građevinskog područja M1 –
 mješovita namjena – pretežito
 stambena

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, u užem području centra Grada Zagreba

Udaljenost: 5 km od centra Grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 12 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman Velika Gorica – 10 km

Parkiranje: riješeno na vlastitoj parceli

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na:
- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- odvodnju
- plinsku mrežu

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na građevinskoj parceli izgrađena je višestambena građevina u kojoj se nalazi predmetni stan. Zgrada u kojoj se nalazi stan sastoji se od: suterena, prizemlja i 3 kata. Predmetni stan se nalazi na 3 katu odnosno u potkrovlju zgrade.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **poredbena metoda u svezi procjene stana.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = Dan vrednovanja = 04.12.2024.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O STANU

7.1. OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Zagrebačka cesta 156D, 10 000 Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Stan u stambenoj zgradi
BROJ ETAŽA	P+3
GODINA GRADNJE	2004.godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJA	Ožbukana i obojena, sa toplinskom ovojnicom
TEMELJI	AB trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB nosiva konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojeni te obloženi keramičkim pločicama u mokrim čvorovima
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i obojeni
PODNA OBLOGA	Laminat, keramika, parket
PROZORI	PVC sa dvostrukim staklom
ZAŠTITA PROZORA	rolete
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	etažno na plin
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
DIZALO	Nije ugrađeno
ENERGETSKI CERTIFIKAT	P_461_2013_056_SZ2
ENERGETSKI RAZRED	C
SPECIFIČNOSTI	U stanu je vidljiva pukotina na stropu i problem s vlagom u kutu spavaće sobe

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETTO KORISNA POVRŠINA (m ²)
2 sobe, kuhinja,blagovaonica, kupaonica, WC i hodnik	83,41	1,00	83,41
parkirno mjesto	12,50	0,20	2,50
SVEUKUPNO:			85,91

BRUTTO VOLUMEN STANA:

V= 214,78 m³

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i prometnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grada Zagreba i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

VRIJEDNOST GRAĐEVINE UTVRDITI ĆU PO M² NETO POVRŠINE,

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremnim završnim radovima, troškove dokumentacije i nadzora, vrijednost pripadajućeg zemljišta, uređenje okoliša, troškove izvedbe infrastrukture i priključka sa svim doprinosima, ocjenu vrijednosti lokacije s obzirom na položaj i mogućnost korištenja nekretnine kao samostalne jedinice, te uviđajem na terenu, pregledom završne obrade, stanja objekta, izmjerama na licu mjesta, uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za apartman/stan pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze na sličnim lokacijama u promatranom području.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

10	2198953	5397599	GRAD ZAGREB	VRAPČE	3706/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	21.10.2024.	124.082,44 EUR	73,13 m ²
32	2201768	5382959	GRAD ZAGREB	RUDEŠ	50	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	12.08.2024.	100.000,00 EUR	54,36 m ²
62	2142917	5307889	GRAD ZAGREB	VRAPČE	4760/6	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	31.05.2024.	95.000,00 EUR	51,00 m ²

8.2. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m ²]
3706/1	Vrapče	21.10.2024.	124.082,44	73,13	stan	1.696,74
50	Rudeš	12.08.2024.	100.000,00	54,36	stan	1.839,59
4760/6	Vrapče	31.05.2024.	95.000,00	51,00	stan	1.862,75


8.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
21.10.2024.	1.696,74	180,96	180,96	1,0000000	1.696,74	-5,72
12.08.2024.	1.839,59	180,96	180,96	1,0000000	1.839,59	2,22
31.05.2024.	1.862,75	180,96	180,96	1,0000000	1.862,75	3,50
Prosječna vrijednost:					1.799,69	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2024. koji iznosi 180,96.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI		k.č. br. 3706/1 k.o. Vrapče	k.č. br. 50 k.o. Rudeš	k.č. br. 4760/6 k.o. Vrapče
Površina [m ²]	k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče	73,13	54,36	51,00
Cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
Datum ponude	2024	2024	2024	2024
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
Vlasnička prava (0,90-1,10)	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
Potražnja u odnosu na lokaciju	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.696,74	1.839,59	1.862,75
FIZIČKI ASPEKTI				
Veličina prostora	85,91	73,13	54,36	51,00
Prilagodba		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.781,58	1.931,57	1.955,89
Atraktivnost nekretnine	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.781,58	1.931,57	1.955,89
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.781,58	1.931,57	1.955,89
Pristup javnom prijevozu	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1.781,58	1.931,57	1.955,89
Mikrolokacija (0,90-1,10)	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	kompletno opremljena	kompletno opremljena	kompletno opremljena	kompletno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Gospodarska mogućnost korištenja	stambena namjena	stambena namjena	stambena namjena	stambena namjena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Ostale prilagodbe - katnost	višekatna zgrada	višekatna zgrada	višekatna zgrada	višekatna zgrada
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.781,58	1,00 1.931,57	1,00 1.955,89
Usklađena vrijednost [euro/m²]	1.889,68	1.781,58	1.931,57	1.955,89
UKUPNA VRIJEDNOST STANA	1.889,68 euro/m² x 85,91 m² = 162.342,41 eur			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	-5,00% u redu	-5,00% u redu	-5,00% u redu	-5,00% u redu

Cijena stana po jedinici površine iznosi 1.889,68 euro/m².

Cijena stana na promatranoj lokaciji iznosi 162.342,41 eur.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su
- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni se koriste procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Zagreba i šire okolice gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Zagreba i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 162.342,41 \text{ eur.} \times 1,00 = 162.342,41 \text{ eur}$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 162.342,41 eur.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da u stanu ima šteta zbog pojave vlage i mehaničkih oštećenja tako da se vrijednost stana umanjuje.

$$S_p = S_v \times T_f = 162.342,41 \text{ eur.} \times 0,9 = 146.108,17 \text{ eur}$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 146.108,17 eur.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Vrijednost građevine se neće umanjivati jer je građevina legalna.

$$S_p = S_v \times T_f = 146.108,17 \times 1,00 = 146.108,17$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 146.108,17 eur.

Utrživost predmetne nekretnine je optimalna.

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

146.000,00 eur

Slovima: stočetrdesetšesttisuća eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
- 3. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
- 5. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
- 6. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
- 7. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, prosinac 2024.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-4
15. prosinca 2020.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke



Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. PRILOZI

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10.1. FOTODOKUMENTACIJA



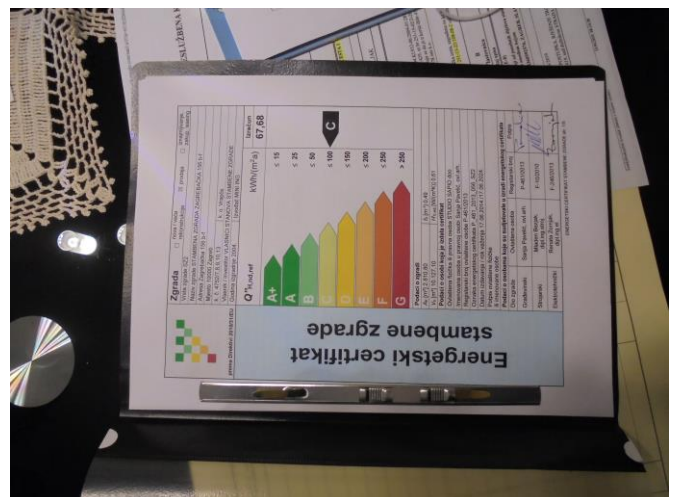
Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
 Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
 k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.12.2024. 09:58

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-56181/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8116

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.	4752/9	STAMBENA ZGRADA BR. 156 D, ZAGREBAČKA CESTA I DVORIŠTE			428	PRIPIŠ IZ ULOŠKA 6561
		UKUPNO:			428	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.01.2006. broj Z-3701/06	
	Zaprimljeno 01.09.2005. broj Z-28834/2005=Z-12693/2005	
3.1	Na temelju prijavnog lista s geodetskim elaboratom RN-1177/04 Kl:932-06/2004-01/281, ur.br:251-15-02/2-2004-4 od 28. svibnja 2004. i RN-1207/04 Kl:932-06/2004-01/429, ur.br:251-15-02/2-2004-3 od 30. lipnja 2004. i Međuvlasničkog ugovora od 14. travnja 2005. zabilježuje se da je u korist čkbr.4752/9 uknjiženo pravo služnosti puta preko čkbr.4752/2 upisane u z.k.ul.br.8078 iste k.o.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 09.11.2011. broj Z-54346/11	
6.1	Zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 156D, Zagrebačka cesta, sagrađenu na kč.br. 4752/9, priloženo uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2008-04/516, Ur.broj: 251-13-22/108-08-2 od 6. studenog 2008. godine, uloženo u ovisnu zbirku isprava posl.br. Z-66431/08.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1164/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan A, u prizemlju, netto površine 86,41čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P40, u etažnom elaboratu obojeno crvenom bojom GORUP MATKO, OIB: 46994760925, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan B, u prizemlju, netto površine 86,31čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P40, u etažnom elaboratu obojeno žutom bojom SUŠANJ DAMIR, OIB: 56724130313, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 1255/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stan C, na I. katu, netto površine 93,15čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P42, u etažnom elaboratu obojeno zelenom bojom BJEGOVIĆ SNJEŽANA, OIB: 94041204174, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB	

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb

Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče

Broj procjene: 119/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO Broj ZK uložka: 8116
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-11109/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, dana 27. veljače 2020. godine	
4.	Suvlasnički dio: 1214/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan D, na I. katu, netto površine 90,07čm, u etažnom elaboratu obojeno svijetlo plavom bojom PUJIĆ NADA, OIB: 02524035768, GLAVINA DONJA BB, GLAVINA DONJA	
5.	Suvlasnički dio: 1252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Stan F, na II. katu, netto površine 92,92čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P37, u etažnom elaboratu obojeno tamno plavom bojom ČUKELJ PETRA, OIB: 85514873116, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a.	ZABILJEŽBA
6.	Suvlasnički dio: 1253/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan G, na II. katu, netto površine 92,94čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P38, u etažnom elaboratu obojeno smeđom bojom ČUKELJ PETRA, OIB: 85514873116, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a.	ZABILJEŽBA
7.	Suvlasnički dio: 1124/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan H, u potkrovlju, netto površine 83,44čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P36, u etažnom elaboratu obojeno ljubičastom bojom MILJAK PETRA, OIB: 85514873116, ZAGREBAČKA CESTA BR. 156 D, ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio: 1124/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Stan I, u potkrovlju, netto površine 83,41čm, koji se sastoji od posebnih dijelova stana i vanjskog parkirnog mjesta oznake P39, u etažnom elaboratu obojeno svijetlo smeđom bojom STRADA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78360592576, SLAVONSKA AVENIJA 53, 10000 ZAGREB	
8.1	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-33826/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-567/18-44 04.07.2019, nad dužnikom STRADA d.o.o. (OIB: 78360592576).	
9.	Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Parkirno mjesto P9, u podrumu, netto površine 6,92čm, u etažnom elaboratu obojeno crvenom bojom LEDIĆ IVICA, CIMERMANČIĆA BR. 2, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 11.07.2006. broj Z-47756/06 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 140.000,00 EUR.	ZABILJEŽBA
10.	Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Parkirno mjesto P10, u podrumu, netto površine 6,92čm, u etažnom elaboratu obojeno žutom bojom DRAGIČEVIĆ PETAR, OIB: 80232982119, ZELINSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB	
11.	Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Parkirno mjesto P11, u podrumu, netto površine 6,92čm, u etažnom elaboratu obojeno zelenom bojom	

35

Naručitelj:

Građevina:

Broj procjene:

STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju

Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb

STAN U ZAGREBU (E-8)

k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče

119/2024

PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8116

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
PUJIĆ NADA, OIB: 02524035768, GLAVINA DONJA BB, GLAVINA DONJA		
12. Suvlasnički dio: 86/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
Parkirno mjesto P12, u podrumu, netto površine 6,38čm, u etažnom elaboratu obojeno svijetlo plavom bojom		
ČUKELJ PETRA, OIB: 85514873116, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB		
2.1	Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a.	ZABILJEŽBA
13. Suvlasnički dio: 86/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)		
Parkirno mjesto P13, u podrumu, netto površine 6,38čm, u etažnom elaboratu obojeno tamno plavom bojom		
ČUKELJ PETRA, OIB: 85514873116, ZAGREBAČKA CESTA 156D, 10000 ZAGREB		
2.1	Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a.	ZABILJEŽBA

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (1255/10000)			
1.1	Zaprimljeno 16.02.2007. broj Z-11670/07	150.000,00 EUR	
Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu br. 7211005384 od 15.02.2006., solemniziran po javnom bilježniku Jakić Branku iz Zagreba, Zelinska 3 pod posl. br. OU-220/07 od 15.02.2007., uknjižu se založno pravo u iznosu 150.000,00 EUR obračunato prema srednjem tečaju HNB na dan isplate kredita, uvećano za redovnu kamatu 6,25% godišnje, promjenjiva, interkalanu kamatu u visini redovne kamate, koja se obračunava na iskorišteni iznos kredita od dana isplate do stavljanja u otplatu s dospeljećem 15 dana od dana do kojeg je izvršen obračun, efektivne kamatne stope koja na dan zaključenja Ugovora iznosi 6,55%, sve u kunskoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i kamatu po dospeljeću 15% godišnje, promjenjiva, sve kamate sukladno važećoj Odluci o kamatnim stopama Vjerovnika, valutnu klauzulu, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom kreditu,			
KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 74			
1. Na suvlasnički dio: 4 (1214/10000)			
1.1	Zaprimljeno 13.05.2014. broj Z-21072/14	120.000,00 EUR	
Temeljem ugovora o kreditu broj 5111437256 od 2. svibnja 2014. (br. OV-2104/14) i punomoći od 22. srpnja 2013. uložene u zbirci isprava Z-37073/13; uknjižu se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kunske protuvrijednosti od 120.000,00 EUR uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorenu kamatu po dospeljeću, odnosno u visini zatezne zakonske kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:			
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA			
2. Na suvlasnički dio: 8 (1124/10000)			

36

Naručitelj:

Građevina:

Broj

procjene:

STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju

Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb

STAN U ZAGREBU (E-8)

k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče

119/2024

PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 8116

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 15.10.2014. broj Z-43347/14	800.000,00 EUR	
	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-39207/13		
	Temeljem ugovora o ustupu tražbine od 23.travnja 2014. i punomoći od 03. travnja 2014. koja se u izvorniku nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-35419/14, uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-39207/13 (zaprimljeno 26. kolovoza 2013.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 800.000,00 EUR-a sa imena nosioca toga prava Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6 (oib: 1403633877), za korist:		
2.4	Zaprimljeno 01.12.2020.g. pod brojem Z-54028/2020		na 2.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 02.03.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, TT-20/2615-2 17.06.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, TT-20/12945-3 25.06.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, TT-20/14828-4 21.07.2020, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ELEKTRONIČKI ZAPIS) 15.10.2020, uknjižuje se ustupanje založnog prava pod posl.br.Z-39207/13 = Z-43347/14 prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 800.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb, za korist:		
2.5	Zaprimljeno 30.12.2022.g. pod brojem Z-70331/2022		na 2.2, 2.4
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 16.12.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-39207/13, Z-42247/14, Z-54028/2020 u iznosu od 800.000,00 EUR, za korist BUDI KOVAC d.o.o., OIB: 06656034298, Trpinjska ulica 3, Zagreb, za korist:		
	MIKULIĆ MARIO, OIB: 15061046612, ŠOLTANSKA 28, 21000 SPLIT		
3. Na suvlasnički dio: 8 (1124/10000)			
3.1	Zaprimljeno 19.11.2013. broj Z-52184/13	2.665.466,20 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18. studenoga 2013.g. i Dodatka br. 1, sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. studenoga 2013.g., uknjižuje se založno pravo do podmirenja svih novčanih tražbina iz Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini za ukupni iznos od 2.665.466,20 kuna, uvećano za naknade, troškove i ostala sporedna potraživanja, za korist:		
	BRADIĆ GORAN, OIB: 96078245774, DUBEČKA BR. 25, SESVETE		
3.4	Zaprimljeno 19.03.2021.g. pod brojem Z-15682/2021		na 3.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 4141 k.o. Bedekovčina, kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zabok.		
4. Na suvlasnički dio: 8 (1124/10000)			

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO Broj ZK uložka: 8116
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 08.09.2014. broj Z-36973/14 Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj: Ovr-1962/2014 od 31. srpnja 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.777.052,50 kuna (slovima: jedanmilijunsedamdesetsedamtisuća i pedesetdvije kune i pedeset lipa), i to glavnice u iznosu od 1.699.182,79 kn, a kamata u iznosu od 77.869,71 kn, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice tekućom od 16. travnja 2014. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	1.777.052,50 KN	
4.2	Zabilježuje se ovršnost tražbine.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 11 (93/10000)			
1.1	Zaprimljeno 13.05.2014. broj Z-21072/14 Temeljem ugovora o kreditu broj 5111437256 od 2. svibnja 2014. (br. OV-2104/14) i punomoći od 22. srpnja 2013. uložene u zbirci isprava Z-37073/13; uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kunske protuvrijednosti od 120.000,00 EUR uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorenu kamatu po dospijeću, odnosno u visini zatezne zakonske kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	120.000,00 EUR	
7. Na suvlasnički dio: 8 (1124/10000)			
7.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-56937/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL.BR.OVR-10874/16-4 25.11.2016, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.020,00 kuna, u iznosu od 5.160,00 kuna, u iznosu od 510,00 kuna, u iznosu od 3.570,00 kuna, u iznosu od 6.169,00 kuna, u iznosu od 1.508,25 kuna, u iznosu od 2.037,80 kuna, u iznosu od 216,73 kuna, u iznosu od 183,14 kuna - za korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		vezano uz B 8 (1.3)
8. Na suvlasnički dio: 2 (1163/10000)			
8.1	Zaprimljeno 27.10.2021.g. pod brojem Z-57154/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU BROJ 211021013191 FD 21.10.2021, za iznos od 137.000,00 EUR, protuvrijednost u kunama s kamatom od 2,29% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita rokom dospijeća i ostalim uvjetima u skladu s Ugovorom. Nakon isteka prvih pet godina kamatna stopa se mijenja u promjenjivu i to u skladu s uvjetima koji će u trenutku isteka navedenog perioda biti važeći za proizvod Stambeni kredit, za korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, ULICA DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT	137.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 2 (1.3)
8.2	Zaprimljeno 27.10.2021.g. pod brojem Z-57154/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, u z.k.ul.8114 k.o.Vrapče novo, etaža E-8.		na 8.1

Naručitelj: STRADA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Slavonska avenija 53, 10 000 Zagreb
Građevina: STAN U ZAGREBU (E-8)
k.č.br. 4752/9 k.o. Vrapče
Broj 119/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2024.