

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

NEKRETNINA:

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)

katastarska čestica br. 5791, k.o. Sesevski Kraljevec

BROJ PREDMETA:

23/2022

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
OIB: 10369907905

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

ožujak, 2022. godine



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

2

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	12
3. UVOD	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	14
5. LOKACIJA	16
5.1. POLOŽAJ	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 GRAĐEVINI	19
7.1. OPIS NEKRETNINE - ETAŽNA VLASNIŠTVA.....	19
7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI – ETAŽNA VLASNIŠTVA	22
8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GARAŽE	23
8.1.1. ODABRANE TRANSAKCIJE	24
8.1.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	24
8.1.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	25
8.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POSLOVNI PROSTOR	28
8.2.1. ODABRANE TRANSAKCIJE	29
8.2.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	29
8.2.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	30
8.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – STAN	33
8.3.1. ODABRANE TRANSAKCIJE	34
8.3.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	34
8.3.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	35
8.4. REKAPITULACIJA	38
9. ZAKLJUČAK.....	39
10. FOTODOKUMENTACIJA.....	40
11. PRILOZI.....	43

3

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

4

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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 energetskim 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

5

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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 reprodukcijskog 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

6

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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

Stranica: 7 od 8

7

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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

D004
Stranica: 8 od 8

8

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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.
[Signature]

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.

9

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2

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

10

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791, k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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 Tarifama 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

11

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

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.

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.



Predsjednik suda

Zdravko Pantarić

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

12

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
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)

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

13

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

**PROCJEMBENI ELABORAT
PROMETNE VRIJEDNOSTI
PROSTORA U SESVETAMA**

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: etažna vlasništva, E-1 ukupne neto površine 39,66 m², E-2 ukupne neto površine 24,00 m², E-3 ukupne neto površine 18,58 m², E-4 ukupne neto površine 86,78 m², E-5 ukupne neto površine 72,97 m², E-6 ukupne neto površine 71,00 m² na k.č.br. 5791 k.o. Sesvetski Kraljevec. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 16. ožujka 2022. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi 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 pregleda građevina, izmjere nekretnine i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Poslovni prostori se nalaze u Sesvetama, Sesvetska cesta 116 ukupne površine prema etažnim vlasništvima 312,99 m². Prostori (garaže i spremišta) E-1, E-2, E-3 nalaze se u podrumu predmetne građevine, poslovni prostor E-4 nalazi se u prizemlju, E-5 stan1 na prvom katu građevine, dok se stan 2 E-6 nalazi u potkrovlju. Naručitelj nije dostavio dokaze o legalnosti za predmetne nekretnine.

14

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

15
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Zagrebu, u katastarskoj općini Sesvetski Kraljevec. Katastarska čestica k.č.br. 5791, k.o. Sesvetski Kraljevec nalazi se unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnine
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

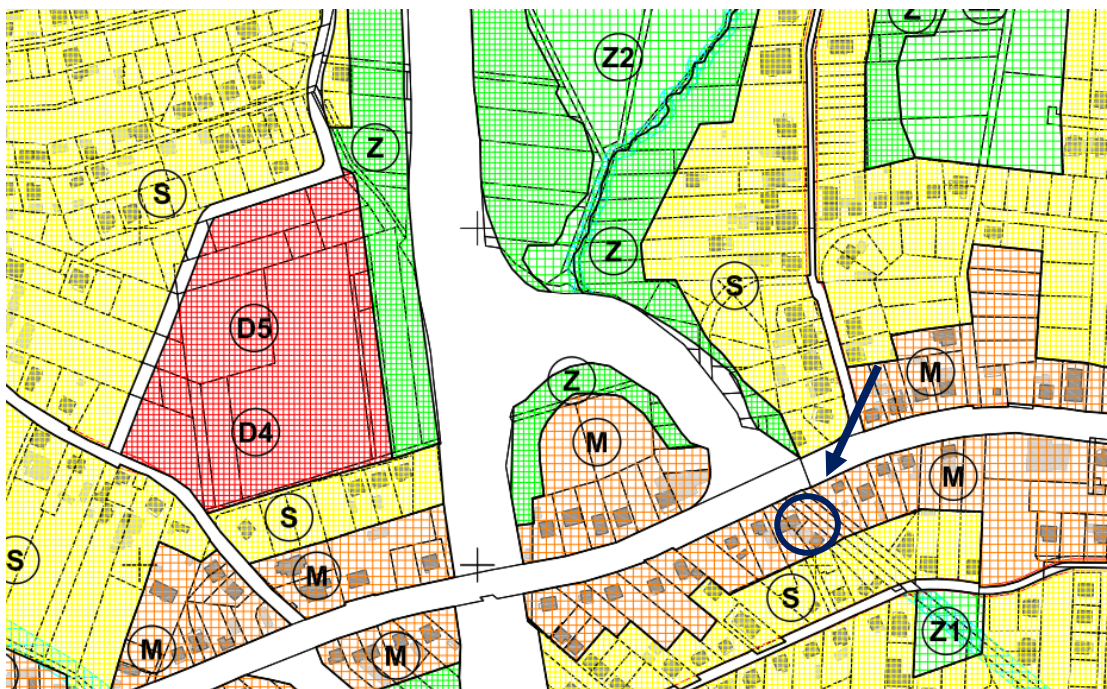
16
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SESVETA

Izmjene i dopune GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SESVETA
(Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15)



- prema GUP-u SESVETA
(Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15) k.č.br. 5791 k.o. Sesvetski Kraljevec nalazi se unutar
granica građevinskog područja naselja – mješovite namjene

17

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javnu prometnu površinu 2,00 km od središta naselja Sesveta u sastavu grada Zagreba

Udaljenost: 6,5 km od centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 600 metara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman Velika Gorica – 11,00 km

Parkiranje: riješeno na parceli

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na:
- vodovodnu mrežu

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 5791, k.o. Sesvetski Kraljevec je izgrađena građevina unutar koje se nalaze prostori – etažna vlasništva, oznaka od E-1 do E-6 koji su i predmet ove procjene. Katastarska čestica nalazi se u Gradu Zagrebu, u katastarskoj općini Sesvetski Kraljevec, u naselju Sesvete unutar granica građevinskog područja naselja – mješovite namjene, prema GUP-u Sesveta. Teren parcele je ravan, bez značajnih visinskih razlika. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam poslovnih prostora.

Sukladno čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predmetno zemljište spada u I. kategoriju zemljišta.

18

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj	23/2022
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

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

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 je jednak datumu pregleda nekretnina, odnosno, 16.03.2022. godine.

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 = 16.03.2022. Dan vrednovanja

19

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj	23/2022
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O GRAĐEVINI

7.1. OPIS NEKRETNINE - ETAŽNA VLASNIŠTVA

Građevina se nalazi u Sesvetama, Sesvetska cesta 116, na k.č.br. 5791, k.o. Sesvetski Kraljevec upisana u z.k. uložak br. 7195.

Predmet procjene su etažna vlasništva:

- **Etažno vlasništvo (E-1) garaža i spremište oznake A u podrumu (garaža i spremište) neto korisne površine 39,66 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-2) garaža i spremište oznake B u podrumu (garaža i spremište) neto korisne površine 24,00 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-3) garaža i spremište oznake C u podrumu (garaža i spremište) neto korisne površine 18,58 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-4) poslovni prostor oznake D u prizemlju oznake D neto korisne površine 86,78 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-5) stan 1 oznake E na prvom katu neto korisne površine 72,97 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-6) stan 2 oznake F na drugom katu – potkrovlje neto korisne površine 71,00 m²**

Za izračun vrijednosti predmetnih poslovnih i stambenih prostora, uzeta je neto korisna površina prema etažnom elaboratu, čije su vrijednosti upisane u Zk ulošku br. 7195.

20

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Sesvetska cesta 116, 10360 Sesvete, kat. čestica br. 5791 k.o. Sesvetski Kraljevec
TIP GRAĐEVINE	Etažna vlasništva (garaže/spremišta, poslovni prostor, stanovi)
GODINA GRADNJE	1975. godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJA	Fasadna žbuka
TEMELJI	AB temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Konstrukcija se sastoji od zidova od blok opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOV	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, obojani
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, obojani
PODNA OBLOGA	Keramika
PROZORI	Drveni/metalni
ZAŠTITA PROZORA	Rolete
VRATA	Vanjska metalna/pvc
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	Centralno
KLIMATIZACIJA	/
DIZALO	/
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

21

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

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

GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
5791, k.o. Sesevski Kraljevec	Etažna vlasništva	312,99

VRSTA PROSTORIJE	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
E-1	
Spremište i garaža	39,66
E-2	
Spremište i garaža	24,00
E-3	
Spremište i garaža	18,58
E-4	
Poslovni prostor	86,78
E-5	
Stan 1	72,97
E-6	
Stan 2	71,00

22

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI – ETAŽNA VLASNIŠTVA

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

VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA UTVRDIRI ĆU PO M² NETO KORISNE POVRŠINE,

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremno 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 i uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za predmetne nekretnine pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama iz informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze na sličnim lokacijama u promatranom području.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GARAZE

RD	TD 7KC	TD PN	Županija	Grad/Opcina	Naselje	K.O.	K.č.	Vrsta nekretnine	Vrsta upotrebe	Datum upotrebe	Vrijednost nekretnine	Površina u m ²
1	15/54/7	464160/7	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	ZAGREB	DUBRAVA	4582/10	GARAŽA (G)	K ¹ - KUPOPRODAJA	27.12.2021.	90.000,00 KN	17,64 M ²
2	15/71/20	4777195	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	ZAGREB	DUBRAVA	4705/3	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	11.10.2021.	72.000,00 KN	14,10 M ²
3	1505301	4563834	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	1450/5	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	21.09.2021.	100.000,00 KN	16,80 M ²
4	1507158	4567218	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	2555/156	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	17.09.2021.	50.000,00 KN	16,37 M ²
5	14/28/7	4546315	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	ZAGREB	DUBRAVA	8705/7	GARAŽA (G)	K ¹ - KUPOPRODAJA	11.08.2021.	45.000,00 KN	14,14 M ²
6	1404270	4776207	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	7154/291	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	01.06.2021.	50.000,00 KN	20,96 M ²
7	1477474	4528568	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	7257/2	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	26.07.2021.	135.593,10 KN	22,02 M ²
8	1475198	4526311	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	7255/3	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	20.07.2021.	37.500,00 KN	16,00 M ²
9	14100/9	4452167	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	ZAGREB	DUBRAVA	4624/2	GARAŽA (G)	K ¹ - KUPOPRODAJA	01.04.2021.	82.000,00 KN	16,74 M ²
10	15/71/04	4434015	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	7154/612	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	09.07.2021.	70.700,00 KN	18,00 M ²
11	1409136	4432235	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	6545/2	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	05.03.2021.	30.506,67 KN	12,60 M ²
12	1409139	4421468	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	1791	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	22.02.2021.	20.000,00 KN	19,42 M ²
13	13/810/7	4432141	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	1491	GARAŽA (G)	K ¹ - KUPOPRODAJA	22.02.2021.	25.000,00 KN	19,42 M ²
14	17/67/25	4402791	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	7257/2	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	21.01.2021.	80.000,00 KN	23,07 M ²
44	1102522	4094685	GRAD ZAG...	GRAD ZAG...	SESVETE	SESVETE	6515/9	GARAŽA (G)	K ² - KUPOPRODAJA	01.04.2019.	87.000,00 KN	24,40 M ²

24

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj procjene: 23/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.1. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
2555/196	Sesvete	17.09.2021.	50.000,00	16,34	garaža spremište	3.059,98
7257/2	Sesvete	21.01.2021.	80.000,00	23,07	garaža spremište	3.467,71
6518/9	Sesvete	01.04.2019.	87.000,00	24,40	garaža spremište	3.565,57

8.1.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
17.09.2021.	3.059,98	122,62	122,62	1,0000000	3.059,98	-16,63
21.01.2021.	3.467,71	115,71	122,62	1,0597183	3.674,79	0,12
01.04.2019.	3.565,57	102,24	122,62	1,1993349	4.276,32	16,51
Prosječna vrijednost:					3.670,36	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,62

Godina Year		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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

25

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 5791 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 2555/196 k.o. Sesevete	k.č. br. 7257/2 k.o. Sesevete	k.č. br. 6518/9 k.o. Sesevete
Površina [m ²]		16,34	23,07	24,40
Cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	4.276,32
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 [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	4.276,32
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	4.276,32
Datum ponude	2022	2021	2021	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
Potražnja u odnosu na lokaciju	Sesevete	Sesevete	Sesevete	Sesevete
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
FIZIČKI ASPEKTI				
Površina				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		3.059,98	3.674,79	3.848,69
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena		3.059,98	3.674,79	3.848,69

26

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

[kn/m²]				
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 3.059,98	1,00 3.674,79	1,00 3.848,69
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 3.059,98	1,00 3.674,79	1,00 3.848,69
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,90 2.753,98	0,90 3.307,31	0,90 3.463,82
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2.753,98	1,00 3.307,31	1,00 3.463,82
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2.753,98	1,00 3.307,31	1,00 3.463,82
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2.753,98	1,00 3.307,31	1,00 3.463,82
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2.753,98	1,00 3.307,31	1,00 3.463,82
Usklađena vrijednost [kn/m²]	3.175,04	2.753,98	3.307,31	3.463,82
VRIJEDNOST PROSTORA PO M2	3.175,04 kn/m²			
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%):		10,00% u redu	10,00% u redu	19,00% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine (E-1, E-2, E-3) iznosi 3.175,04 kn/m².

27

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 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 općine Kneginec i šire okolice, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih i poslovnih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta općine Kneginec 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:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 3.175,04 \times 1,00 = 3.175,04 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost prostora iznosi 3.175,04 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETE

Prilikom očevida utvrđeno je da unutar prostora ne postoje štete, tako da se vrijednost građevine neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 3.175,04 \times 1,00 = 3.175,04 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost prostora iznosi 3.175,04 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOKAZANE LEGALNOSTI

Za predmetne prostore nije dostavljen dokaz legalnosti. Vrijednost nekretnina će se umanjiti:

$$S_p = S_v \times T_f = 3.175,04 \times 0,90 = 2.875,54 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost prostora iznosi 2.875,54 kn/m².

28

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POSLOVNI PROSTOR

RD	TD 7KC	TD PN	Županija	Grad/Opcina	Naselje	K.O.	K.č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u m ²
<input type="checkbox"/>	1	1598562	466/068	ZAGREBA...	DUGO SE...	DUGO SE...	866/1	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	15.02.2022.	225.000,00 KN	102,76 M ²
<input type="checkbox"/>	2	1797105	466/192	ZAGREBA...	DUGO SE...	DUGO SE...	3704	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	01.02.2022.	376.457,75 KN	1.949,00 ...
<input type="checkbox"/>	3	1559024	4625327	ZAGREBA...	DUGO SE...	DUGO SE...	870	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	12.11.2021.	262.000,00 KN	37,77 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	4	1558551	4623000	ZAGREBA...	DUGO SE...	DUGO SE...	550/1	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	13.10.2021.	816.717,79 KN	98,51 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	17	1294637	4293232	GRAD ZA...	SESVETE	SESVETSKI KRALJEVEC	5112/1	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	24.07.2020.	448.570,49 KN	50,28 M ²
<input type="checkbox"/>	18	1430479	449447	ZAGREBA...	DUGO SE...	DUGO SE...	866/2	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	24.07.2020.	310.861,19 KN	104,01 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	19	1207087	4176172	GRAD ZA...	SESVETE	SESVETSKI KRALJEVEC	3726/27	POSLOVNI PROS...	KP - KUPOPROD...	16.12.2019.	864.563,61 KN	112,00 M ²

29

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj procjene: 23/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.1. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
590/1	Dugo Selo	13.10.2021.	816.417,79	98,54	poslovni prostor	8.285,14
5112/1	Sesevski Kraljevec	24.07.2020.	448.570,49	50,98	poslovni prostor	8.798,95
3728/27	Sesevski Kraljevec	16.12.2019.	864.568,61	112,00	poslovni prostor	7.719,36

8.2.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
13.10.2021.	8.285,14	122,62	122,62	1,0000000	8.285,14	-5,98
24.07.2020.	8.798,95	113,35	122,62	1,0817821	9.518,55	8,01
16.12.2019.	7.719,36	109,64	122,62	1,1183874	8.633,24	-2,03
Prosječna vrijednost:					8.812,31	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,62

Godina Tromjesečje Year Quarter		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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

30

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 5791 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 590/1 k.o. Dugo Selo	k.č. br. 5112/1 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 3728/27 k.o. Sesevski Kraljevec
Površina [m ²]	86,78	98,54	50,98	112,00
Cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.518,55	8.633,24
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,05	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.994,48	8.633,24
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.994,48	8.633,24
Datum ponude	2022	2021	2020	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.994,48	9.064,90
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.994,48	9.064,90
Potražnja u odnosu na lokaciju	Sesevski Kraljevec	Dugo Selo	Sesevski Kraljevec	Sesevski Kraljevec
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	9.994,48	9.064,90
FIZIČKI ASPEKTI				
Površina [m ²]	86,78	98,54	50,98	112,00
Prilagodba		1,00	1,05	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	10.494,20	8.611,66
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	10.494,20	8.611,66
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		8.285,14	10.494,20	8.611,66
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 8.285,14	1,00 10.494,20	1,00 8.611,66
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 8.285,14	1,00 10.494,20	1,00 8.611,66
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 8.285,14	1,00 10.494,20	1,00 8.611,66
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,90 7.456,63	0,90 9.444,78	0,90 7.750,49
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.456,63	1,00 9.444,78	1,00 7.750,49
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.456,63	1,00 9.444,78	1,00 7.750,49
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.456,63	1,00 9.444,78	1,00 7.750,49
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.456,63	1,00 9.444,78	1,00 7.750,49
Usklađena vrijednost [kn/m²]	8.217,30	7.456,63	9.444,78	7.750,49
VRIJEDNOST PROSTORA PO M2	8.217,30 kn/m²			
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%):	10,00% u redu	0,78% u redu	10,23% u redu	

Vrijednost predmetne nekretnine (E-4) iznosi 8.217,30 kn/m².

32

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 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 općine Kneginec i šire okolice, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih i poslovnih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta općine Kneginec 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:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 8.217,30 \times 1,00 = 8.217,30 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 8.217,30 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETE

Prilikom očevida utvrđeno je da unutar poslovnih prostora ne postoje štete, tako da se vrijednost građevine neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 8.217,30 \times 1,00 = 8.217,30 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 8.217,30 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOKAZANE LEGALNOSTI

Za predmetne poslovni prostor nije dostavljen dokaz legalnosti. Vrijednost nekretnine će se umanjiti:

$$S_p = S_v \times T_f = 8.217,30 \times 0,90 = 7.395,57 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 7.395,57 kn/m².

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – STAN

RB	ID ZKC	ID PIN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
174	1585365	4652555	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	3728/33	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.11.2021.	270.000,00 KN	30,97 M ²
✓ 175	1585363	4652548	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	SESVETSKI KRA...	567/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2021.	315.678,93 KN	39,25 M ²
176	1587603	4654751	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	1518/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2021.	826.737,78 KN	70,33 M ²
177	1587603	4654751	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	2907/15	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2021.	443.619,97 KN	39,35 M ²
178	1564456	4611416	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	1107/17	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	26.11.2021.	683.937,61 KN	64,89 M ²
179	1559484	4614585	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA, GRAD...	7699	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.11.2021.	755.000,00 KN	78,30 M ²
180	1564538	4613170	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	6387/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.11.2021.	686.154,50 KN	72,20 M ²
181	1564486	4632746	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	4226/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.11.2021.	1.188.065,78 KN	44,21 M ²
182	1564447	4620977	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	DUBRAVA	1414/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.11.2021.	963.023,87 KN	94,36 M ²
183	1564298	4632805	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	SESVETSKI KRA...	3728/33	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.11.2021.	450.000,00 KN	55,38 M ²
✓ 184	1564284	4632690	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	SESVETSKI KRA...	3728/33	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.11.2021.	451.463,46 KN	50,71 M ²
✓ 215	1550267	4619730	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	SESVETE	SESVETSKI KRA...	3728/5	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.11.2021.	451.463,46 KN	50,71 M ²

34

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj procjene: 23/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

8.3.1. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
967/2	Sesevski Kraljevec	29.11.2021	315.678,93	39,25	stan	8.042,78
3728/33	Sesevski Kraljevec	25.11.2021.	450.000,00	55,38	stan	8.125,68
3728/5	Sesevski Kraljevec	04.11.2021.	451.463,46	50,71	stan	8.902,85

8.3.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
29.11.2021.	8.042,78	122,62	122,62	1,0000000	8.042,78	-3,76
25.11.2021.	8.125,68	122,62	122,62	1,0000000	8.125,68	-2,77
04.11.2021.	8.902,85	122,62	122,62	1,0000000	8.902,85	6,53
Prosječna vrijednost:					8.357,10	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,62

Godina Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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

35

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesevski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 5791 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 967/2 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 3728/33 k.o. Sesevski Kraljevec	k.č. br. 3728/5 k.o. Sesevski Kraljevec
Površina [m²]		39,25	55,38	50,71
Cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
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 [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Datum ponude	2022	2022	2022	2022
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Potražnja u odnosu na lokaciju	Sesevski Kraljevec	Sesevski Kraljevec	Sesevski Kraljevec	Sesevski Kraljevec
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
FIZIČKI ASPEKTI				
Površina [m²]		39,25	55,38	50,71
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		8.042,78	8.125,68	8.902,85
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja

36

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 8.042,78	1,00 8.125,68	1,00 8.902,85
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 8.042,78	1,00 8.125,68	1,00 8.902,85
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 8.042,78	1,00 8.125,68	1,00 8.902,85
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,90 7.238,50	0,90 7.313,11	0,90 8.012,57
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 7.238,50	1,00 7.313,11	1,00 8.012,57
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 7.238,50	1,00 7.313,11	1,00 8.012,57
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 7.238,50	1,00 7.313,11	1,00 8.012,57
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 7.238,50	1,00 7.313,11	1,00 8.012,57
Usklađena vrijednost [kn/m²]	7.521,39	7.238,50	7.313,11	8.012,57
VRIJEDNOST PROSTORA PO M2	7.521,39 kn/m²			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		10,00% u redu	10,00% u redu	10,00% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine (E-5, E-6) iznosi 7.521,39 kn/m².

37

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 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 općine Kneginec i šire okolice, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih i poslovnih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta općine Kneginec 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:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 7.521,39 \times 1,00 = 7.521,39 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost predmetne nekretnine iznosi 7.521,39 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETE

Prilikom očevida utvrđeno je da unutar stanova ne postoje štete, tako da se vrijednost građevine neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 7.521,39 \times 1,00 = 7.521,39 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 7.521,39 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOKAZANE LEGALNOSTI

Za predmetne nekretnine nije dostavljen dokaz legalnosti. Vrijednost nekretnina će se umanjivati,

$$S_p = S_v \times T_f = 7.521,39 \times 0,90 = 6.769,25 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost predmetne nekretnine iznosi 6.769,25 kn/m².

38

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.4. REKAPITULACIJA

ETAŽA	VRSTA PROSTORA	CIJENA (kn/m ²)	NETO KORISTNA POVRŠINA (m ²)	IZNOS (kn)
E-1	garaža, spremište	2.875,54	39,66	114.043,92
E-2	garaža, spremište	2.875,54	24,00	69.012,96
E-3	garaža, spremište	2.875,54	18,58	53.093,09
E-4	poslovni prostor	7.395,57	86,78	641.787,56
E-5	stan	6.769,25	72,97	493.952,17
E-6	stan	6.769,25	71,00	480.616,75
	SVEUKUPNO			1.852.506,45

39

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

**Broj
procjene:** 23/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

1.850.000,00 kn

Slovima: milijunio sam stope desettisuća kuna i 00/100

ili

244.322,25 eura

Slovima: dvjestočetdesetčetritisućetristodvadesetdva eura i 25/100

srednji tečaj HNB na dan 16.03.2022.: 1 euro = 7,571967

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

NAPOMENA: Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

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. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, ožujak 2022.

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

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21. prosinca 2020.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina



40
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. FOTODOKUMENTACIJA



41
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



42

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



43

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9 42240 Ivanec
Građevina:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6) k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj procjene:	23/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložene su neslužbene verzije kopija izvoda iz zemljišnih knjiga i katastarskog plana za predmetnu katastarsku česticu.

44
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 7195



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 24.03.2022. 23:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7195

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11250/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5791	SESVETSKA CESTA			288	
		KUĆA BR.116, ZGRADA SESVETSKA CESTA			128	
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA			160	
		UKUPNO:			288	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 6. rujna 2002.g. Z-579/02 Temeljem čl. 75 st. 2 Zakona o građenju (NN 52/99) zabilježeno je da za kuću i zgradu u A nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1267/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela -garaže i spremišta oznake A u podrumu NKP 39,66 m2 u etažnom elaboratu označeno plavom bojom. STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	
2.	Suvlasnički dio: 767/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela -garaže i spremišta oznake B u podrumu NKP 24,00 m2 u etažnom elaboratu označeno plavom bojom. STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	

45

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj procjene: 23/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	
3.	Suvlasnički dio: 593/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela-garaže i spremišta oznake C u podrumu NKP 18,58 m2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom.	
	STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	
4.	Suvlasnički dio: 2773/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela-poslovnog prostora oznake D u prizemlju NKP 86,78 m2 u etažnom elaboratu označeno žutom bojom.	
	STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	
5.	Suvlasnički dio: 2332/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela-stana 1 oznake E na prvom katu NKP 72,97 m2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom.	
	STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	
6.	Suvlasnički dio: 2268/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela-stana 2 oznake F na drugom katu-potkrovlje NKP 71,00 m2 u etažnom elaboratu označeno ljubičastom bojom.	
	STEČAJNA MASA IZA DI FENIKS D.O.O., OIB: 10369907905, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9, 42240 IVANEC	
5.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-997/12 Na temelju čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja DI FENIKS d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva.	

46
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
 42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
 k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
 Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC Broj ZK uložka: 7195
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1267/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od EUR=144.683,00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 27.09.2019. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1 (1267/10000)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (1267/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21. listopada 2009. uknjiženo je pravo zalogu na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 1267/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela-garaže i spremišta oznake A u podrumu NKP 39,66 m2 u etažnom elaboratu označeno plavom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:	133.900,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAZBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB:46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVEČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		na 3.1
6. Na suvlasnički dio: 1 (1267/10000)			

47

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 1, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavicu tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a veće za zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	2.765.147,30 KN	
1. Na suvlasnički dio: 2 (767/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od EUR=144.683,00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 2 (767/10000)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 2 (767/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21.listopada 2009. uknjiženo je pravo zalogu na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 767/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela -garaže i spremišta oznake B u podrumu NKP 24,00 m2 u etažnom elaboratu označeno plavom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:	133.900,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAJBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		na 3.1

48

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVORA O CESIJI 01.09.2020. prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB: 46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVIČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		na 3.1
6. Na suvlasnički dio: 2 (767/10000)			
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 2, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavicu tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a vežeće zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	2.765.147,30 KN	
1. Na suvlasnički dio: 3 (593/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od EUR=144-683.00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 27.09.2019. prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 3 (593/10000)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (593/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21.listopada 2009. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 593/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela-garaže i spremišta oznake C u podrumu NKP 18,58 m2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:	133.900,00 EUR	

49

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAZBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVORA O CESIJI 01.09.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB: 46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVIČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		na 3.1
6. Na suvlasnički dio: 3 (593/10000)			
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 3, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavnici tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a vežeće zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	2.765.147,30 KN	
7. Na suvlasnički dio: 3 (593/10000)			
7.1	Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-274/15 Temeljem Ugovora o cesiji od 02. kolovoza 2012.g. uknjižen je prijenos založnog prava vjerovnika s J.u. A. FRISCHEIS d.o.o. sada na novog FELKE d.o.o., Zagreb, Martićeva 67/1, uknjiženog pod C-3 rješenjem br. Z-5388/09.		
1. Na suvlasnički dio: 4 (2773/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od EUR=144.683,00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 4 (2773/10000)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.03.2022. 09:38:53

Stranica: 6

50

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 4 (2773/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09	133.900,00 EUR	
	Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21. listopada 2009. uknjiženo je pravo zalog na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 2773/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela-poslovnog prostora oznake D u prizemlju NKP 86,78 m2 u etažnom elaboratu označeno žutom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:		
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAŽBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVORA O CESIJI 01.09.2020. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB: 46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVIČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		
6. Na suvlasnički dio: 4 (2773/10000)			
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12	2.765.147,30 KN	
	Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 4, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavicu tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a vežeće zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA		
7. Na suvlasnički dio: 4 (2773/10000)			
7.1	Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-274/15		
	Temeljem Ugovora o cesiji od 02. kolovoza 2012.g. uknjižen je prijenos založnog prava vjerovnika s J.u. A. FRISCHEIS d.o.o. sada na novog FELKE d.o.o., Zagreb, Martićeva 67/1, uknjiženog pod C-3 rješenjem br. Z-5388/09.		
1. Na suvlasnički dio: 5 (2332/10000)			

51
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec
Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec
Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC Broj ZK uložka: 7195
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od EUR=144-683.00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 5 (2332/10000)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (2332/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21.listopada 2009. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 2332/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela-stana 1 oznake E na prvom katu NKP 72,97 m2 u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:	133.900,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAZBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVORA O CESIJI 01.09.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB: 46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVIČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		na 3.1
6. Na suvlasnički dio: 5 (2332/10000)			

52

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 5, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavicu tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a vežeće zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	2.765.147,30 KN	
7. Na suvlasnički dio: 5 (2332/10000)			
7.1	Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-274/15 Temeljem Ugovora o cesiji od 02. kolovoza 2012.g. uknjižen je prijenos založnog prava vjerovnika s J.u. A. FRISCHEIS d.o.o. sada na novog FELKE d.o.o., Zagreb, Martićeva 67/1, uknjiženog pod C-3 rješenjem br. Z-5388/09.		
1. Na suvlasnički dio: 6 (2268/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studenog 2005. Z-3826/05 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.11.2005. br. 3205678243 solemniziranog kod j.b. Vuger Ignaca pod br. OU-1867/2005 dana 10.11.2005. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od EUR=144.683,00 kunske protuvrijednosti uz kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru sve za korist:	144.683,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-13391/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 27.09.2019. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-3826/05 u iznosu 144.683,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d. iz Zagreba, Trg bana Josipa Jelačića 10 OIB:92963223473 za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 6 (2268/10000)			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7195 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 glavna hipoteka dok je sporedna u PU-1617 k.o. Sesvete.		
3. Na suvlasnički dio: 6 (2268/10000)			
3.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-5388/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama solemniziranog kod javnog bilježnika Mirčetić Nives pod br. OV-9612/09 dana 21.listopada 2009. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine Monolit d.o.o. i to na 2268/10000 dijela povezano s vlasništvom posebnog dijela-stana 2 oznake F na drugom katu-potkrovlje NKP 71,00 m2 u etažnom elaboratu označeno ljubičastom bojom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.900,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske ovrhe, , sve za korist:	133.900,00 EUR	

53

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7195

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 08.05.2019.g. pod brojem Z-5601/2019		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU TRAŽBINE (HIPOTEKE) TEMELJEM KOJEG SE PRENOSE SVA PRAVA IZ UGOVORA O CESIJI BROJ OV-7301/12 OD 02.08.2012., SKLOPLJEN DANA 01. KOLOVOZA 2013., uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-5388/09 u iznosu od 133.900,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Felka d.o.o., OIB: 80450989887, Zagreb, Martićeva 67/1, u korist		
3.3	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-12514/2020		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVORA O CESIJI 01.09.2020, prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-5388/09 u iznosu 133.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika Landeka Nikole iz Zagreba, Miroševička cesta 132 OIB: 46570248317, za korist: LANDEKA NADA, OIB: 66442372699, MIROŠEVEČKA CESTA 132A, 10000 ZAGREB		
6. Na suvlasnički dio: 6 (2268/10000)			
6.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-5616/12	2.765.147,30 KN	
	Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sesvetama - stalna služba u Dugom Selu posl. br. Ovr-3509/12 od 11. prosinca 2012.g. uknjiženo je prisilno založno pravo na etaži br. 6, radi osiguranja novčane tražbine s osnove poreznog duga u iznosu od 2.765.147,30 KN (2.133.214,05 KN glavnica + 631.933,25 KN kamata) sa zakonskim zateznim kamatama na glavicu tekuću od 25. rujna 2012. g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a veće za zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2022.

54

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9
42240 Ivanec

Građevina: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1-E6)
k.č.br. 5791 , k.o. Sesvetski Kraljevec

Broj 23/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETSKI KRALJEVEC, 325392
k.č. br.: 5791

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.03.2022