

PROCJEMBENI ELABORAT

2023/032701



NEKRETNINA: **POSLOVNA GRAĐEVINA**
LOKACIJA: **Gornjostupnička 6A, Stupnik**
vlasnik: **CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju**
Zagreb

NARUČITELJ: **CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju**
Ulica Jurja Žerjavića, br. 6II
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: **Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb**



Zagreb, 27.03.2023.

0. SAŽETAK**SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA**

Naručitelj procjene:	Centar-krovorad d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10 255 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	Gornjostupnička 6A
	Gradska četvrt	Stupnik
	zemljopisne koordinate	45°45'34.0"N 15°51'49.1"E
Tip nekretnine:		Skladišne zgrade / prostori
Namjena nekretnine:		Poslovna
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	4884
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	4360/2
	katastarska općina:	Stupnik
Katastar	posjedovni list, br:	4884
	k. čestica, br.:	4360/2
	katastarska općina:	Stupnik
Katnost:		///
Pripadak:		///
Površina zemljišta [m ²]:		2.091,00
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:		1.193,28
tržišna vrijednost nekretnine:		1.187.158,41 €
procjenjena vrijednost pretpostavlja legalnost nekretnine		
Legalitet:		///
Odobrenje za građenje:		///
Uporabna dozvola:		///
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		2006.
Godina adaptacije:		///
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



- O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
- 7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 11. PRILOZI**
fotografije
izvadak iz zemljišne knjige
ostali prilozi

1. <u>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE</u>
--

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

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●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)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja POSLOVNU GRAĐEVINU na adresi Gornjostupnička 6A, Stupnik.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
4360/2	4884	///	Stupnik	oranica	2.091,00		4360/2	Stupnik	4884
Ukupno:					2.091,00				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **28.02.2023.**
DAN KAKVOĆE: **27.03.2023.**
DAN VREDNOVANJA: **27.03.2023.**

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

3. <u>PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI</u>

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 4884, k.o. Stupnik, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu, od 27.03.2023. godine,

Projektna dokumentacija	nije poznato
Građevinska dozvola	nije poznato
Uporabna dozvola	nije poznato

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

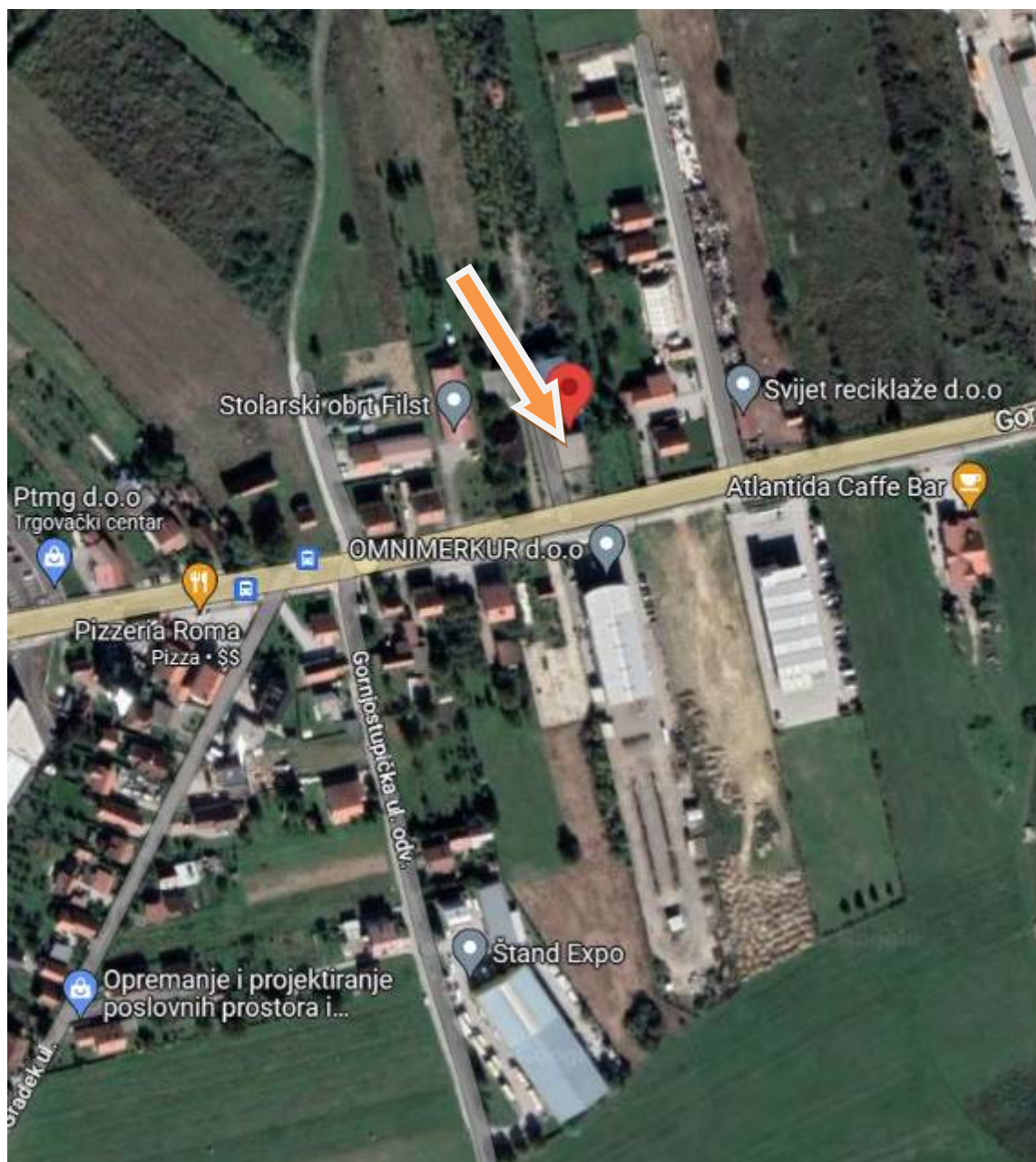
Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Stupnik je općina u Hrvatskoj, smještena u Zagrebačkoj županiji. Općina se nalazi u zapadnom dijelu Zagrebačke županije. Graniči s Gradom Zagrebom na sjeveru, istoku i jugu, na sjeverozapadu sa Svetom Nedeljom, a na zapadu sa Samoborom. Općina Stupnik nalazi se najvećim dijelom između stare i nove autoceste Zagreb - Karlovac. Teritorijalno, granica Općine Stupnik kao jedinice lokalne samouprave ne odgovara granici katastarske općine Stupnik. Katastarska općina Stupnik daleko je veća, naselje Lučko te naselje Žitarka koje pripada Svetoj Nedelji nalazi se u katastarskoj općini Stupnik. Problem granice prema Gradu Zagrebu, konačno je riješen tek 2003.godine. Općina ima površinu od 24,87 km². Na području Općine registrirano sjedište ima velik broj poduzeća, a aktivno je njih 119. Registrirano je i 68 obrtnika. Isključivo od poljoprivrede živi relativno malo stanovnika.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina se nalazi u Gornjostupničkoj 6A. Teren oko građevine je približno horizontalan i manevarski skučen za kolni promet. Budući da objekt nije bio redovito održavan, na više mjesta došlo je do prodora oborinske vode u unutrašnjost objekta. Stanje objekta prikazano je u fotodokumentaciji.





4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 4884, k.o. Stupnik, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu, od 27.03.2023. godine,

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 28.02.2023.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, dtk, elektro distribucije.

Na predmetnoj lokaciji nema objekata koji bi prouzročili zagađenje.

STANJE NEKRETNINE

Građevina koja se nalazi na parceli je u lošem stanju potrebna je temeljita adaptacija.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	2006.
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	///
Namjena po etažama:	poslovno skladišno
Uporaba građevine:	građevina nije u uporabljivom stanju
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	armirano betonski temelji 7 samci i trake
Nosiva konstrukcija:	a.b. Serklaži / Stupovi
Međukatna konstrukcija:	a.b. stropne ploče
Krovište:	dvostrešno krovište, T-gredice iznad skladišta
Pokrov:	profilirani trapezni lim
Pregradni zidovi:	blok opeka i gipskartonske ploče
Pročelja:	stakleno pročelje i prefabricirani betonski elementi
Limarija:	alu lim
Vanjska stolarija:	PVC fasadna stolarija / stakleno pročelje

Interijeri

Podovi:	keramika, parket, beton
Zidovi:	ožbukani i obojani, djelomično obloženi keramikom
Stropovi:	ožbukani i obojani, dijelom izvedeni kao spuštteni strop
Unutarnja stolarija:	drvena, furnirana

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene: građevina je devastirana do mjere da se ne može koristiti

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Gospodarsko stanje RH

HNB: "Snažan rast cijena energenata i sirovina te dodatno narušavanje globalnih lanaca opskrbe uzrokovani ruskom invazijom na Ukrajinu zasad nisu ozbiljnije naštetili izgledima za rast hrvatskoga gospodarstva. Tako se rast domaće gospodarske aktivnosti u prvom tromjesečju 2022. ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, a prema dostupnim visokofrekventnim pokazateljima sličan intenzitet rasta očekuje se i u drugom tromjesečju. Uz povoljna očekivanja od glavne turističke sezone, realni BDP na razini cijele 2022. mogao bi se povećati za 5,5%. Nepovoljne globalne okolnosti mogle bi se više odraziti na domaće gospodarstvo u 2023., kada se očekuje usporavanje rasta realne aktivnosti na 2,5%. Premda su kratkoročna očekivanja povoljnija nego u prošloj projekciji, prevladavaju negativni rizici, posebice u slučaju produljenog trajanja i dodatne eskalacije geopolitičke nestabilnosti kojom bi se ugrozila opskrba plinom u Europi, što bi se onda prelilo i na domaće gospodarstvo kroz slabljenje inozemne potražnje, dodatno jačanje inflatornih pritisaka i dugotrajniju neizvjesnost.

Kao rezultat zamjetno viših globalnih cijena energenata i sirovina, osobito prehrambenih, te uz sve vidljivije prelijevanje rastućih ulaznih troškova na cijene šireg skupa dobara i usluga, domaća inflacija potrošačkih cijena mogla bi se u 2022. znatno ubrzati (na 9,4%). U 2023. prognozira se usporavanje rasta inflacije na 4,6%, no takva projekcija pretpostavlja, među ostalim, najprije stabilizaciju, a onda prema kraju ove godine i postupno smanjivanje cijena energenata i ostalih sirovina na svjetskom tržištu. U slučaju da globalne cijene ostanu povišene duže vrijeme ili da domaći inflatorni pritisci ojačaju, posebno zbog izraženijeg rasta plaća, izgledno je da će i domaća inflacija bila viša od prognozirane.

Očekivani snažniji zaokret u monetarnim politikama, uz jačanje inflacije i povećanu neizvjesnost, potaknuo je pooštavanje globalnih uvjeta financiranja. Istodobno je tečaj kune prema euru ostao stabilan, pri čemu je sudjelovanje u europskom tečajnom mehanizmu pomoglo usidriti očekivanja tržišta i prevladati kratkotrajne pritiske na tečaj u jeku ruske invazije na Ukrajinu. Likvidnost domaćega monetarnog sustava zadržana je na vrlo visokoj razini, što je pomoglo zadržavanju povoljnih troškova financiranja poduzeća i stanovništva. Rast plasmana poduzećima zamjetno se ubrzao, a i kreditiranje stanovništva nastavilo je blago jačati. U nadolazećem će se razdoblju monetarna politika postupno prilagođavati instrumentariju i smjeru djelovanja monetarne politike europodručja, što će rezultirati znatnim popuštanjem monetarnih uvjeta i donekle ublažiti očekivani utjecaj pooštavanja inozemnih uvjeta financiranja na domaće gospodarstvo.

Unatoč nastavku rasta kratkoročnih ranjivosti u nefinancijskom sektoru, s jučerašnjom potvrdom ulaska Hrvatske u europodručje smanjene su strukturne ranjivosti u financijskom sustavu, pa se i ukupna izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima blago smanjila na kraju drugog tromjesečja 2022. te se ocjenjuje umjerenom. Naime, iako je domaći gospodarski rast u prvom tromjesečju 2022. bio relativno snažan pod utjecajem oporavka uslužnih djelatnosti od pandemije, negativni rizici u nefinancijskom sektoru i u nadolazećem bi razdoblju mogli ostati naglašeni, čemu pridonose povišena inflacija, usporavanje globalnoga gospodarskog rasta te rast cijena energenata i sirovina u prisustvu zastoja dobavnih lanaca. Nadalje, promjena smjera monetarne politike središnjih banaka najvećih gospodarskih područja i posljedično pooštavanje globalnih uvjeta financiranja već su povećali prinose na državne obveznice, a u sljedećem bi se razdoblju mogli odraziti i na porast troška financiranja poduzeća i kućanstava.

Visokim kratkoročnim rizicima u nefinancijskom sektoru pridonosi i ubrzanje rasta cijena nekretnina, koje uz neizvjesne gospodarske izgleda i moguć porast tereta servisiranja duga kućanstava zbog strožih uvjeta financiranja i pada realnih dohodaka jača rizik preokreta na tržištu nekretnina. Pritom, kratkoročni rizici u nefinancijskom sektoru djelomice su ublaženi nastavkom dobrih poslovnih rezultata poduzeća, no povoljna kretanja nisu ravnomjerno raspoređena među različitim djelatnostima.

Nasuprot rizicima iz makroekonomskog okružja, oporavak profitabilnosti kao i nastavak povoljnih kretanja ostalih ključnih pokazatelja poslovanja i otpornosti kreditnih institucija, uz smanjeni udio neprihodonosnih kredita, smanjili su kratkoročne rizike u financijskom sektoru. Dodatno, u svjetlu jučerašnje odluke Vijeća EU-a o uvođenju eura u Hrvatskoj od 1. siječnja 2023., smanjene su strukturne ranjivosti financijskoga i nefinancijskog sektora koje proizlaze iz valutnog i valutno induciranoga kreditnog rizika. S nastavkom procesa uvođenja eura mogu se očekivati i dodatni povoljni učinci koji će ublažavati rast troška financiranja, iako su ti učinci već djelomice uključeni u postojeće uvjete financiranja domaćega nefinancijskog sektora."¹

	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.		
												Aktualna projekcija	Prethodna projekcija (12/2021.)	Odstupanje
Nacionalni računi (realne stope promjene, u %)														
BDP	-0,1	-2,3	-0,4	-0,3	2,5	3,5	3,4	2,9	3,5	-0,1	10,2	5,5	4,1	1,5
Potrošnja kućanstava	1,0	-2,4	-1,6	-2,5	0,2	3,1	3,2	3,3	4,0	-5,3	10,1	5,3	3,7	1,7
Državna potrošnja	1,3	-0,9	0,7	1,3	-0,9	1,0	2,2	2,5	3,3	4,1	3,1	3,3	2,8	0,5
Bruto investicije u fiksni kapital	-3,7	-4,6	1,0	-2,3	8,4	5,0	1,5	3,8	9,8	-6,1	7,0	6,4	7,6	-1,3
Izvoz roba i usluga	2,3	-1,5	2,5	7,4	10,3	7,0	6,9	3,7	6,8	-22,7	33,3	11,3	8,1	3,2
Uvoz roba i usluga	2,5	-2,4	3,2	3,6	9,4	5,5	8,4	7,5	6,5	-12,3	14,7	9,9	7,8	2,2
Tržište rada														
Broj zaposlenih (prosječna stopa promjene, u %)	-1,1	-1,2	-1,5	-2,0	0,7	1,9	1,9	2,3	2,3	-1,2	2,2	2,8	1,5	1,1
Cijene														
Indeks potrošačkih cijena (stopa promjene, u %)	2,3	3,4	2,2	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5	0,8	0,1	2,6	9,4	2,4	7,0
Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (stopa promjene, u %) ^a	2,2	3,4	2,3	0,2	-0,3	-0,6	1,3	1,6	0,8	0,0	2,7	9,4		
Vanjski sektor														
Tekuci račun platne bilance (u % BDP-a)	-1,7	-1,6	-1,0	0,3	3,4	2,3	3,5	1,9	3,0	-0,1	3,4	2,1	1,4	0,7
Tekuci i kapitalni račun platne bilance (u % BDP-a)	-1,5	-1,5	-0,8	0,8	4,1	3,7	4,5	3,2	4,6	2,0	5,8	5,2	5,0	0,1
Bruto inozemni dug (u % BDP-a)	108,3	107,0	109,6	112,6	106,9	94,5	87,2	80,8	72,4	79,8	77,9	69,8	68,1	1,8
Monetarna kretanja (stope promjene, u %)														
Ukupna likvidna sredstva - M4	5,6	3,6	4,0	3,2	5,2	4,7	2,1	5,5	2,9	9,3	10,7	9,9	10,1	-0,3
Ukupna likvidna sredstva - M4 ^b	4,4	3,5	3,8	2,4	4,5	5,3	3,2	6,1	3,5	9,1	10,4	9,6	10,0	-0,4
Plasmani (isključujući sredstva državi)	4,8	-5,9	-0,5	-1,6	-3,0	-3,7	-1,2	2,0	2,8	3,9	3,0	7,4	2,8	4,6
Plasmani (isključujući sredstva državi)	3,5	-1,2	0,8	-1,5	-2,3	1,1	2,9	4,4	4,2	3,9	3,6	7,4	3,4	4,1

^a Harmonizirani indeks potrošačkih cijena prognozirani su od 2022. godine.

^b Stope promjene izračunate su na osnovi podataka o transakcijama (vidi Dodatak 1. Uvođenje podataka o transakcijama u analizu monetarnih kretanja u Glavni HNB-a, br. 221).

Izvor: HNB

¹ izvor: <https://www.hnb.hr/-/savjet-hnb-a-realni-bdp-ce-u-2022-porasti-za-5-5-posto>

² izvor: www.hnb.hr

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
prizemlje	801,59		672,30		
1. kat	278,62		278,62		
2. kat	233,96		242,36		
Sveukupno	1.314,17		1.193,28	1.577,00	5.895,01

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
--

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u poslovne nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je poslovne namjene.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta i najma je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ: ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	1195546	građ. zemljište	900	110,00	29.3.2019.
2.	1547414	građ. zemljište	1.467	141,00	1.9.2021.
3.	1404677	građ. zemljište	1.848	65,00	11.3.2021.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

175,12

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	1195546	građ. zemljište	900	110,00	125,02	175,12	1,40	154,08
2.	1547414	građ. zemljište	1.467	141,00	154,60	175,12	1,13	159,71
3.	1404677	građ. zemljište	1.848	65,00	145,43	175,12	1,20	78,27

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Gornjostupnička 6A		1195546	1547414	1404677
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	2.091		900	1.467	1.848
Cijena po m ²	--		154,08	159,71	78,27
Indikator vrijednosti €/m2	130,69		154,08	159,71	78,27

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			23,39	29,03	-52,42
Odstupanje od prosjeka u postotku:			18%	22%	-40%
Kvadrat odstupanja:			547,20	842,53	2747,71
Standardno odstupanje:	37,14	28%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	74,27	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

TROŠKOVNA METODA GRAĐEVINA

KOMUNALNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	5.895,01 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	7,96 €/m ³	ili	60,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	46.944,15 €		353.700,72 kn
VODNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	5.895,01 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,28 €/m ³	ili	2,10 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	1.643,05 €		12.379,53 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA				
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		50,00 €/m ²	ili	376,73 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		59.664,00 €		449.538,41 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		108.251,20 €		815.618,65 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO				
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		25,00 €/m ² NKP	ili	188,36 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		29.832,00 €		224.769,20 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)				
ostali troškovi		10,00 €/m ² NKP	ili	75,35 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		11.932,80 €		89.907,68 kn
sveukupna vrijednost:		150.016,00 €		1.130.295,54 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE				
OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	1.193,28 m ²		
troškovi građenja i opremanja		900,00 €/m ² NKP	ili	6.781,05 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		1.073.952,00 €		8.091.691,34 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GODINA PROCJENE:		2023 godina		
GODINA IZGRADNJE:		2006 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		17 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		80 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		63 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)				
A lokacija / tržište		2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3		
C stanje zgrade		5		
Odabrani FK		3		
Rs relativna starost (G/OVK)		0,21	21%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		51 godina	51	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		29 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,36	36%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:				
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		389.307,60 €		2.933.238,11 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		684.644,40 €		5.158.453,23 kn
zaokruženo:		684.600,00 €		5.158.118,70 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	835.000,00 €	6.291.307,50 kn
--	---------------------	------------------------

opis	stupanj devastacije		potrebno ulaganje	
konstrukcija - grubi roh bau	25,00%	208.750,00	0,00%	0,00
konstrukcija - visoki roh bau	15,00%	125.250,00	60,00%	75.150,00
završni radovi	30,00%	250.500,00	90,00%	225.450,00
elektroinstalacije	10,00%	83.500,00	80,00%	66.800,00
vodovod i odvodnja	10,00%	83.500,00	60,00%	50.100,00
centralno grijanje i klimatizacija	10,00%	83.500,00	80,00%	66.800,00
ukupno	100,00%	835.000,00		484.300,00

307,10

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NAJMA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	1751225	posl. sklad.	270	6,19	14.2.2020.
2.	1243142	posl. sklad.	696	8,66	23.7.2019.
3.	1069321	posl. sklad.	156	8,54	15.3.2019.
4.	1648146	posl. sklad.	110	7,32	19.4.2022.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 175,12
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	1751225	posl. sklad.	270	6,19	140,79	175,12	1,24	7,70
2.	1243142	posl. sklad.	696	8,66	133,46	175,12	1,31	11,36
4.	1648146	Opis nekretnine	110	7,32	175,12	175,12	1,00	7,32

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

posl. sklad.	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Gornjostupnička 6A		1751225	1243142	1648146
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	1.193		270	696	110
Cijena po m ²	--		7,70	11,36	7,32
Indikator vrijednosti €/m2	11,51		7,70	11,36	7,32

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:				-3,81	-0,15	-4,19
Odstupanje od prosjeka u postotku:				-33%	-1%	-36%
Kvadrat odstupanja:				14,52	0,02	17,56
Standardno odstupanje:	3,27	28%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	6,54	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PRIHODOVNA METODA – GRAĐEVINA

PODACI O NEKRETNINI

Godina izgradnje/adaptacije	2006.
Starost objekta	17
Tip nekretnine	poslovno skladišno
Održivi vijek korištenja (granice)	60-90
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	5,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	21,25%
OOVK (%)	51
OOVK (god)	40,8
Zamjenska starost zgrade	39,2
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	49,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%
Kvaliteta građevine	dobra	0,0%
Rizik naplate zakupnine	prosječanodobra	0,0%
Gospodarska situacija	dobra	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	prenamjena skladišta u urede	0,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa
Poslovni prostori	od 4,5% do 6,0%	7,0%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	13.734,65
Godišnji bruto prihod	164.815,83
Rizik gubitka zakupa / najma	8,00%
Troškovi upravljanja	2,00%
Troškovi održavanja	8,00%
Modernizacija	4,00%
Pogonski (režijski) troškovi	3,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	41.203,96
Vrijednost zemljišta	273.269,85
Kamata na vrijednost zemljišta	19.128,89
Godišnji neto prihod	104.482,99
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	7,00%
Održivi vijek korištenja građevine	40,80
Multiplikator	13,38
Prihodovna vrijednost zgrade	1.398.188,56
Vrijednost zemljišta	273.269,85
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi (uređenje prostora do minimalne funkcionalnosti)	-484.300,00
Prihodovna vrijednost nekretnine	1.187.158,41

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za POSLOVNU GRAĐEVINU, na adresi Gornjostupnička 6A, Stupnik, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
prihodovna metoda - posl. sklad.			1.187.158,41 €
procjenjena vrijednost:			1.187.158,41 €
tržišna vrijednost nekretnine	1.187.158,41 € tj. 994,87 €/m ² ili 8.944.645,04 kn tj. 7.495,85 kn/m ²		

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,5345 kn

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. <u>IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI</u>
--

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17

Zagreb, 27.03.2023.

11. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA

















REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 27.03.2023. 16:56

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Broj ZK uložka: 4884

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7082/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4360/2	62	GORNJOSTUPNIČKA ULICA ORANICA	2091 2091	
		UKUPNO:		2091	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2.1	Temeljem zapisnika br. Z-473/2019/4526 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.12.2018.g. pod brojem Z-25437/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4694/2016 OD 10.12.2018. GODINE,, nad Centar-Krovorad d.o.o., oib: 56685578444, Jurja Žerjavića br. 6/2, Zagreb	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2008. broj Z-8712/08 Na temelju ugovora o kreditu broj: 111-178/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine javnobilježnički solemniziranog po Lisonek Ilinki pod posl.br. OV-28890/2007 dana 13. prosinca 2007.g. uknjižuje se pravo zaloge po deviznom kreditu u iznosu od 613.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-36475/09 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 23.06.2009. godine i dva izvotka iz sudskog registra od 08.07.2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 200.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, s rokom dospelosti do 25.06.2010. godine, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB	200.000,00 EUR	
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.06.2010. broj Z-32987/10 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08. lipnja 2010. godine, javnobilježnički solemniziranog pod br.OV-9831/2010-1, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine u iznosu od 684.875,85 Kn, uvećano za pripadajuću ugovorenu naknadu, zateznu kamatu i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima banke, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, te s krajnjim rokom dospelosti 31. siječnja 2011. godine, za korist: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB	684.875,85 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.			
3.2	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.06.2010. broj Z-32987/10 Zabilježuje se da su z.k.ul. 3376, 3489, 4739, 21, 6355 i 2867 k.o. Samobor, sporedni ulošci.		ZABILJEŽBA
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	11.1	296.316,52 KN	
	<p>Zaprimljeno 19.05.2017.g. pod brojem Z-13305/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: OVR-4090/2017</p> <p>15.05.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 296.316,52 kn uvećano za zakonske zatezne kamate tekuće na: iznos od 16.203,14 kuna od dana 28.01.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.10.2008. godine, na iznos od 1.472,85 kuna od dana 18.03.2009. godine, na iznos od 1.225,20 kuna od dana 25.03.2009. godine, na iznos od 3.917,60 kuna od dana 25.05.2009. godine, na iznos od 1.202,07 kuna od dana 15.07.2009. godine, na iznos od 1.397,99 kuna od dana 09.07.2008. godine, na iznos od 4.602,24 kuna od dana 20.08.2008. godine, na iznos od 36.404,18 kuna od dana 10.09.2008. godine, na iznos od 3.703,73 kuna od dana 23.05.2008. godine, na iznos od 12.747,19 kuna od dana 24.09.2008. godine, na iznos od 63.535,00 kuna od dana 27.11.2008. godine, na iznos od 3.188,63 kuna od dana 08.08.2008. godine, na iznos pod 3.188,63 kuna od dana 08.08.2008. godine, na iznos od 44.822,09 kuna od dana 07.01.2010. godine, na iznos od 4.242,69 kuna od dana 03.06.2008. godine, na iznos od 22.165,55 kuna od dana 30.11.2017. godine, na iznos od 3.151,06 kuna od dana 27.11.2008. godine, na iznos od 16.011,66 kuna od dana 10.07.2008. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.04.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.05.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.06.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.07.2009. godine, na iznos od 425,34 kuna od dana 21.06.2008., na iznos od 1.870,85 kuna od dana 21.07.2008. godine, na iznos od 5.105,26 kuna od dana 25.06.2009. godine, na iznos 5.105,26 kuna od dana 25.07.2009. godine, na iznos od 5.105,26 kuna od dana 25.08.2009. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.07.2008. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.08.2008. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.09.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.11.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.12.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.01.2009. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.02.2009. godine, pa do 31. srpnja 2015.g. po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015.g. do isplate po stopi koja se određuje za sveko polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, zatim radi osiguranja troška ovršnog postupka u iznosu od 4.169,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedene troškove teče od dana donošenja rješenja, 28.07.2011.g., pa do 31. srpnja 2015.g. po stopi jednakoj eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena te radi naplate troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedene troškove teče od dana donošenja rješenja do naplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 26.05.2021.g. pod brojem Z-14247/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.05.2021, PISANA POTVRDA 21.05.2021, uknjiženog pod posl. br. Z-13305/17 temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-4090/17 od 15.05.2017.u iznosu od 296.316,52 Kn sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika TRIGLAV OSIGURANJE d. d., OIB: 29743547503, iz Ulica Antuna Heinza 4, 10000 Zagreb ,za korist novog založnog vjerovnika: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10000 ZAGREB		na 7.1
7.			
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR
Stanje na dan: 27.03.2023. 16:56

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Broj ZK uložka: 4884

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7082/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4360/2	62	GORNJOSTUPNIČKA ULICA ORANICA	2091 2091	
		UKUPNO:		2091	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2.1	Temeljem zapisnika br. Z-473/2019/4526 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.12.2018.g. pod brojem Z-25437/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4694/2016 OD 10.12.2018. GODINE,, nad Centar-Krovorad d.o.o., oib: 56685578444, Jurja Žerjavića br. 6/2, Zagreb	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2008. broj Z-8712/08 Na temelju ugovora o kreditu broj: 111-178/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine javnobilježnički solemniziranog po Lisonek Ilinki pod posl.br. OV-28890/2007 dana 13. prosinca 2007.g. uknjižuje se pravo zaloge po deviznom kreditu u iznosu od 613.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-36475/09 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 23.06.2009. godine i dva izvotka iz sudskog registra od 08.07.2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 200.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, s rokom dospelosti do 25.06.2010. godine, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB	200.000,00 EUR	
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.06.2010. broj Z-32987/10 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08. lipnja 2010. godine, javnobilježnički solemniziranog pod br.OV-9831/2010-1, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine u iznosu od 684.875,85 Kn, uvećano za pripadajuću ugovorenu naknadu, zateznu kamatu i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima banke, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, te s krajnjim rokom dospelosti 31. siječnja 2011. godine, za korist: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10 000 ZAGREB	684.875,85 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.			
3.2	Temeljem zapisnika broj Z-473/2019/4527 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.06.2010. broj Z-32987/10 Zabilježuje se da su z.k.ul. 3376, 3489, 4739, 21, 6355 i 2867 k.o. Samobor, sporedni ulošci.		ZABILJEŽBA
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	11.1	296.316,52 KN	
	<p>Zaprimljeno 19.05.2017.g. pod brojem Z-13305/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: OVR-4090/2017</p> <p>15.05.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 296.316,52 kn uvećano za zakonske zatezne kamate tekuće na: iznos od 16.203,14 kuna od dana 28.01.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.10.2008. godine, na iznos od 1.472,85 kuna od dana 18.03.2009. godine, na iznos od 1.225,20 kuna od dana 25.03.2009. godine, na iznos od 3.917,60 kuna od dana 25.05.2009. godine, na iznos od 1.202,07 kuna od dana 15.07.2009. godine, na iznos od 1.397,99 kuna od dana 09.07.2008. godine, na iznos od 4.602,24 kuna od dana 20.08.2008. godine, na iznos od 36.404,18 kuna od dana 10.09.2008. godine, na iznos od 3.703,73 kuna od dana 23.05.2008. godine, na iznos od 12.747,19 kuna od dana 24.09.2008. godine, na iznos od 63.535,00 kuna od dana 27.11.2008. godine, na iznos od 3.188,63 kuna od dana 08.08.2008. godine, na iznos pod 3.188,63 kuna od dana 08.08.2008. godine, na iznos od 44.822,09 kuna od dana 07.01.2010. godine, na iznos od 4.242,69 kuna od dana 03.06.2008. godine, na iznos od 22.165,55 kuna od dana 30.11.2017. godine, na iznos od 3.151,06 kuna od dana 27.11.2008. godine, na iznos od 16.011,66 kuna od dana 10.07.2008. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.04.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.05.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.06.2009. godine, na iznos od 1.225,25 kuna od dana 25.07.2009. godine, na iznos od 425,34 kuna od dana 21.06.2008., na iznos od 1.870,85 kuna od dana 21.07.2008. godine, na iznos od 5.105,26 kuna od dana 25.06.2009. godine, na iznos 5.105,26 kuna od dana 25.07.2009. godine, na iznos od 5.105,26 kuna od dana 25.08.2009. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.07.2008. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.08.2008. godine, na iznos od 4.242,66 kuna od dana 03.09.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.11.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.12.2008. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.01.2009. godine, na iznos od 4.216,54 kuna od dana 24.02.2009. godine, pa do 31. srpnja 2015.g. po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015.g. do isplate po stopi koja se određuje za sveko polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, zatim radi osiguranja troška ovršnog postupka u iznosu od 4.169,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedene troškove teče od dana donošenja rješenja, 28.07.2011.g., pa do 31. srpnja 2015.g. po stopi jednakoj eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena te radi naplate troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedene troškove teče od dana donošenja rješenja do naplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 26.05.2021.g. pod brojem Z-14247/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.05.2021, PISANA POTVRDA 21.05.2021, uknjiženog pod posl. br. Z-13305/17 temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-4090/17 od 15.05.2017.u iznosu od 296.316,52 Kn sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika TRIGLAV OSIGURANJE d. d., OIB: 29743547503, iz Ulica Antuna Heinza 4, 10000 Zagreb ,za korist novog založnog vjerovnika: LOVRIČIĆ MARIO, OIB: 37352580510, ULICA ČRNOMEREC 99, 10000 ZAGREB		na 7.1
7.			
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.03.2023.