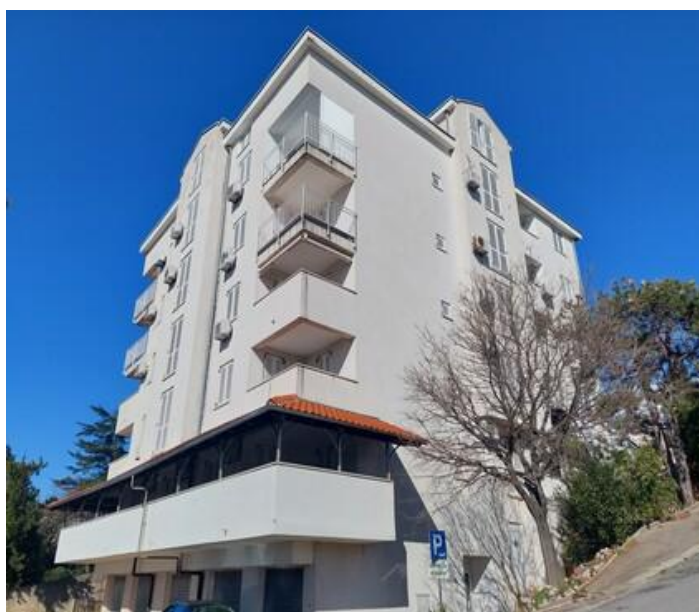


## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Stan br. 17  
LOKACIJA: Zagrebačka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi  
NARUČITELJ: Zaprešić projekt d.o.o. u stečajnu, Debanjeva ulica 15, Zagreb  
VLASNIK: Suvlasnički dio: 9776/388166: Izgradnja d.o.o., Maršala Tita 134, Zaprešić  
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost =	<b>577.000,00 kn</b>	ili	<b>76.626,83 €</b> (1 € = 7,53 kn)
----------------------	----------------------	-----	------------------------------------

Varaždin, 21.02.2022. god.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina



## SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. TEHNIČKI OPIS I ZATEČNO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA STANA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA
- 8. TLOCRT STANA BR. 17

# RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-246/18-5  
Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

### Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
2.5.4.19=f00d482817038279813813131  
U=VARAŽDIN  
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ  
O=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

**1. UVOD I OP I PODACI**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja tvrtke Zapreši projekt d.o.o. u stečaju, Debanjeva ulica 15, Zagreb, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - Stan br. 17, na lokaciji Zagrebačka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi.

Dana 16.02.2022. godine izvršio sam uvid na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

**Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu stečajnog postupka.**

Predana je prethodna procjena oznake RI 297/2005 od 2005. godine, iz koje će se koristiti ulazni tehnički podaci za predmetnu nekretninu koji su ostali nepromijenjeni.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

**Identifikacija nekretnine:**

Predmet ove procjene je nekretnina: **Stan br. 17, na lokaciji Zagrebačka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42, zk.ul. 5382 k.o. Novi:**

1. kbr. 3894/42	<b>STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE .....</b>	<b>317</b>	<b>hv</b>	<b>1140 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>317</b>	<b>hv</b>	<b>1140 m<sup>2</sup></b>

**Vlasništvo i tereti:**

- pod "B" Vlastovnica:

31. Suvlasnički dio: 9776/388166 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠIĆ, M. TITA BB

2.1 Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-286/13

Na temelju Rješenja Fine, Regionalni centar: Zagreb, klasa: UP-I/110/07/12-01/523, ur. Br. 04-06-13-523-11, nagodbeno vijek: HR02 od 15. ožujka 2013., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, na nekretninama "IZGRADNJA" d.o.o., Zaprešić, M. Tita bb, u A.31.1 Zaprimljeno 18.03.2019.g. pod brojem Z-3528/2019

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-211/2018 12.03.2019, zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. za građenje i usluge, OIB: 12564989129, Trnovec Bartolovečki, Gospodarska 1, (u zemljišnim knjigama upisan kao "Izgradnja" d.o.o., Zaprešić, M. Tita bb), u A.

- pod "C" teretovnica:

teret je naveden u zk.ul. 5382 k.o. Novi: 1. i 2., na suvlasnički dio: 31 (9776/388166)

**Osvrt na usklađenost gruntovnice sa stanjem u naravi:**

Stanje navedeno u zk.ul. 5382 k.o. Novi odgovara stanju na terenu.

**Legalitet:**

Građevina na kbr. 3894/42 k.o. Novi nije etažirana i u ispru.mgipu pregledniku nije vidljivo postojanje Uporabne ili Građevinske dozvole.

**Obzirom na činjenicu da je predmetna nekretnina - Stan br. 17 upisana u zk. dokumentaciju, za potrebe ove procjene može se pretpostaviti da je ista legalna.**



**Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između uvoljnog kupca i uvoljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

**Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.**

Osnovna propisana i odabrana metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je:

- za stan **POREDBENA METODA**

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti od 100.000 kn do 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele tisućice.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

**Opće napomene:**

Očividno na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izrađen ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naružene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

**Podaci o procjenitelju:**

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

**Popis primjenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majićić, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimićić, Zagreb 2018. godine

DAN VREDNOVANJA: 16.02.2022. godine

DAN KAKVO E: 16.02.2022. godine

## 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

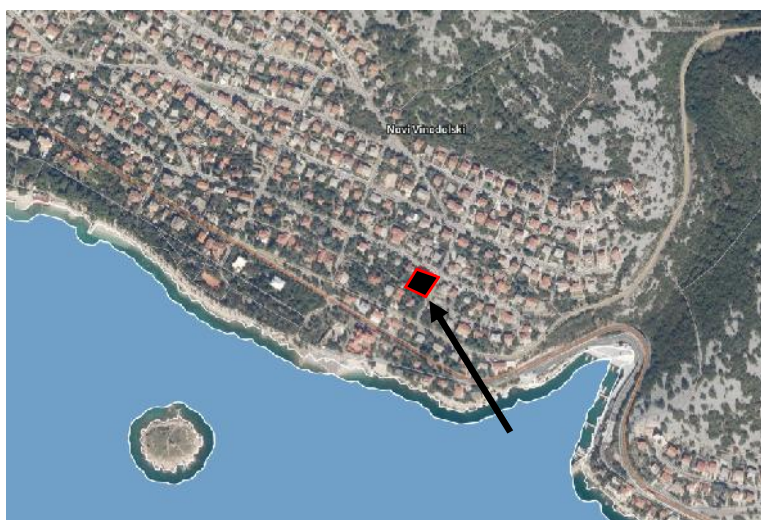
### 2.1. Lokacija i opis zemljišta

Predmetna nekretnina smještena je na lokaciji Zagreba ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi u isto nom dijelu Novog Vinodolskog. Stambena zgrada je smještena na udajenosti od cca 150 m od mora, cca. 150 m od Jadranske magistrale, osnovna škola i dje ji vrti udaljeni su cca. 250 m, a trgova ki, kulturni i upravni centar grada udaljeni su cca. 500 m od objekta.

Pristup do objekta je asfaltiranom prometnicom, parkiranje moguće na uređenom parkiralištu u dvorištu objekta, okolni objekti (individualnog tipa, apartmani i stambene zgrade) slične su katnosti i namjene. Teren zemljišta je u padu prema obali tj. prema jugu. Zemljišta se nalaze na području koje je potpuno komunalno opremljeno.

Površine estica su navedene u to ki 3. ISKAZ POVRŠINA.

Na slici 1 prikazana je karta lokcije, a na slici 2. položaj i oblik predmetnog zemljišta.



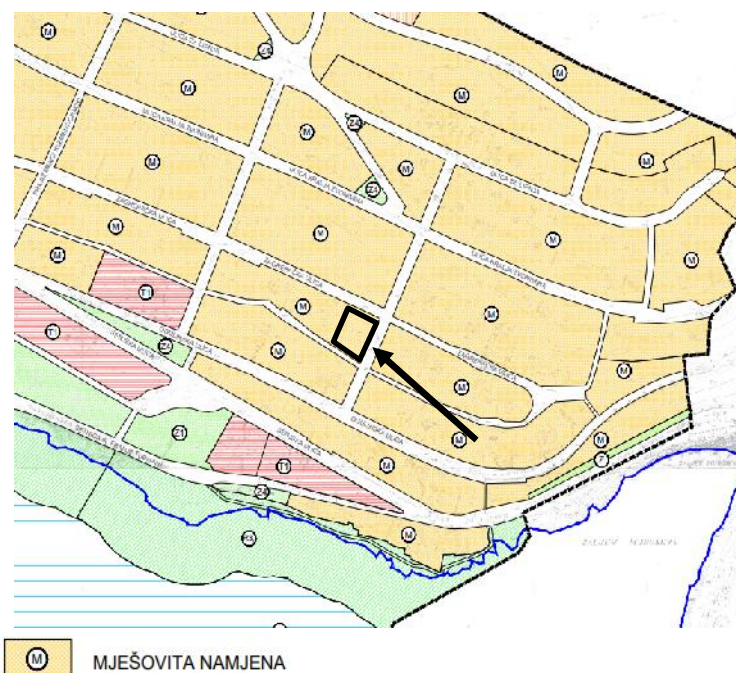
Slika 1. - karta lokacije - predmetna lokacija je označena crno-crveno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetna estica je uokvirena crveno

## 2.2. Osvrt na prostorni plan:

Iz podataka u UPU Novi Vinodolski - IV. izmjene i dopune - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - RAZVOJ I UREĐENJE - karta 1. (izvor [https://novi-vinodolski.hr/wp-content/uploads/2019/12/4.liD-UPU-NV\\_1.NAMJENA.pdf](https://novi-vinodolski.hr/wp-content/uploads/2019/12/4.liD-UPU-NV_1.NAMJENA.pdf)) vidljivo je da se estica kbr. 3894/42 k.o. Novi nalazi unutar građevinskog područja i to u zoni MJESOVITE NAMJENE (Slika 3).



**Slika 3. - Prikaz iz UPU Novi Vinodolski - kbr. 3894/42 k.o. Novi je uokvirena crno i označena strelicom.**

## 2.3. Elementi tehničkog opisa stambene zgrade i stana br. 17:

**OPIS STANA:** Stan koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, kupaoalice, sobe i balkona nalazi se na prvom katu stambene zgrade (suteran + prizemlje + tri kata + visoko potkrovlje) u Novom Vinodolskom, na adresi Zagrebačka 32, orijentacija stana je južna i stan ima pogled na more, NGP: 45,21 m<sup>2</sup> (netto grad.pov.) - prema izmjeri  
GODINA IZGRADNJE: 2000. godina

**KONSTRUKCIJA :** nosivi zidovi izvedeni su od opeke i ojačani armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima, međukatne konstrukcije su armiranobetonske ploče, konstrukcija krova je kosa armiranobetonska ploča, pokrov krova je mediteran crijep, limarija je pocinčana

**PROJEKCIJE:** ožbukano sa završnom obradom, obojano

**PODOVI:** u sobi i dnevnom boravku postavljeni su lakirani parketi, keramičke ploče postavljene su u kuhinji, kupaoalici, na hodniku i na balkonu

**ZIDOVI:** ožbukani i obojani, keramičke ploče postavljene su u mokrim prostorima

**STROPOVI:** ožbukani i obojani

**VRATA I PROZORI:** prozori su PVC sa izo ostakljenjem, zaštita od sunca su PVC grilje, unutrašnja vrata su obostrano furnirana, dijelom ostakljena, ulazna vrata protuprovalna obostrano furnirana

**INSTALACIJE:** električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, grijanje na električnu energiju i na kruta goriva, portafon

**VANJSKO UREĐENJE:** pješački i kolni prilazi te parkirna mjesta su popločeni i betonirani, sa rubnjacima i označenim parkirnim mjestima, okoliš je hortikulturno uređen

**OPIS I DOJAM:** prosječan



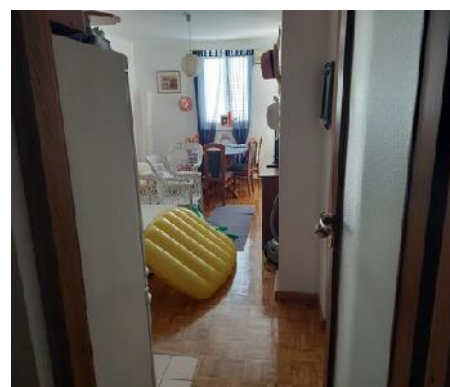
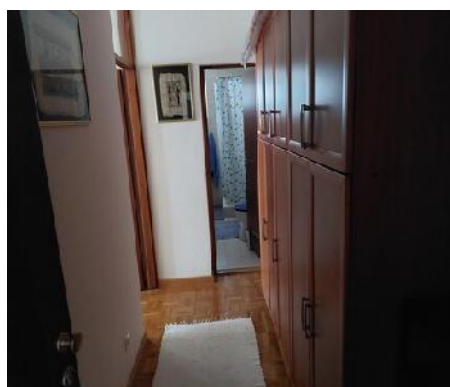
## 2.4. Fotodokumentacija stana br. 17 i stambene zgrade:

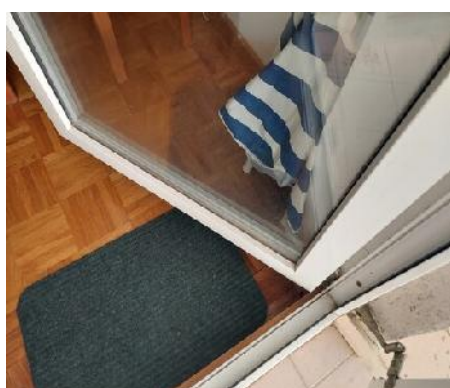
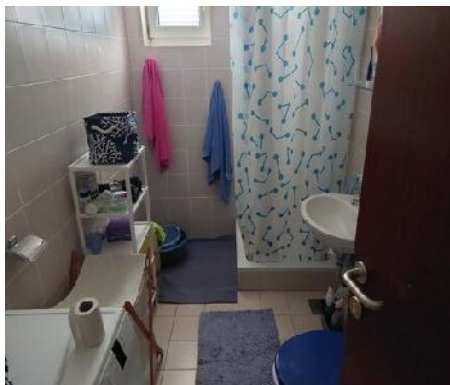
vanjski izgled stambene zgrade:



- položaj stana je označen strelicom

unutarnji izgled stana br. 17:





- pogled sa balkona



- zajedni ki dijelovi - stubište



## 2.5. Fotodokumentacija vanjskog ureenja:



### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (1.7).

- površine građevina su izvedene iz izmjere - tlocrta stana br. 17 (iz prethodne procjene oznake RI 297/2005 od 2005. godine) a koje su u skladu sa stvarnim stanjem.

#### 3.1. Stan br. 17, Zagreb, ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi:

r.br.	opis	neto površina (m <sup>2</sup> )	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )	odnos neto/bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )
1. KAT - DESNO						
1.	HODNIK	4,76	1,00	<b>4,76</b>	1,25	<b>5,95</b>
2.	DNEVNI BORAVAK	21,76	1,00	<b>21,76</b>	1,25	<b>27,20</b>
3.	KUPAONICA	3,92	1,00	<b>3,92</b>	1,25	<b>4,90</b>
4.	SOBA	11,20	1,00	<b>11,20</b>	1,25	<b>14,00</b>
5.	BALKON NATKR.	7,13	0,50	<b>3,57</b>	1,00	<b>7,13</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>48,77</b>		<b>45,21</b>		<b>59,18</b>

#### GRAĐEVINSKE POVRŠINE:

KVP (korisna vrijednost površine):

**45,21** m<sup>2</sup>

netto građevinska površina (bez koef.):

**48,77** m<sup>2</sup>

brutto građevinska površina:

**59,18** m<sup>2</sup>

bruto volumen:

**177,54** m<sup>3</sup>



#### 4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko – pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju – iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnosti

## BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

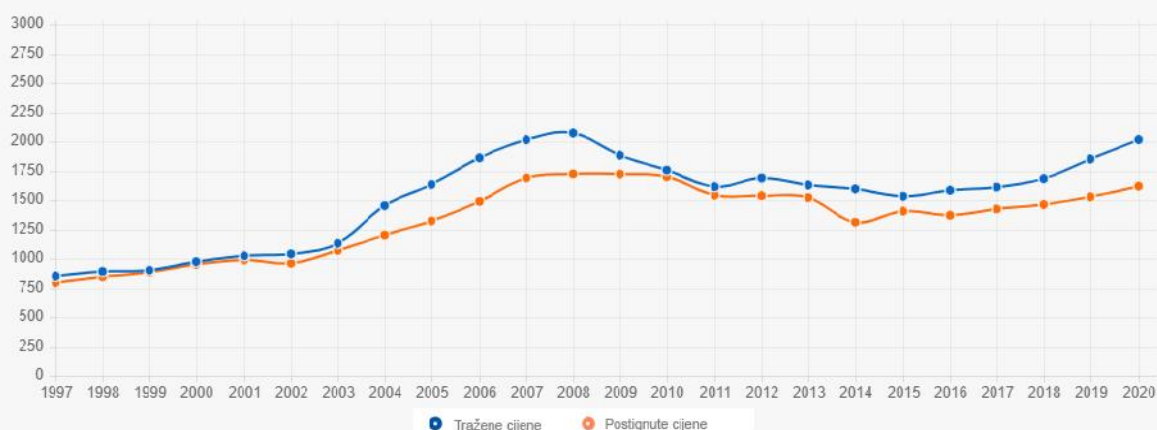
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

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



## 5. PROCJENA - Stan br. 17, Zagrebačka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

**Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.**

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:  
Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mekaničkog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mekaničkog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:  
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:  
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:  
Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.



## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

### Primjer 1: stan površine 24,02 m2 u istoj stambenoj zgradi.

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1383708
Datum pregleda	20.2.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4413133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	12.02.2021.
Površina u prometu	24,02
Vrijednost nekretnosti (KN)	146.042,67
Datum ugovora	21.02.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NI
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjelovitog bloka	NA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NAČITLA

### Primjer 2: stan površine 51,00 m2 u istoj stambenoj zgradi.

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1784367
Datum pregleda	20.2.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4223602
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	
Površina u prometu	51,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	593.308,16
Datum ugovora	16.10.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opterećenje	
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjelovitog bloka	NA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NAČITLA

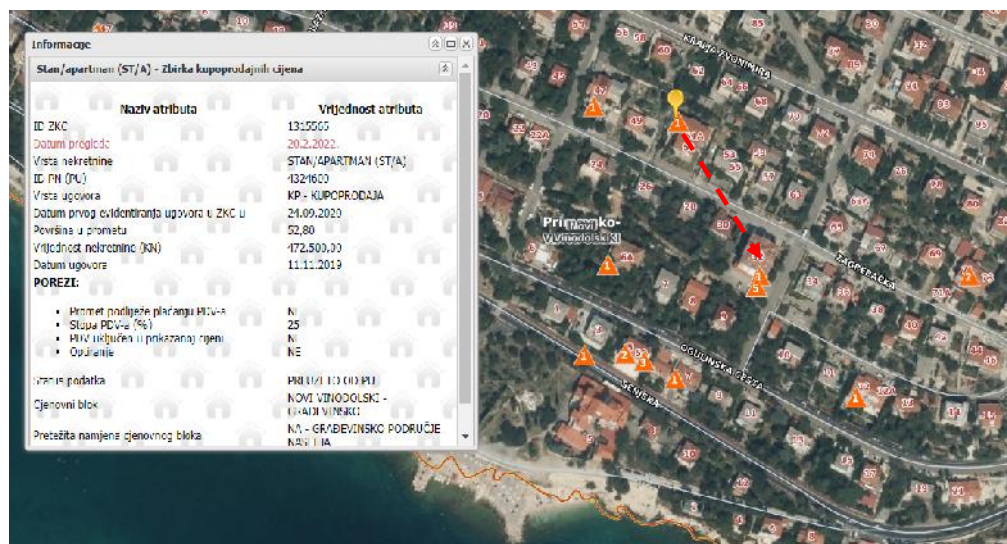
### Primjer 3: stan površine 62,51 m2 u istoj stambenoj zgradi.

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1551514
Datum pregleda	20.2.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4122753
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	
Površina u prometu	62,51
Vrijednost nekretnosti (KN)	504.777,20
Datum ugovora	05.11.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opterećenje	
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjelovitog bloka	NA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NAČITLA



**Primjer 4: stan površine 52,80 m2 u susjednoj stambenoj zgradi.****5.3. Tablica - ulazni podaci:**

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Novi	Novi	Novi	Novi
	ID PN (PU) / ID ZKC	4415053	4253602	4022753	4324600
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	21.02.2020.	10.10.2019.	05.11.2018.	11.11.2019.
	Lokacija	Zagreba ka, Novi Vinodolski	Zagreba ka, Novi Vinodolski	Zagreba ka, Novi Vinodolski	Zagreba ka, Novi Vinodolski
	Vrsta nekretnine	stan	stan	stan	stan
	Kupoprodajna cijena (kn)	346.042,67	593.308,16	534.777,26	472.500,00
	Površina nekretnine (m2)	24,02	51,00	62,51	52,80
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	14.406,44	11.633,49	8.555,07	8.948,86

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	103,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	103,44	39,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	103,26	38,51	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	123,25	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

## 5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene stanova:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	125,39	120,35	113,50	120,35
	Indeks na dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18	138,18
	Koeficijent korekcije	1,10	1,15	1,22	1,15
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	15.875,92	13.357,01	10.415,32	10.274,65
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	0,95	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje nekretnine	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti Kp	1,04	1,04	1,04	1,04
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		15.673,34	13.880,60	10.823,60	10.677,41
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-1%	4%	4%	4%
Prosjek (medijan)		12.763,74			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	2.909,60	1.116,86	-1.940,14	-2.086,33
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	22,80%	8,75%	-15,20%	-16,35%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	8.465.786,92	1.247.381,63	3.764.135,15	4.352.760,43
	Suma kvadrata aps. odstupanja	17.830.064,13			
	Standardno odstupanje (±):	2.985,81	23,39%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	5.971,61	46,79%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedini na cijena	12.763,74			

## Izra un Koeficijent povoljnosti:

- prema Pravilniku - Prilog 5:

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{ps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ks}$$

$$kk=1,00 \quad ko=1,00 \quad kps=1,08 \quad kuo=1,08 \quad kusk=1$$

$$K_p = 1,0392$$

JEDINI NA VRIJEDNOST - Stan br. 17, Zagreba ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	12.763,74
ili €/m2:	1.695,05

## 5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Stan br. 17, Zagreba ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
Stan br. 17, Zagreba ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi	45,21	12.763,74	576.984,87 kn

ili 76.624,82 €

## 6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Stan br. 17, Zagreba ka 32, Novi Vinodolski,  
kbr. 3894/42 k.o. Novi, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

6.1.	Stan br. 17, Zagreba ka 32, Novi Vinodolski, kbr. 3894/42 k.o. Novi:	576.984,87 kn ili	76.624,82 €
6.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisu ice):	577.000,00 kn ili	76.626,83 €

( Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,53 Kn )

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 21.02.2022. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



## 7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKUJIZNI ODJEL NOVI VINODOLSKI  
Stanje na dan: 20.02.2022. 22:44

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17801/2021  
Aktivne plombe: Z-8257/2021, Z-18979/2021

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5382

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3894/42	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE		317	1140	
		UKUPNO:		317	1140	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 6600/388166 CVETINOVIC VALENTINA, OIB: 12895104903, NOVI VINODOLSKI, ZAGREBAČKA 32	
2.	Suvlasnički dio: 6414/388166 MATAIJA JOSIP, RIJEKA, IVANA LUPPISA 7	
3.	Suvlasnički dio: 10332/388166 KRALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 23283213100, NOVI VINODOLSKI, ZAGREBAČKA 32	
5.	Suvlasnički dio: 6152/388166 VERSTOVŠEK BOSILJKA, OIB: 82771529355, ZAGREB, NOVA VES 61	
6.	Suvlasnički dio: 5158/388166 BJEGOVIĆ DUBRAVKA, ZAGREB, MEDVEŠČAK 106	
7.	Suvlasnički dio: 9722/388166 BJEGOVIĆ DUBRAVKA, ZAGREB, MEDVEŠČAK 106	
8.	Suvlasnički dio: 10218/388166 VUKIĆ ZVONKO, OIB: 23913079399, BUKOVAC 29, 10000 ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio: 5062/388166 1/2 DULLINGER ERNST ELGER, OIB: 06132371598, AUSTRIJA, SALZBURG, IGNAZ HARRERSTR. 7. 1/2 DULLINGER INGE WILHELMINE, OIB: 59877267014, AUSTRIJA, SALZBURG, IGNAZ HARRERSTR. 7	
10.	Suvlasnički dio: 9770/388166 PAIĆ MAJA, ZAGREB, PADINE 28	
11.	Suvlasnički dio: 5590/388166 LEŠNIK MAGDALENA, NOVI VINODOLSKI, JURKOVO 2	
12.	Suvlasnički dio: 5468/388166 BOLJANOVIĆ ZORA, OIB: 61210101399, ZAGREB, SELSKA CESTA 175 C	
15.	Suvlasnički dio: 3186/388166 LEŠČIĆ IVAN, PRESEKA, PRESEKA 31	
16.	Suvlasnički dio: 10224/388166 LEŠČIĆ IVAN, PRESEKA, PRESEKA 31	
17.	Suvlasnički dio: 3958/388166 POLANŠČAK DARKO, ZAGREB, BARTOLIĆI 59	
18.	Suvlasnički dio: 9702/388166 POLANŠČAK DARKO, ZAGREB, BARTOLIĆI 59	
19.	Suvlasnički dio: 10260/388166 RUBČIĆ ŽELJKO, OIB: 54904661364, BAROLDINO SELO 3, 51250 NOVI VINODOLSKI	
20.	Suvlasnički dio: 9722/388166 MAMIĆ RAJKA, BJELOVAR, NOVOSELJANSKA 6	
21.	Suvlasnički dio: 5460/388166 FILIPOVIĆ STJEPAN, OIB: 35380771694, ULICA JOSIPA PUPAČIĆA 7, 10000 ZAGREB	
22.	Suvlasnički dio: 9024/388166 1/2 SIROVICA ŠTEFICA, JASTREBARSKO, CVIJETNO NASELJE 19 1/2 SIROVICA SLAVKO, JASTREBARSKO, CVIJETNO NASELJE 19	
23.	Suvlasnički dio: 9702/388166 MILETIĆ BLANKA, ZAGREB, KARELA ZAHRADNIKA 21	
24.	Suvlasnički dio: 7582/388166 KAŠTELAN LIDIJA, OIB: 27415355986, ZAGREB, FALLEROVO ŠETALIŠTE 35	
25.	Suvlasnički dio: 5378/388166 ILIĆ ILIJA, OIB: 42800131972, ZAGREB, DRAVSKA 22 A	
26.	Suvlasnički dio: 5000/388166 LEVAK VESNA, ZAGREB, DUBRAVKA DUJŠINA 17	
27.	Suvlasnički dio: 5378/388166 JAGIĆ ANDREJA, SISAK, F. LIVADIĆA 26	
28.	Suvlasnički dio: 5264/388166 PAVLINIĆ JOSIP, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 65	



29. Suvlasnički dio: 5136/388166 KANJER KSENIJA, SRBIJA, BEOGRAD, BULEVAR ARSENIJA ČARNOJEVIĆA 47	
30. Suvlasnički dio: 14172/388166 IVANOVIĆ MARA, OIB: 65655015049, BREST POKUPSKI 56, BREST POKUPSKI 44250 PETRINJA	
31. Suvlasnički dio: 9776/388166 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠIĆ, M. TITA BB	
2.1 Zaprmljeno 18.03.2013. broj Z-286/13  Na temelju Rješenja Fine, Regionalni centar: Zagreb, klasa: UP-I/110/07/12-01/523, ur. Br. 04-06-13-523-11, nagodbeno vijeće: HR02 od 15. ožujka 2013., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, na nekretninama "IZGRADNJA" d.o.o., Zaprešić, M. Tita bb, u A.	
31.1 Zaprmljeno 18.03.2019.g. pod brojem Z-3528/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-211/2018 12.03.2019. zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama ZAPREŠIĆ PROJEKT d. o.o. za građenje i usluge, OIB: 12564989129, Trnovec Bartolovečki, Gospodarska 1, (u zemljišnim knjigama upisan kao " Izgradnja" d.o.o., Zaprešić, M. Tita bb), u A.	na 31 (1.1)
32. Suvlasnički dio: 71540/388166 "INDUSTROGRADNJA" D.D. ZAGREB, SAVSKA CESTA 66	
33. Suvlasnički dio: 9774/388166 HAJ BARAKAT ABDULA, NAŠICE, PETRA PRERADOVIĆA 8	
34. Suvlasnički dio: 5216/388166 ĐUROKOVIĆ ZORAN, OSIJEK, VIDOVE GORE 18	
35. Suvlasnički dio: 9742/388166 KUHARIĆ VESNA, ZAGREB, STOLAČKA 14A	
36. Suvlasnički dio: 2254/388166 KUHARIĆ VESNA, ZAGREB, STOLAČKA 14A	
37. Suvlasnički dio: 12502/388166 TALETOVIĆ HUSEJN, OIB: 69430349992, WILHELM-LEHMBRUCK WEG 14, 68163 MANNHEIM, NJEMAČKA	
38. Suvlasnički dio: 2300/388166 PAIĆ MAJA, ZAGREB, PADINE 28	
39. Suvlasnički dio: 2254/388166 HAJ BARAKAT ABDULA, NAŠICE, PETRA PRERADOVIĆA 8	
42. Suvlasnički dio: 2254/388166 BOLJANOVIĆ ZORA, OIB: 61210101399, ZAGREB, SELSKA CESTA 175 C	
43. Suvlasnički dio: 2254/388166 ĐUROKOVIĆ ZORAN, OSIJEK, VIDOVE GORE 18	
44. Suvlasnički dio: 2254/388166 1/2 SIROVICA ŠTEFICA, JASTREBARSKO, CVIJETNO NASELJE 19 1/2 SIROVICA SLAVKO, JASTREBARSKO, CVIJETNO NASELJE 19	
45. Suvlasnički dio: 2300/388166 IVANOVIĆ MARA, OIB: 65655015049, BREST POKUPSKI 56, BREST POKUPSKI 44250 PETRINJA	
46. Suvlasnički dio: 5350/388166 FOSIĆ IVANA, OIB: 41846062964, MOLVE, ĐURĐEVAČKA 29	
47. Suvlasnički dio: 10202/388166 MAVRAČIĆ MARIO, OIB: 33031153429, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 B	
48. Suvlasnički dio: 2254/388166 MAVRAČIĆ MARIO, OIB: 33031153429, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 B	
49. Suvlasnički dio: 2254/388166 MAVRAČIĆ MARIO, OIB: 33031153429, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 B	
50. Suvlasnički dio: 5505/388166 LESKOVAR DIJANA, OIB: 53683772404, OREŠJE, STARA CESTA 61	
51. Suvlasnički dio: 5505/388166 LESKOVAR DIJANA, OIB: 53683772404, OREŠJE, STARA CESTA 61	
52. Suvlasnički dio: 1150/388166 LESKOVAR DIJANA, OIB: 53683772404, OREŠJE, STARA CESTA 61	
53. Suvlasnički dio: 1150/388166 LESKOVAR DIJANA, OIB: 53683772404, OREŠJE, STARA CESTA 61	
54. Suvlasnički dio: 2254/388166 MILETIĆ BLANKA, OIB: 25467905234, ZAGREB, KARELA ZAHRAĐNIKA 21	
55. Suvlasnički dio: 2050/388166 VERSTOVŠEK BOSILJKA, OIB: 82771529355, ZAGREB, NOVA VES 61	
56. Suvlasnički dio: 4158/388166 TEHNOSTUBICA D.O.O., OIB: 75887678470, HORVAČANSKA CESTA 29, 10000 ZAGREB	
57. Suvlasnički dio: 10560/388166 TEHNOSTUBICA D.O.O., OIB: 75887678470, HORVAČANSKA CESTA 29, 10000 ZAGREB	
58. Suvlasnički dio: 5250/388166 TEHNOSTUBICA D.O.O., OIB: 75887678470, HORVAČANSKA CESTA 29, 10000 ZAGREB	
59. Suvlasnički dio: 5117/388166 1/4 BOŽIĆ ANKICA, OIB: 47735564114, DONJA STUBICA, MATENCI 9	U 1/4 DIJELA
BOŽIĆ ANKICA, OIB: 47735564114, MATENCI 9, MATENCI 49240 DONJA STUBICA	u 3/4 dijela.
60. Suvlasnički dio: 15351/388166 BOŽIĆ ANKICA, OIB: 47735564114, DONJA STUBICA, MATENCI 9	
63. Suvlasnički dio: 10000/388166 PAČARIĆ LJUBICA, OIB: 78396985467, ANDRIJE KAČIĆA 32, LACIĆI 31542 MAGADENOVAC	
66. Suvlasnički dio: 5114/388166 LJUBUNČIĆ ASIM, OIB: 72835800435, INNERMANZING 3052, DÄNEKER PLATZ 5, AUSTRIJA	
67. Suvlasnički dio: 5114/388166 LJUBUNČIĆ MAIDA, OIB: 27511431327, INNERMANZING 3052, DÄNEKER PLATZ 5, AUSTRIJA	
68. Suvlasnički dio: 5022/388166	

KATIĆ JADRANKA, OIB: 96749964305, ALOJZIJA STEPINCA 21, 43000 BJELOVAR

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 9 (5062/388166)</b>			
1.1	<p>Primljeno: 10. srpnja 2008. Z. 724/08</p> <p>Na temelju ugovora o zalogu na nekretnini od 21. siječnja 2008. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, u iznosu od 35.000,00 EUR-a (tridesetipet tisuća EUR-a), u kunsjoj protuvrijednosti, za korist:</p> <p><b>DULLINGER ERNST ELGER, AUSTRIJA, SALZBURG, IGNAZ HARRERSTR. 7.</b></p> <p><b>DULLINGER INGE WILHELMINE, AUSTRIJA, SALZBURG, IGNAZ HARRERSTR. 7.</b></p>	35.000,00 EUR	
<b>1. Na suvlasnički dio: 31 (9776/388166)</b>			
1.2	<p>Zaprimljeno 08.09.2017.g. pod brojem Z-34856/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA BR. OV-5571/2017 20.06.2017. uknjižuje se prijenos zalogu na nekretninama u A, u iznosu od 521.418,00 EUR-a (petstodvadesetjednatisučetiristo osamnaest EUR-a) u kunsjoj protuvrijednosti na dan vraćanja kredita uz primjenu srednjeg tečaja HNB, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, za korist novog hipotekarnog vjerovnika:</p>		hipoteka pod Z-34856/17 zadržava red prvenstva kao hipoteka upisana pod posl. br. Z-413/05. na 1.1
1.3	<p>Zaprimljeno 03.10.2018.g. pod brojem Z-38422/2018</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 05.06.2018. POTVRDA 03.09.2018. uknjižuje se ustup zalogu na nekretninama u A, u iznosu od 521.418,00 EUR-a (petstodvadesetjednatisučetiristo osamnaest EUR-a) u kunsjoj protuvrijednosti na dan vraćanja kredita uz primjenu srednjeg tečaja HNB, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, za korist novog hipotekarnog vjerovnika:</p> <p><b>KLAPAČ MARTIN, OIB: 19577386823, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 55, 10290 ZAPREŠIĆ</b></p>		hipoteka pod Z-38422/18 zadržava red prvenstva kao hipoteka upisana pod posl. br. Z-413/05. na 1.2
<b>2. Na suvlasnički dio: 31 (9776/388166)</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 06.07.2015. broj Z-673/15</p> <p>Na temelju Ovršnog prijedloga od 06. srpnja 2015., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl. brojem Ovr-4971/2015 na nekretninama Izgradnje d.o.o. Zaprešić, M. Tita 134, OIB: 29548369917 (u zemljišnim knjigama na adresi Zaprešić, M. Tita bb), u ovršnom predmetu br. Ovr-4971/2015 ovrhovoditelja Zagrebačke Banke D.D., Zagreb, Trg Bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 i ovršenika Izgradnje d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134, OIB: 29548369917, a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 293.693, 21 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate sa pripadajućim kamatom, naknadama i ostalim troškovima.</p>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 56 (4158/388166)</b>			
1.1	<p>Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-1070/15</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja potraživanja novčane tražbine zasnivanjem zalogu na nekretninama dužnika, od 05. listopada 2015. uknjižuje se zalogu na 4158/388166 dijela nekretnina FRASSINOX d.o.o. Zagreb, Horvaćanska cesta 31/C, OIB: 54542616954, u A, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.760.000,00 kuna (jedanmilionsedamstošezdesettisuća kuna i nula lipa), za korist:</p> <p><b>TEHNOSTUBICA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 75887678470, ZAGREB, HORVAČANSKA 29</b></p>	1.760.000,00 KN	
<b>1. Na suvlasnički dio: 57 (10560/388166)</b>			
1.1	<p>Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-1070/15</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja potraživanja novčane tražbine zasnivanjem zalogu na nekretninama dužnika, od 05. listopada 2015. uknjižuje se zalogu na 10560/388166 dijela nekretnina FRASSINOX d.o.o. Zagreb, Horvaćanska cesta 31/C, OIB: 54542616954, u A, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.760.000,00 kuna (jedanmilionsedamstošezdesettisuća kuna i nula lipa), za korist:</p> <p><b>TEHNOSTUBICA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 75887678470, ZAGREB, HORVAČANSKA 29</b></p>	1.760.000,00 KN	
<b>1. Na suvlasnički dio: 58 (5250/388166)</b>			
1.1	<p>Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-1070/15</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja potraživanja novčane tražbine zasnivanjem zalogu na nekretninama dužnika, od 05. listopada 2015. uknjižuje se zalogu na 5250/388166 dijela nekretnina FRASSINOX d.o.o. Zagreb, Horvaćanska cesta 31/C, OIB: 54542616954, u A, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.760.000,00 kuna (jedanmilionsedamstošezdesettisuća kuna i nula lipa), za korist:</p> <p><b>TEHNOSTUBICA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 75887678470, ZAGREB, HORVAČANSKA 29</b></p>	1.760.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2022.



## 8. TLOCRT STANA BR. 17:

