

Obrazac br. 20

IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni Trgovački sud: TRGOVAČKI SUD SPLIT

Poslovni broj spisa: 12.St-398/2013.

Dužnik: ELECTRO DYNAMIC d.o.o. u stečaju

OIB: 56142915096

Split, 20.09.2017.

Ravnateljstvo
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

Priloga

20-09-2017

Predložak za prijavu stečajnog postupka
POSLOVNI BROJ: 12.St-398/2013
Sud: SPLIT
Datum: 20.09.2017
Podpis: [signature]

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od 25.04.2017. do 20.09.2017.

Stečajni postupak je otvoren 28.04.2014. godine.

Prvo ispitno izvještajno ročište je održano 16.prosinca 2014.godine.

VJEROVNIK	PRIJAVLJENE TRAŽBINE	UTVRĐENE TRAŽBINE	OSPORENE TRAŽBINE
Prvi viši isplatni red	89.951,81	88.079,00	1.872,81
Drugi viši isplatni red	6.556.767,57	5.492.317,61	1.064.449,96
UKUPNO	6.646.719,38	5.580.396,61	1.066.322,77

Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda Imex banka d.d. i Sberbank d.d. Zagreb, su uz prijavu dostavili i obavijest o razlučnog prava na nekretninama stečajnog dužnika.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka nije bilo uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj nije uposlio djelatnike osim što je vođenje knjigovodstvenih poslova povjereno vanjskoj suradnici..

Stečajni dužnik nije nastavio s obavljanjem djelatnosti u tijeku stečaja jer nisu bile ispunjene pretpostavke za nastavak djelatnosti.

U tijeku postupka upraviteljica je zatražila i dobila procjenu vozila koji čine stečajnu masu ovog stečajnog dužnika. Procjenu vozila izvršio je sudski vještak Stanko Smoldaka, a ukupna procijenjena vrijednost iznosi 39.600,00 kn, vješto u privitku izvješća.

Kako iz odgovora Policijsku upravu – službu za upravne poslove proizlazi da je nad svim vozilima upisana zabrana otuđenja potrebno je provesti postupak prodaje putem Trgovačkog suda kako bi se dosudom skinuli tereti.

Predlažem oglasiti prodaju vozila putem javne dražbe uz prethodno prikupljanje pismenih ponuda sa istaknutim početnim cijenama utvrđenim vještvom.

U odnosu na nekretnine koje se nalaze u Zagrebu, i to jedan stan i dva poslovna prostora, osobno sam iste obišla zajedno sa sudskim vještakom i zatražila izradu procjene tržišne vrijednosti. Procjenjene elaborate je dostavio sudski procijenitelj HRVOJA BALIJE, dipl.ing. iz Zagreba, koje dostavljam u privitku.

U Splitu je stečajni dužnik vlasnik poslovnih prostora koji se nalazi u ulici Brune Bušića 11 u Splitu. Za jedan poslovni prostor sklopljen je ugovor o zakupu sa

zakupnikom Wiener osiguranje, Vienna Insurance Group d.d. za mjesečnu cijenu od 5.000,00 kn uvećano za pdv, a zakupnik je dužan snositi sve troškove koji se odnose na komunalnu i vodnu naknadu, spomeničku rentu te utrošak struje, vode i troškove čistoće. Ugovorna obveza teče od 01.12.2016.god.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

Prema izrađenom vještvu od strane sudskog vještaka, tržišna vrijednost nekretnina je utvrđena i to:

a) nekretnine

1. u suvlasničkom dijelu za 6004/100000 dijela č.z. 8982/3, stan u stambenoj zgradi i dvorište na adresi Črnomerečki potok br. 14; ukupne površine 1361m², Z.U. 30248, Poduložak 9, K.O. Grad Zagreb, 9. etaža, koji je suvlasnički dio povezan s vlasništvom dvosobnog stana br.001 i vrta u suterenu stan površine 40,23m².

(u listu B zabilježen prijenos prava vlasništva na Imex Banku)

2. u suvlasničkom dijelu za 2037/100000 dijela č.z. 8982/3, stambena zgrada na adresi Črnomerečki potok br.14. Z.U. 30248, poduložak 05, parkirno mjesto površine 13,7m².(u listu B zabilježen prijenos prava vlasništva Imex Banka)

Stan i parking mjesto navedeni pod 1. i 2. su procijenjeni u iznosu od 383.200,00kuna odnosno 51.448,41 EUR

3.. redni broj 32. suvlasnički dio : 231.97/10000 nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Zaprešiću, z.k. uložak br. 4894, poduložak br.32, K.O. Zaprešić, k.č.br. 3067/137, u naravi stambeno poslovna zgrada sa šest ulaza, park i dvorište površine 4 293 m², od čega je stambeno poslovna zgrada sa šest ulaza površine 2116 m², PARK površine 2068 m², DVORIŠTE površine 109m² a koji navedeni suvlasnički dio je neodvojivo povezan sa vlasništvom posebnog dijela kojeg čini 231,7/10000 dijela nekretnine u AI (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja B1J/PP-3 u roh-bau izgradnji površine pov. 130,29 m², na adresi Tina Ujevića 2, upisano kao 32.etaža. (razlučno pravo SBER BANK).

Procijenjena tržišna vrijednost iznosi 799.000,00kuna odnosno 107.114,81EUR.

4. 125.68/10000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u ZAPREŠIĆU z.k. uložak 4894, poduložak br.31., K.O. Zaprešić, k.č. br. 3067/137, u naravi stambeno poslovna zgrada sa šest ulaza, park i dvorište površine 4293 m², a koji navedeni suvlasnički dio je neodvojivo povezan sa vlasništvom posebnog dijela kojeg čini 125,68/10000 dijela nekretnine u AI(jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja B1J/PP-2 površine 70,59m², Ulica Tina Ujevića 3, upisano kao 31. etaža.

Procijenjena tržišna vrijednost iznosi 537.000,00kuna ili 71.990,80EUR.

4.. suvlasničkom dijelu za 25/9084 dijela č.z. 6337/2, Z.U. 17896, Poduložak 68, K.O. Split, 68. etaža, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen kao N-8, ukupne površine 25,84 m², u niskom prizemlju, zajedno sa svim pripadnostima i služnostima. (upisan prijenos prava vlasništva Imex Banka)

5. suvlasničkom dijelu za 44/9084 dijela č.z. 6337/2, Z.U. 17896, poduložak 66, K.O. Split, 66.etaža, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označenog kao N-6,

ukupne površine 46,20m², u niskom prizemlju, zajedno sa svim pripadnostima i služnostima. (upisan prijenos prava vlasništva Imex Banke)

6. redni broj 243. etaža 12/11821 1. dijela povezanog sa cjelinom **garažnog mjesta oznake PGM 33etaža podrum 2/podrum 1, ukupne površine 12,18 m²**,sastoji se iz jedne prostorije. (bez tereta) **Procijenjena tržišna vrijednost iznosi 799.000,00kuna odnosno 107.114,81EUR.**

7. redni broj 244. ETAŽA 12/11821 1. dijela povezanog sa cjelinom garažnog mjesta oznake **PGM 34 etaža podrum2 / podrum 1, ukupne površine 12,18m²**, sastoji se iz jedne prostorije.(bez tereta)

8. redni broj 64.etaža 1. dijela č.z. 6337/2, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označenog kao **N4, ukupne površine 82,39m²**, u niskom prizemlju (zabilježeno založno pravo SBER BANK)

9.. ZEMLJIŠTE na BRAČU predio PLANICA.

- č.z. 1552,1553,1554,1596/2,1597, 1598 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1606, 1608, sve u Z.K.201 i to djelovi kupljeni od Nikole Sabioncello u dijelu 1/3 i 1/9 kupljena od Mirka Dubravčića.(**12.020,67m² + 4.006,89m²**).

- č.z. 1542,1589/1, 1589/2, 1591, 1587/1, 50/1 sve u Z.K. 207 kupljenio od Nikole Saboincella za 1/3, te od Josipa Defilipisa za 1/9 i Mirka Dubravčića za 1/9.(**ukupno 20.526,00m² + 6.842,00m² i 6.842,00m²**).

- č.z. 1587/2 Z.K. 210 i to 2/3 (**ukupno 21.154,34m²**)a sve u K.O. NEREŽIŠĆA.

b) pokretnine

Kao što se isticalo, čine vozila i to:

1. M1-OSOBNi AUTOMOBIL , marke MERCEDESE KLASA E200 CDI, godina proizvodnje 2001, procijenjena vrijednost 15.100,00 kn
2. Teretni automobil marke KID PREGIO6 VAN KIA, god.proizvodnje 2003. Procijenjena vrijednost 8.500,00 kn
3. M1-OSOBNi AUTOMOBIL, marke OPETL VIVARO 2,0 CDTI, god.proizvodnje 2007. Procjena vrijednost 16.000,00 kn.

c) novčana sredstva

Transakcijski račun otvoren kod HRVATSKE POŠTANSKE BANKE DD broj IBAN: HR8023900011100966958 .

Stanje žiro računa na dan 15.09.2017. iznosi 93.073,41 kunu.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

1. Razlučni vjerovnik Sberbank d.d. pokrenula je ovršni postupak prodaje imovine na Općinskom sudu u Splitu broj OVR3613/14. U ovršnom postupku su provedene dvije dražbe, koje su proglašene neuspjelim iz razloga što nije bilo zainteresiranih ponuditelja. Poslovni prostor položen u Anićevoj zgrad, 64.etaža 1. dijela č.z.6337/2 koji je suvlasnički povezan s cjelinom poslovnog prostora označenog kao N4, ukupne površine 82,39m², u niskom prizemlju na adresi Bušićeva 11, Split, ali na žalost izgrađen je u nekretnini koja do danas nema uporabnu dozvolu, koja je neophodna za obavljanje trgovinske djelatnosti. Etažni vlasnici su podnijeli zahtjev za legalizaciju koji postupak je u tijeku.

Ovršni sudac donio je rješenje o obustavi ovrhe dana 20.12.2016. godine, koja je određena rješenje OVR 3613/14. te se daljnja prodaja treba provesti u stečajnom postupku.

2. Imex banka d.d. ima upisano založno pravo na nekretninama za koje se dva puta oglašavala prodaja putem Javnobilježničke usmene dražbe i to prva pod brojem OU-278/14-6 koja je održana 20.04.2015. te druga pod brojem OU-278/14-8 koja je održana dana 20.04.2015.godine. Javni bilježnik Ilija Šarić sačinio je Zapisnik o prekidu postupka prodaje nekretnine OU-237/15-4 dana 29.10.2015. godine. Sukladno navedenom, prodaja navedene nekretnine nastaviti će se u stečajnom postupku prema pravilima Ovršnog zakona.

IZLUČNI VJEROVNICI:

Nitko nije prijavio izlučno pravo.

VJEROVNICI STEČAJNE MASE:

U proteklom periodu stečajni dužnik je ostvario:

Ostvareni prihodi od 15.04.2017.-15.09.2017.

1. Naplata po Ug o najmu	36.181,03
2. Kamata	22,16
UKUPNO	36.203,19

Iz ostvarenih prihoda isplaćeni su slijedeći troškovi:

1. FINA	366,00
2. Sudska pristojba	3.000,00
3. Trošak izrade vještva	10.375,00
4. PDV	7.236,21
5. HEP	6.386,04
6. ČISTOĆA	884,52
7. Vodoopskrba	1.068,07
8. Platni promet	370,50
9. UKUPNO	29.686,78

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM PERIODU

1. Budući da stečajni dužnik raspolaže sa imovinom - nekretninama na kojima je upisano založno pravo a koja prodaja u ovršnim postupcima je obustavljena to se predlaže da sud provede prodaju u stečajnom postupku sukladno zakonskim propisima.
2. Oglasiti prodaju pokretnina - vozila na kojima je upisana zabrana otuđenja
3. U odnosu na nekretnine - dva parkirna mjesta, na kojima nema upisa tereta predlaže se nakon izrade vještva oglasiti prodaju po procijenjenoj vrijednosti.

U privitku:

- Preslik izvoda od broja 9. Do 27.
- Dnevnik knjiženja
- ELABORATI o procjeni

STEČAJNA UPRAVITELJICA
Meri Šitić, dipl.oec.

ELECTRO DYNAMIC
d.o.o. u stečaju
SPLIT

Dnevnik_knjiženja

19.07.2017	5	349 BASTA	22 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	6.250,00	0,00
19.07.2017	5	349 BASTA	22 ŽIRO RAČU 1201	6 WIENER OSIGURAT I-22 pl m 8-01-01	0,00	6.250,00
31.07.2017	5	350 BASTA	23 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	0,00	2.236,21
31.07.2017	5	350 BASTA	23 ŽIRO RAČU 2407	0 OBVEZE PDV-a ZA I-23 plać PDV-a	2.236,21	0,00
17.08.2017	5	354 BASTA	24 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	6.250,00	27,20
17.08.2017	5	354 BASTA	24 ŽIRO RAČU 1201	6 WIENER OSIGURAT I-24 pl m 9-01-01	0,00	6.250,00
17.08.2017	5	354 BASTA	24 ŽIRO RAČU 4650	0 TROŠAK PLATNOG I-24 naknada banci	27,20	0,00
29.08.2017	5	357 BASTA	25 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	0,00	978,52
29.08.2017	5	357 BASTA	25 ŽIRO RAČU 2200	11 ČISTOČA D.O.O. I-25 OVRV-2757/16	884,52	0,00
29.08.2017	5	357 BASTA	25 ŽIRO RAČU 4652	0 TROŠKOVI BANAK I-25 OVRV-2757/16	94,00	0,00
07.09.2017	5	359 BASTA	26 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	0,00	11.625,00
07.09.2017	5	359 BASTA	26 ŽIRO RAČU 2200	12 CENZUS D.O.O. I-26 pl m 163/1/10	10.375,00	0,00
07.09.2017	5	359 BASTA	26 ŽIRO RAČU 2407	0 OBVEZE PDV-a ZA I-26 pl PDV-a	1.250,00	0,00
15.09.2017	5	360 BASTA	27 ŽIRO RAČU 1006	0 ŽIRO RAČUN U HPf Dnevni promet	0,00	41,80
15.09.2017	5	360 BASTA	27 ŽIRO RAČU 4650	0 TROŠAK PLATNOG I-27 nakna banci	41,80	0,00
					65.889,97	65.889,97

najam 36.181,03
kamata 22,16
PRILIV 36.203,19

pdv 7.236,21
OVR hrt 1.341,44
dobavljači
vještvo /Cenzl 10.375,00
vodoopskrba 1.068,07
HEP 5.045,04
FINA 366,00
Čistoća 884,52
sudski dep 3.000,00
pl prom 370,50 ✓
ODLIV 29.686,78

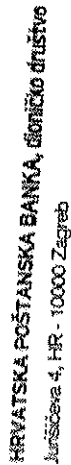
ELECTRO DYNAMIC DO 15.09.2017.

DATUM	PRIODIN	DOKUM.BROJ	ORGANIZAC.KONTO	SIFR.NAZIV	OPIS_KNJIZENJA	DUGUJE	POTRAZUJE
21.04.2017	5	299 BASTA	9 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		6.250,00	0,00
21.04.2017	5	299 BASTA	9 ŽIRO RAČUN	6 WIENER OSIGURAJ I-9 pl ma 4-01-01		0,00	6.250,00
27.04.2017	5	301 BASTA	10 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	6.525,04
27.04.2017	5	301 BASTA	10 ŽIRO RAČUN	8 FINA I-10 plać za JO		230,00	0,00
27.04.2017	5	301 BASTA	10 ŽIRO RAČUN	9 HEP I-10 pl po opomeni		5.045,04	0,00
27.04.2017	5	301 BASTA	10 ŽIRO RAČUN	0 OBVEZE PDV-a ZA I-10 plać PDV-a		1.250,00	0,00
15.05.2017	5	302 BASTA	11 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		6.250,00	0,00
15.05.2017	5	302 BASTA	11 ŽIRO RAČUN	6 WIENER OSIGURAJ I-11 pl ma 5-01-01		0,00	6.250,00
16.05.2017	5	303 BASTA	12 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	66,90
16.05.2017	5	303 BASTA	12 ŽIRO RAČUN	0 TROŠAK PLATNOG I-12 pl promet		66,90	0,00
22.05.2017	5	305 BASTA	13 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	2.727,44
22.05.2017	5	305 BASTA	13 ŽIRO RAČUN	0 PRIVREMENI RAČUN I-13 HRT OVRV-96		1.341,44	0,00
22.05.2017	5	305 BASTA	13 ŽIRO RAČUN	8 FINA I-13 nakn OVRV-96		136,00	0,00
22.05.2017	5	305 BASTA	13 ŽIRO RAČUN	0 OBVEZE PDV-a ZA I-13 plać PDV-a		1.250,00	0,00
08.06.2017	5	306 BASTA	14 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	3.000,00
08.06.2017	5	306 BASTA	14 ŽIRO RAČUN	0 OBVEZE ZA SUDSKI-14 vještvo 10P-13		3.000,00	0,00
14.06.2017	5	307 BASTA	15 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	47,60
14.06.2017	5	307 BASTA	15 ŽIRO RAČUN	0 TROŠAK PLATNOG I-15 nakn za pl pror		47,60	0,00
19.06.2017	5	310 BASTA	16 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	1.068,07
19.06.2017	5	310 BASTA	16 ŽIRO RAČUN	10 VODOOPSKRBA I C I-16 OVRV 492/16 I		192,00	0,00
19.06.2017	5	310 BASTA	16 ŽIRO RAČUN	10 VODOOPSKRBA I C I-16 ovr-492/16		876,07	0,00
20.06.2017	5	311 BASTA	17 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		6.250,00	0,00
20.06.2017	5	311 BASTA	17 ŽIRO RAČUN	6 WIENER OSIGURAJ I-17 PL RN 6-01-01		0,00	6.250,00
21.06.2017	5	312 BASTA	18 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	1.250,00
21.06.2017	5	312 BASTA	18 ŽIRO RAČUN	0 OBVEZE PDV-a ZA I-18 PL PDV-A		1.250,00	0,00
30.06.2017	5	345 BASTA	19 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		22,16	0,00
30.06.2017	5	345 BASTA	19 ŽIRO RAČUN	0 PRIHODI OD KAMA I-19 kamata		0,00	22,16
06.07.2017	5	346 BASTA	20 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		4.931,03	0,00
06.07.2017	5	346 BASTA	20 ŽIRO RAČUN	6 WIENER OSIGURAJ I-20 pl rn 7-01-01		0,00	4.931,03
17.07.2017	5	348 BASTA	21 ŽIRO RAČUN	0 ŽIRO RAČUN U HPF Dnevnj promet		0,00	93,00
17.07.2017	5	348 BASTA	21 ŽIRO RAČUN	0 TROŠAK PLATNOG I-21 nakn za pl pror		93,00	0,00

Konto kartice*

Konto : 1006
Od: 15.04.2017 do: 19.09.2017

Konto: 1006		Naziv konta: ŽIRO RAČUN U HPB		Šifra: 0		Naziv:	
Datum	Dokument	Broj	Organizacijski dio	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
21.04.2017	Izvod	9	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	6.250,00	0,00	6.250,00
27.04.2017	Izvod	10	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	6.525,04	-275,04
15.05.2017	Izvod	11	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	6.250,00	0,00	5.974,96
16.05.2017	Izvod	12	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	66,90	5.908,06
22.05.2017	Izvod	13	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	2.727,44	3.180,62
08.06.2017	Izvod	14	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	3.000,00	180,62
14.06.2017	Izvod	15	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	47,60	133,02
19.06.2017	Izvod	16	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	1.068,07	-935,05
20.06.2017	Izvod	17	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	6.250,00	0,00	5.314,95
21.06.2017	Izvod	18	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	1.250,00	4.064,95
30.06.2017	Izvod	19	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	22,16	0,00	4.087,11
06.07.2017	Izvod	20	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	4.931,03	0,00	9.018,14
17.07.2017	Izvod	21	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	93,00	8.925,14
19.07.2017	Izvod	22	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	6.250,00	0,00	15.175,14
31.07.2017	Izvod	23	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	2.236,21	12.938,93
17.08.2017	Izvod	24	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	6.250,00	27,20	19.161,73
29.08.2017	Izvod	25	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	978,52	18.183,21
07.09.2017	Izvod	26	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	11.625,00	6.558,21
15.09.2017	Izvod	27	ŽIRO RAČUN - HPB	Dnevni promet	0,00	41,40	6.516,41
Ukupno Konto: 1006					36.203,19	29.686,78	6.516,41



OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum:	27 / 15.09.2017
IBAN:	HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB:	56142915096
Valuta:	HRK

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

	Broj računa platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište	Iznos prometa	Potražuje/Uplata
Red. br.	Opis plaćanja	Kanal Model i poziv na broj plati- telja Model i poziv na broj prima- telja Broj za reklamaciju	Sifra namjene	Duguje/Ispлата
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Šifra konverzije	
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivača	Referenca banke	
	HRR628900011070000029			
	Naknada_1708098372_racun_1100966958			
		HRVATSKA POSTANSKA BANKA D.D.,		
1			INT	
	15.09.2017.		HR00	
	15.09.2017.		HR00	41,80
	Iznos zaplijenjenih sredstava:	SZG94815		
	Iznos rezervacija:	0		
	Raspoloživo stanje:	0,00		
		93.073,41		
				Ukupano iznos prometa: Novo stanje:
				1
				41,80
				0,00
				93.073,41

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana. Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Juršićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 26 / 07.09.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 104.740,21

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa	platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište	Iznos prometa		
				Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
Opis plaćanja				Kanal	Šifra namjene	
1		Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja	
		Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja	
		HR7623600001101481920			Broj za reklamaciju	
		CENZUS D.O.O., DUBOVAČKA 50 50 ZAGREB				
		plać ma 163/1/10/2017 za procjenu				
				INT		
				HR02 2201		
		07.09.2017.			HR00 163-1-10	10.375,00
		07.09.2017.		SZG999896	QP100213000203001003672017-09-0700193000001	
		HR1210010051863000160		DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, KATANČIĆEVA 5 ZAGREB		
2		Plać PDV-a za 07/2017		INT		
		07.09.2017.		HR02 2407		
		07.09.2017.		HR68 1201-56142915096		1.250,00
		07.09.2017.		SZG22143	QP100293000203001003002017-09-0700348000001	
Iznos zaplijenjenih sredstava:				0	Ukupno broj prometa:	
Iznos rezervacija:				0,00	Ukupno iznos prometa:	
Raspoloživo stanje:				93.115,21	Novo stanje:	
					2	
					11.625,00	0,00
						93.115,21

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 25 / 29.08.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit:
Početno stanje:

0,00
105.718,73

Vrijedi do datuma: 31.12.2009

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namijene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja		884,52		
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja				
	HR9424920081100050899	ČISTOČA D.O.O.		Broj za reklamaciju				
	RJ.OVRV-2757/16.JB.SPLIT	INT						
1	29.08.2017.			HR99		94,00		
	29.08.2017.		SZG595	HR00 07019-543-16				
				I003883901-002				
	HR7323400091510866065	NAKNADA TEMELJEM ZAKONA O PROVEDBI OVRH,						
2	OVRV-2757/16.naknada za prisilnu naplatu			INT				
	29.08.2017.			HR99				
	29.08.2017.		SZG591	HR02 11523106				
				I003883901-001				
Iznos zaplijenjenih sredstava:		0	Ukupan broj prometa:				2	0
Iznos rezervacija:		0,00	Ukupan iznos prometa:				978,52	0,00
Raspoloživo stanje:		104.740,21	Novo stanje:					104.740,21



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišćeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 24 / 17.08.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit:

0,00

Početno stanje:

98.495,93

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namijene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata		
1	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije		Model i poziv na broj platitelja	6.250,00		
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrića	Referenca banke		Model i poziv na broj primatelja			
	HR4924020061100291680		Wiener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 - ZAGREB		Broj za reklamaciju			
	Obaveze dobavljaču		INT					
	17.08.2017.		HR00 1704913572-2017					
2	17.08.2017.		SZG96274			27,20		
	HR4623900011070000029		HRVATSKA POSTANSKA BANKA D.D.,					
	Naknada_17070988189_račun_1100966958		INT					
	17.08.2017.		HR00					
	17.08.2017.		HR00					
Iznos zaplijenjenih sredstava: 0							1	
Iznos rezervacija: 0,00								
Raspoloživo stanje: 105.718,73							27,20	
Ukupno broj prometa: 1							6.250,00	
Ukupno iznos prometa: 105.718,73							105.718,73	

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIĆA 7
21000 SPLIT

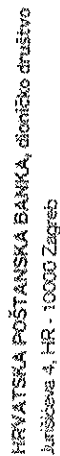
Izvadak broj/Datum: 23 / 31.07.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 101.732,14

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište	Iznos prometa		
			Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
1	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namjene		
	Datum valute	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja		
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivena	Model i poziv na broj primatelja		
	HR1210010051863000160		Broj za reklamaciju		
	Plać PDV-a za 06.2017.	DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, KATANČIĆEVA 5 ZAGREB			
			INT		
	31.07.2017.		HR02 2407	2.236,21	
	31.07.2017.		HR68 1201-56142915096		
			QP100293000203001003332017-07-180057300001		
	Iznos zaplijenjenih sredstava:	0	Ukupno broj prometa:	1	0
	Iznos rezervacija:	0,00	Ukupno iznos prometa:	2.236,21	0,00
Raspoloživo stanje:	99.495,93	Novo stanje:		99.495,93	

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIĆA 7
21000 SPLIT

ପଦ୍ମବିଜୟ ଉପାଖ୍ୟାନ କ୍ଷୁଦ୍ର

33

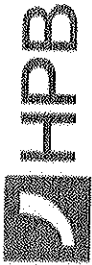
Food and Sign:

சுருதி

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
	Datum valute	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja				
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivena	Model i poziv na broj primatelja				
	HR4924020061100291680	Referenca banke	Broj za reklamaciju				
	Obaveze dobavljaču		Wiener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 -				
1				INT			
	19.07.2017.		HR00 1704911812-2017				6.250,00
	19.07.2017.		HR00 8-01-01				
			SZG189837				
	Iznos zaplijenjenih sredstava:		0		Ukupan broj prometa:		1
	Iznos rezervacija:		0,00		Ukupan iznos prometa:		6.250,00
	Raspoloživo stanje:		101.732,14		Novo stanje:		101.732,14

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana. Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurisčeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 21 / 17.07.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 95.575,14
Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa	plaćatelja/primalca	Naziv plaćatelja/primalca, Adresa, Sjedište	Iznos prometa		
				Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
Opis plaćanja	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Kanal	Šifra namjene	
Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Broj za reklamaciju	Model i poziv na broj primalca		
HR4623900011070000029						
Naknada_17060978106_račun_1100966968						
1	17.07.2017.			HR00		93,00
	17.07.2017.			HR00		
Iznos zaplijenjenih sredstava:				0		
Iznos rezervacija:				0,00		
Raspokoživo stanje:				95.482,14		
Ukupan broj prometa:				1		
Ukupan iznos prometa:				93,00		
Novo stanje:				95.482,14		



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIĆA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 20 / 06.07.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit:

0,00

Početno stanje:

90.644,11

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata		
1	Datum valute	Tečaj namirivanja		Model i poziv na broj platitelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva		Model i poziv na broj primatelja			
	HR4924020081100291680	Wiener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 -		Broj za reklamaciju			
	Obaveze dobavljaču			INT			
	06.07.2017.			HR00 1704910966-2017		4.931,03	
Iznos zaplijenjenih sredstava:		SZG581753		HR00 7-01-01			
Iznos rezervacija:		0		Ukupan broj prometa:		0	
Raspoloživo stanje:		95.575,14		Ukupan iznos propneta:		0,00	
				Novo stanje:		95.575,14	

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurisčeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HFBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI SITIC
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 19 / 30.06.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6696 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 90.621,95
Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal		Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
			Model i poziv na broj platitelja		Model i poziv na broj primatelja			
			Model i poziv na broj primatelja		Broj za reklamaciju			
1	Datum valute		Tečaj konverzije		Referenca banke		22,16	
	Datum izvršenja		Iznos/valuta pokriva		Broj za reklamaciju			
	HR462390001107000029		HPB d.d., ZAGREB					
	1100986958.pas.kamata:01-04-2017 do 30-06-2017		INT					
	30.06.2017.		HR00					
	30.06.2017.		HR00					
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0		Ukupan broj prometa:		0	1
Iznos rezervacija:			0,00		Ukupan iznos prometa:		0,00	22,16
Raspoloživo stanje:			90.644,11		Novo stanje:			90.644,11

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računiku, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv Klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i Sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

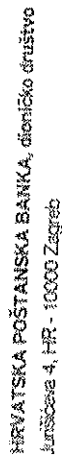
Izvadak broj/Datum: 18/21.06.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 91.871,95

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namjene	Model i poziv na broj platitelja	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj primatelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Broj za reklamaciju			
	HR1210010051863000160						
	DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE,						
	uplata PDV 5/2017						
			INT		1.250,00		
			HR99				
	21.06.2017.		HR68 1201-56142915096				
	21.06.2017.		SZG200456	QP100263440003001001192017-06-210001300001			
	Iznos zaplijenjenih sredstava:		0	Ukupan broj prometa:		1	0
Iznos rezervacija:		0,00	Ukupan iznos prometa:		1.250,00	0,00	
Raspoloživo stanje:		90.621,95	Novo stanje:			90.621,95	

0,00



OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum	17/20.06.2017
IBAN:	HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB:	56142915096
Valuta:	HRK

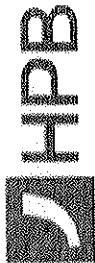
Vrijedi do datuma: 31.12.2099

000
Odobreni okvirni kredit

Processo stage: 85 621 95

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja				Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata			
	Datum valute	Itečaj namirivanja	Itečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja	Model i poziv na broj primatelja					
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Broj za reklamaciju						
1	HR4924020061100291680		Wiener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 -							
	Obaveza dobavljaču		INT							
	20.06.2017.		HR00 1704910159-2017							
	20.06.2017.		HR00 6-01-01							
			SZG863879							
	Iznos zaplijenjenih sredstava:		0		Ukupan broj prometa:					
	Iznos rezervacija:		0,00		Ukupan iznos prometa:					
Raspoloživo stanje:		91.871,95		Novo stanje:						
				0						
				0,00						
				6.250,00						
				91.871,95						

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana. Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 16 / 19.06.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit:

0,00

Početno stanje:

86.690,02

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
		Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata		
1	Opis plaćanja						
	Datum valute		Tečaj konverzije	Model i poziv na broj primatelja			
	Datum izvršenja		Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja			
	Iznos/valuta pokriva		Broj za reklamaciju				
	HR1523600001102389968						
	R.J.OVRV-492/16.JB.SPLIT						
	VODOPISKRBA I ODVODNJA ZAPREŠIĆ D.O.O.,						
			INT				
			HR99		876,07		
	19.06.2017.			HR00 22002687			
2	19.06.2017.		SZG63325				
	HR7323400091510866065		NAKNADA TEMELJEM ZAKONA O PROVEDBI OVRH,				
	OVRV-492/16, naknada za prisilnu naplatu		INT				
			HR99		192,00		
	19.06.2017.			HR02 11215661			
	19.06.2017.		SZG60910	1003734032-001			
	Iznos zaplijenjenih sredstava: 0					2	0
	Iznos rezervacija: 0,00					1.068,07	0,00
	Raspoloživo stanje: 85.621,95						85.621,95

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovajan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišćeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIĆA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 15/ 14.06.2017
IBAN: HR30 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 86.737,62
Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa	platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
1	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja			
	HR4623900011070900029			Broj za reklamaciju			
	Naknada_17050968086_racun_1100966958		HRVATSKA POSTANSKA BANKA D.D.,				
				INT			
	14.06.2017.			HR00	47,60		
	14.06.2017.			HR00			
Iznos zaplijenjenih sredstava:		SZG906664					
Iznos rezervacija:		0		Ukupan broj prometa:			
Raspoloživo stanje:		0,00		Ukupan iznos prometa:			
		86.690,02		Novo stanje:			
				1	0		
				47,60	0,00		
					86.690,02		

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

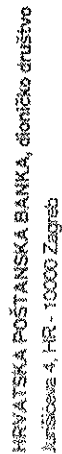
Izvadak broj/Datum: 14 / 08.06.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 89.737,62

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa	Platitelj/primatelj	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište	Iznos prometa		
				Duguje/Ispлата	Potražuje/Uplata	
			Kanal	Šifra namjene		
				Model i poziv na broj platitelja		
				Model i poziv na broj primatelja		
				Broj za reklamaciju		
				INT		
				HR00 2201		
				HR02 1317		
				QP100263440003001000872017-06-080000200001		
				Ukupan broj prometa:		
				Ukupan iznos prometa:		
				Novo stanje:		
				86.737,62		
				0		
				0,00		
				86.737,62		
				0		
				3.000,00		
				1		
				3.000,00		
				0,00		
				86.737,62		

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 13/22.05.2017

IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8

OIB: 56142915096

Valuta: HRK

Одобрени оквирни кредит:

000

Početo stranje:

92.465,08

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa		
		Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
		Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja			
		Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja			
		HR1210010051863000160 DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE,						
		UPLATA PDV ZA IV 2017.						
1		22.05.2017.			HR99	INT	1.250,00	
		22.05.2017.			HR68 1201-56142915096			
		22.05.2017.		SZG506160	QP100183440003001000412017-05-22000003000001			
		HR6223600001500016178 HRT, JAVNA USTANOVA,						
2		RJ,OVRV-9692/16,JB,SPLIT						
		22.05.2017.			HR99	INT	1.341,44	
		22.05.2017.		SZG475114	HR00 5540030494-201612-9			
		HR3723900011500010988 FINANCIJSKA AGENCIJA, JURISIČEVA 4 ZAGREB						
3		OVRV-9692/16,naknada za prisilnu naplatu						
		22.05.2017.			HR99	INT	136,00	
		22.05.2017.		SZG468929	HR02 11085517			
		22.05.2017.						

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište		Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja		
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja		
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0	Broj za reklamaciju		
Iznos rezervacija:			0,00	Ukupan broj prometa:	3	0
Rasploživost stanje:			89.737,62	Ukupan iznos prometa:	2.727,44	0,00
				Novo stanje:		89.737,62

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERIŠTIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 123/16.05.2017

IBAN: F-R80 2390 0011 1009 6695 8

OIB: 56142915096

Valuta: HRK

ಪ್ರತಿಭಾವಂತರನ್ನು ಉತ್ತಮವಾಗಿ

33

Početo stanje:

92,531,98

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
Red. br.	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namijene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Model i poziv na broj platitelja				
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Model i poziv na broj primatelja				
	HR46239000110700000029		Broj za reklamaciju				
	Naknada_17040958212_racun_1100966968		.				
1			HRVATSKA POSTANSKA BANKA D.D.,				66,90
			INT				
	16.05.2017.		HR00				
			HR00				
	16.05.2017.						
Iznos zaplijenjenih sredstava:		SZG821475					
Iznos rezervacija:		0					
Raspoloživo stanje:		0,00				1	
		92.465,06				66,90	
		Ukupan broj prometa:					
		Ukupan iznos prometa:					
		Novo stanje:					
						0	
						0,00	
						92.465,06	
						1	
						66,90	
						0	
						0,00	
						92.465,06	

Možemo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana. Ovakv izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Janičeva 4, 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 11 / 15.05.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 86.281,96
Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
1	Datum valute		Tečaj konverzije		Model i poziv na broj platitelja			
	Datum izvršenja		Referenca banke		Model i poziv na broj primatelja			
	HR4924020061100291680		Mlener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 -		Broj za reklamaciju			
	Obaveze dobavljaču		INT					
	15.05.2017.		HR00 1704908062-2017					
	15.05.2017.		HR00 5-01-01		6.250,00			
Iznos zaplijenjenih sredstava:			SZG370139					
Iznos rezervacija:			0		0		1	
Raspoloživo stanje:			0,00		0,00		6.250,00	
			92.531,96				92.531,96	

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Catum: 10 / 27.04.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit: 0,00
Početno stanje: 92.807,00

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa		Naziv platitelja/primatelja		Adresa, Sjedište		Iznos prometa	
	Opis plaćanja	Kanal	Šifra namjene	Model i poziv na broj platitelja	Model i poziv na broj primatelja	Broj za reklamaciju	Duguje/Isplata	Potražuje/Uplata
1	Datum valute	Tečaj namirivanja		Tečaj konverzije		Referenca banke		
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva		HEP ELEKTRA D.O.O.,				
	HR0423300031500149930	pl. duga		INT				
	27.04.2017.	HR02 2201		HR01 1300395070-170320-0			5.045,04	
2	27.04.2017.	SZG357734		QP100223440003001001302017-04-270001300001				
	HR1210010051863000160	DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE,						
	PDV 3/2017	INT						
	27.04.2017.	HR99		HR68 1201-56142915096			1.250,00	
3	27.04.2017.	SZG307504		QP100263440003001001152017-04-270001700002				
	HR4223900011100017042	FINANCIJSKA AGENCIJA, ULICA GRADA VUKOVARA 70 ZG						
	NAKNADA ZA JAVNU OBJAVU GFI 2016	INT						
	27.04.2017.	HR02 2200		HR05 7543000-56142915096			230,00	
	27.04.2017.	SZG306167		QP100263440003001001152017-04-270001700001				

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište		Kanal	Šifra namjene	Iznos prometa	
	Opis plaćanja							
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije					
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke				Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
	Iznos zaplijenjenih sredstava:		0					
	Iznos rezervacija:		0,00					
	Raspoloživo stanje:		86.281,96					
							3	
							6.525,04	
								0,00
								86.281,96

Ukupan broj prometa:
 Ukupan iznos prometa:
 Novo stanje:

Možemo Vas na eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostaviti u roku 8 dana.
 Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Juršićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: ELECTRO DYNAMIC D.O.O. U STEČAJU / MERI ŠITIĆ
Adresa i sjedište: ŠIME LJUBIČA 7
21000 SPLIT

Izvadak broj/Datum: 9 / 21.04.2017
IBAN: HR80 2390 0011 1009 6695 8
OIB: 56142915096
Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit

0,00

Početno stanje:

86.557,00

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa	platitelja/primatelja	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište	Iznos prometa		
				Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
1	Opis plaćanja			Kanal	Šifra namjene	
	Datum valute			Model i poziv na broj platitelja		
	Datum izvršenja			Model i poziv na broj primatelja		
	Iznos/valuta pokriva			Broj za reklamaciju		
	HR4924020061100291680			Wiener osiguranje Vienna Insurance Group, SLOVENSKA ULICA 24 10000 -		
	Obaveze dobavljaču			INT		
	21.04.2017.			HR00 1704906892-2017		
	21.04.2017.			HR00 4-01-01		
	Iznos zaplijenjenih sredstava:			0		
	Iznos rezervacija:			0,00		
Raspoloživo stanje:			92.807,00			
Ukupno broj prometa:			0			
Ukupno iznos prometa:			0,00			
Novo stanje:			92.807,00			

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana.
Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računaru, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.

Naručitelj: ELECTRO DYNAMIC d.o.o. u stečaju
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

Predmet: POSLOVNI PROSTOR B1J/PP-3 U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE
ZGRADE
Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3

Identifikacija: k.o. Zaprešić
zku.br. 4894
podul.br. 31. Suvlasnički dio: 125,68/10000

Površina: 69,37 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2017.G.**



Tržišna vrijednost: 537.000,00 kn = 71.990,80 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti

Zagreb, 26.04.2017. g.



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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine: k.o. **Zaprešić**
zk.ul.br. **4894**

nekretnina: **31. Suvlasnički dio: 125,68/10000**
poslovni prostor B1J/PP-2 u prizemlju

na lokaciji: **Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3**

u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Dan kakvoće: 26.04.2017.

Dan vrednovanja: 26.04.2017.

Dan očevida: 14.03.2017.

Očevid nekretnine: očevid nekretnine izvršen je u nazočnosti stečajne
upraviteljice

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

1.4. Ostalo

Vještaku nije predložen etažni elaborat zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

An aerial photograph of a city street grid, likely in Zagreb, Croatia. The image shows a dense network of streets and buildings. Key labels include:

- Streets: Ulica Miroslava Križića, Ulica Dragutina Tadić, Ulica Kiseljak, Ulica Ksavera Sandora Đalskog, Ulica Matije Skurjenija, Ulica Augusta Senega, Ulica Josipa Jelačića, Ulica Matije Skurjenija, Ulica Ksavera Sandora Đalskog, Ulica Kiseljak, Ulica Miroslava Križića, Ulica Dragutina Tadić.
- Landmarks: Srednja škola Ban Josip Jelačić, Župa Marije Kraljice apostola, Spar Zapresic.
- Other: Google logo at the bottom center.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u predočenu i pribavljenu dokumentaciju i usmene izjave predstavnice naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o. Zaprešić
 zk.ul.br. 4894
 zk.č.br. 3067/137
 podul.br. 31. Suvlasnički dio: 125,68/1000 poslovni prostor B1J/PP-2 u prizemlju

Vlasnik: **ELECTRO DYNAMIC d.o.o.**
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

udio: 1/1

b. Katastarsko stanje

k.o. Zaprešić
 k.č.br. 3067/137



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zaprešiću u njegovom sjevernom dijelu. Lokacija se nalazi ca. 1 km od centra grada u kojemu se nalaze broji objekti društvenog, javnog i komercijalnog sadržaja. Područje je izgrađeno višetažnim stambenim, stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim kućama. Ulica uz predmetnu nekretninu je asfaltirana s nogostupima i izvedenom javnom rasvjetom. Javni gradski prijevoz - autobus u blizini nekretnine.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- telefonija
- plinopskrba

2.3. Opis zgrade

Predmetna poslovna zgrada izgrađena je ca. 2007. g. Zgrada je katonski prizemlje + 2 kata + stambeno potkrovlje. Temelji su od armiranog betona. Zidovi zgrade su armirano betonski. Pročelja su završno obrađena. Krovšte je višestrešno, završno prekriveno šindrom. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Parkirališta se nalaze uz zgradu, izvan zone naplate parkiranja.

2.4. Opis poslovnog prostora

Izlozi i ulazna vrata poslovnog prostora su od PVC stolarije, ostakljeni izo staklom. Prostor je u potpunosti dovršen i u funkciji. Svi zidovi su ožbukani i obojeni, podovi su obloženi keramičkim pločicama, a strop je izveden kao viseći. Instalacije su provedene podžbučno. Grijanje je centralno, etažno, podno, s priključkom na plinski kombi bojler. Izvedena je klimatizacija tipa split sistem. Sanitarna oprema je keramička. Unutarnja vrata su drvena. Upotrebljeni materijali završne obrade su standardne kvalitete.

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uložka evidentirana je pozitivna zabilješka o priloženom aktu za uporabu predmetne zgrade.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna nekretnina legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

2.5. Geometrijski podaci

Površine poslovnog prostora utvrđuju se glede uvida u pribavljenu dokumentaciju i kontrolnom izmjerom na terenu.

a. Uredski poslovni prostor

Prizemlje	h = 3,55 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Prostorija 1		27,04	1,00	27,04
WC		1,36	1,00	1,36
Čajna kuhinja		3,06	1,00	3,06
Prostorija 2		37,91	1,00	37,91
Ukupno:		69,37		69,37

Kontrolnom izmjerom na terenu utvrđena je ukupna površina poslovnog prostora od: 69,37 m², dok je u prikazu z.k. uložka iskazana ukupna korsna površina od 70,59 m².

Vještak je mišljenja da je do razlike došlo jer je u z-k uložku iskazana površina poslovnog prostora u roh-bau stanju, dok je sada poslovni prostor u cijelosti dovršen, te usvaja kao mjerodavnu površinu utvrđenu izmjerom u naravi.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a od ca. 2%.

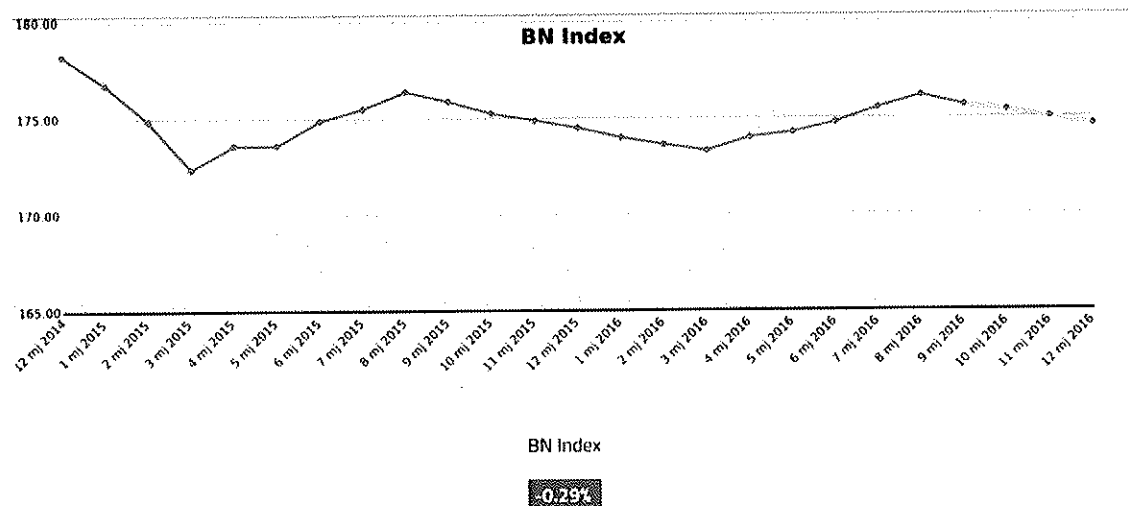
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

BN indeks je jednostavni indeks koji prati kretanja cijena stanovnih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tržišnim locacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

• **Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u registru e-nekretnine (evidentiran veći broj transakcija, ali nije moguće utvrditi lokaciju/mikrolokaciju, etažu, dovršenost i druge karakteristike poslovnih prostora) i u pribavljenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora od strane stručnih službi Grada Zaprešića, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Potpisani vještak je za izradu elaborata procjene koristio podatke o cijenama zakupa poslovnih prostora pribavljene od strane stručnih službi Grada Zaprešića.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne stranke su suglasne da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora u prizemlju poslovne zgrade u Zaprešiću, Nova ulica 14, veličine 150 m², koji je vlasništvo zakupodavca, a koji će zakupnik koristiti isključivo u svrhe proizvodnje za koju je registriran u skladu s važećim zakonskim propisima.

Članak 2.

Na dan početka zakupa zakupodavac i zakupnik sačinjit će zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, navesti zatečeno stanje te to ovjeriti svojim potpisima.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasne su da troškove potrošnje električne energije, plina, vode, a i sve ostale režije i komunalne troškove koji terete poslovni prostor plaća zakupnik, te se zakupnik obvezuje da će sve te troškove plaćati svaki mjesec o roku dospijeca svake pojedine obaveze, te da će predočavati zakupodavcu dokaz o tome da je izvršio plaćanje, te da će ukoliko zakupodavac zatraži davati preslike istih.

Članak 4.

Ishodjenje svih dozvola odnosno drugih pismena koja su potrebna za početak obavljanja djelatnosti zakupnika u zakupljenom prostoru, obaveza su i teret zakupnika.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje da za vrijeme trajanja zakupa neće, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca, u prostoru vršiti bilo kakve preinake osim onih koje su utvrdene ovim ugovorom.

Članak 6.

Zakupnik se obvezuje da za vrijeme trajanja ugovora zakupljeni prostor neće davati u podzakup trećim osobama bez znanja zakupodavca. U slučaju dogovora podzakup pravo prvenstva kod preuzimanja prostora ima zakupodavac.

Članak 7.

Zakupnik se obvezuje zakupljeni prostor i njegovu okućnicu za vrijeme trajanja zakupa koristiti pažnjom dobrog gospodara, te sve eventualne nastale štete sanirati o svom trošku.

Članak 8.

Zakupnik u svrhu obavljanja svog posla poslovni prostor uređuje na vlastiti trošak, te se obvezuje da će uređivati okoliš tj. dvorište, ogradu i drveće koje čini okućnicu poslovnog prostora.

Članak 9.

Visina zakupnine za vrijeme trajanja ugovora utvrđuje se u iznosu od 850,00 (osamstotina EUR) neto, mjesečno uvećano za nastalu poreznu obavezu, a plativo u kunama po srednjem tečaju kune prema euru utvrđenom od Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. [redacted] anja zakupa na žiro [redacted] ke, s time da obaveza plaćanja dospijeva do 15-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Članak 10.

Ugovor se sklapa na 3 (tri) godine, s time da prije isteka tog roka može prestati samo iz razloga utvrđenih zakonom ili neplaćanjem zakupnika dogovorenih obaveza te međusobnim dogovorom zakupnika i zakupodavca uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana od dana nastanka razloga za njegov prestanak.

Članak 11.

Zakupnik ovlašćuje zakupodavca da može radi utvrđenja visine dugovanja zakupnika za troškove režija i komunalnih usluga izravno postaviti zahtjev javnopravnim tijelima i pravnim osobama koje pružaju komunalne usluge, da mu dostave podatke o iznosima koji terete predmetni prostor, a nisu podmireni.

Članak 12.

Ugovorene strane suglasne su da će sve moguće sporove rješavati sporazumno, a ako se otvorena pitanja ne mogu riješiti u roku od 8 (osam) dana od dana nastanka spora, isti će riješiti preko nadležnog suda.

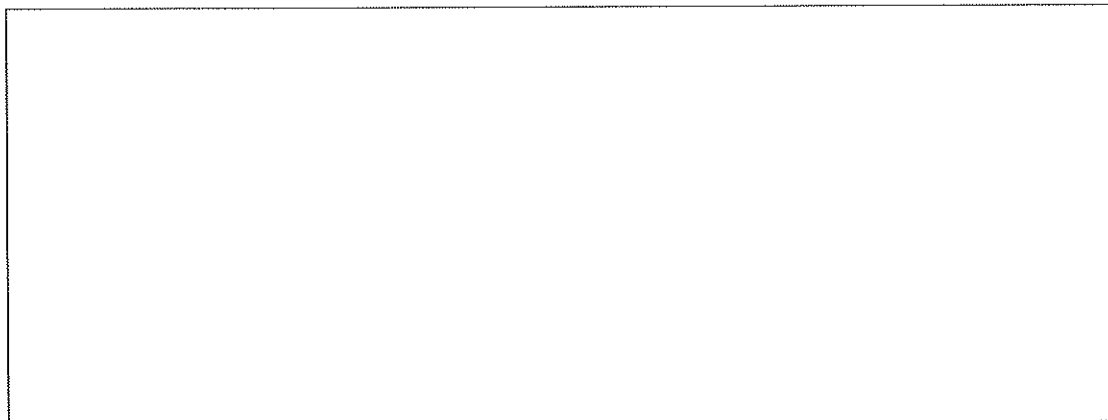
Članak 13.

Ovaj je ugovor sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka stranka za svoje potrebe zadržava po 2 (dva) primjerka, dok jedan primjerak služi za ovjeru potpisa zakupodavca kod javnog bilježnika. Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja, a primjenjuje se od 01. siječnja 2016. godine.

Članak 14.

Ugovor se može mijenjati dogovorom zakupnika i zakupodavca.

U Zaprešiću 15. prosinca 2016. godine.



Na temelju zakona o zakupu poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 91./1996., 124/97. i 174/04.)

kao zakupnik, sklopili su slijedeći

(matični broj građana / OIB)

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupniku u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u ZAPREŠIĆU ul. PLOČAZA 2 kat _____, a koji se sastoji od PRODAJNI PROSTOR
SANITARNI ČVOR

u ukupnoj površini od 60 m², te _____

II.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati TRGOVAČKU DJELATNOST

III.

Zakupnik ima pravo u zgradi koristiti zajedničke uređaje i prostorije i to _____

kao i _____

IV.

Ugovorne stranke zaključuju ovaj ugovor na neodređeno - određeno - vrijeme od 01.01.2016.
Do 30.06.2016., tako da ugovor prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Proizvod: 1418 Ugovor o zakupu poslovnog prostora • Tip i dimenzija: A4 • Oprema: 2 lista • Vrata papira: bež / crno 80 gr/m² • ZEMLJA PODRIJETLA: HRVATSKA • Distributer: EUROCOM d.o.o., Pod bregom 8, Donji Stupnik, Zagreb • www.eurocom.hr

Optima Oznaka za narudžbu:
EC-1418



V.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 5.000,- kn (slovima: PET TISUĆA KUNA).

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5 dana u mjesecu za tekući mjesec _____

VI.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi. DA

Ove iznose zastupnik plaća u vrijeme njihove dospelosti

DA

VII.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

VIII.

Ugovorene stranke određuju otkazni rok 30 DANA

XI.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor iz točke I. ovog ugovora dana _____

O predaji poslovnog prostora ugovorne strane sastavit će poseban zapisnik u koji će unjeti podatke o stanju u kome se nalazi poslovni prostor i uređaji.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja tog prostora.

O primopredaji ispraznjenog poslovnog prostora i uređaja ugovorne stranke sastavljaju zapisnik.

X.

Zastupnik može ~~ne može~~ dio zakupljenog prostora dati u podzakup drugome.

XI.



XII.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora glede zakupa poslovnog prostora iz točke I. ovog ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakon o zakupu poslovnog prostora.

XIII.

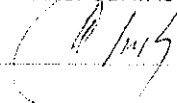
Ovaj ugovor sastavljen u 3 istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 primjeraka.

XVI.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

U ZAPREŠĆU, _____, dne _____

ZAKUPODAVAC



ZAKUPNIK



Ja, Javni bilježnik Estera Poljak iz Zaprešića, Tržna 12, potvrđujem da je stranka:

Potpis na ispravi je istinit.

*Temeljem članka 77. st. 4 Zakona o javnom bilježništvu:
"javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena koje ovjerava."*

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-7485/15

U Zaprešiću, 29.12.2015.



JAVNI BILJEŽNIK
Ester Poljak



[Redacted]
KRUŠNA MRVA j.d.o.o. Donji Laduč, A.Kovačića 8, OIB: 24581388392, zastupan po
direktoru Markotić Krešimiru, Donji Laduč, A.Kovačića 8, OIB: 36791031415, kao
zakupac

zaključuju

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA BR. 01/2016

Članak 1.

Zakupodavac daje u zakup poslovni prostor u Zaprešiću, Aleja žrtava 1903.bb, koji
se sastoji od ugostiteljskog objekta veličine 40 m² i terase veličine 22 m².

Članak 2.

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu od 850 EUR-a
(osamstopedeseteura) protuvrijednost u kunama na dan isplate po srednjem tečaju
HNB. Zakupnina se plaća najkasnije do 15. dana u mjesecu za tekući mjesec na

[Redacted]
zakupac svojevrijedno raskinuo ovaj ugovor i zakupodavac može ući u poslovni prostor
i nasilno pri tome zadržati zatečene pokretnine. Na ovaj način zakupodavac može ući
30. ili 31. u mjesecu za koji nije plaćen najam. Pri ovom načinu ulaska zakupac se
odriče bilo kakvog osporavanja u pogledu kvalitete i kvantitete vrijednosti zatečene
robe. Smatra se da je svojevrijedno napustio lokal i ostavio robu i pokretnine.

Članak 3.

Pored zakupnine zakupac je dužan uredno podmirivati i sve obveze (režije) proizašle
iz korištenja lokala, a to su:

- aktivirati HEP i na odgovarajući način podmirivati račune
- aktivirati vodu i smeće i na odgovarajući način podmirivati račune
- prijaviti se na plinaru sa stanjem brojila
- aktivirati komunalnu naknadu – za privredu
- aktivirati HT telefon i na odgovarajući način podmirivati račune
- osiguranje objekta

Navedene obaveze zakupac treba podmiriti do dana dospeljeća i dati kopije bankovnih
izvoda zakupodavcu na uvid. Ako nisu plaćene ili ako dođe do opomene od strane
gore navedenih komunalnih tvrtki, a zakupac ne želi odmah podmiriti obavezu,
smatra se da je svojevrijedno raskinuo ovaj ugovor i zakupodavac može ući u poslovni

prostor nasilno i pri tome zadržati zatečene pokretnine (u svemu kao pod člankom 2.).

Članak 4.

Zakupac ne može lokal izdati u podnajam.

Članak 5.

Zakupac je lokal zatekao u potpuno ispravnom stanju, ispravna rasvjeta, sa ispravnim bojlerom, ispravnim caffè aparatom marke Faema, ispravnom perilicom za čaše, ispravnim ledomatom marke ICEMATIK, 2 barska stolca, neoštećene sjedeće garniture, frižider vlasništvo Coca Cole, ledenica vlasništvo Leda.

Kod ulaska u lokal zakupac će izvaditi uložak (cilindar) brave i predati ga zakupodavcu. Nakon izlaska iz lokala vratit će isti taj uložak u vrata ili ostaviti svoj uložak. Zakupac će koristiti lokal isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti čuvajući ga od oštećenja. Zakupac je dužan kod napuštanja lokala predati ga u istom stanju, redovno amortiziran sa ispravnim aparatima. U lokalu se ne dopuštaju nikakvi radovi pregrađivanja, bušenja po fasadi ili stolariji i slično. Ako postoji potreba za radovima nužno je dobiti pristanak zakupodavca. Ako zakupac ugrađuje bilo kakvu opremu, nakon napuštanja ju nosi sa sobom. Zakupac ne može ni sa kakvog naslova tražiti smanjenje zakupnine zbog ulaganja u lokal. Dapače, zabranjuje se bilo kakvo investicijsko ulaganje ili ulaganje u održavanje (osim sitnih popravaka kao što su bojanje zidova, održavanje bojlera, održavanje rasvjete itd.). Unaprijed se zna da u lokalu nema klima uređaja. Ako ga zakupac želi ugraditi postoje dvije opcije: obavijestiti zakupodavca i u dogovoru postaviti uređaj o svom trošku, uz obavezu da se kod izlaska iz lokala ukloni uz saniranje štete u svom trošku.

Obavijestiti zakupodavca da to učini o svom trošku.

Ako se po vratima i prozorima lijepe folije kod napuštanja lokala nužno je ta mjesta gdje su ljepljene folije očistiti otapalom, ali bez da se oštete vrata ili prozori.

Zakupac je dužan redovno održavati lokal, izvršiti sitne popravke, servisirati bojler svake dvije godine. U slučaju većeg kvara na bojleru (ali pod uvjetom da je servisiran) trošak snosi zakupodavac. Zakupac mora omogućiti dimnjačaru pregled i održavanje dimnjaka. Zakupnik je dužan redoviti održavati vanjski okoliš (košenje trave).

Članak 6.

Zakup prestaje nakon jedne godine od datuma ovog ugovora. Ako su stranke zadovoljne nema nikakvog razloga da se ugovor ne produži.

Zakupodavac može prekinuti ugovor o zakupu u slučaju prodaje lokala i zakupac mora napustiti lokal u roku 30 dana.

Članak 7.

POLOG. Nakon napuštanja lokala zakupac je dužan odjaviti se na svim komunalnim organizacijama i platiti dospjele obveze. Kako obveze plaćanja dospijevaju tek idući mjesec, zakupodavac zadržava polog do isplate obveza od strane zakupnika.

Polog se zadržava ako nisu plaćene dospjele obveze ili lokal nije vraćen u stanje kao iz točke 5.

Ako je lokal predan u stanju u kojem je zatečen i podmirene obveze, polog se vraća u istom iznosu i valuti u kojoj je i primljen. Polog iznosi 1.700,00 EUR-a (tisućsedamsto EUR).

Članak 8.

OSIGURANJE. Zakupnik se obavezuje da će do trenutka stupanja u posjed poslovnog prostora sklopiti s osiguravateljem kojeg prihvati zakupodavac policu osiguranja poslovnog prostora po dogovoru.

Dogovorenu policu osiguranja zakupnik će vinkulirati u korist zakupodavca.

Članak 9.

Otkazni rok za obje strane iznosi 30 dana. Otkaz se može dati samo prvog u mjesecu. Stranke su unaprijed suglasne da prestankom ugovora, bilo otkazom, raskidom ili sporazumom, zakupac ne iseli iz lokala i ostane u lokalu, zakupodavac može nasilno ući u lokal, promijeniti bravu i zabraniti daljni rad. Za sve nepravilnosti nadležan je Općinski sud u Zaprešiću.

Članak 10.

Ovaj ugovor ovjeren kod javnog bilježnika sadržava odredbe koje trebaju ispuniti zakupac i zakupodavac i u znak suglasnosti ga potpisuju.

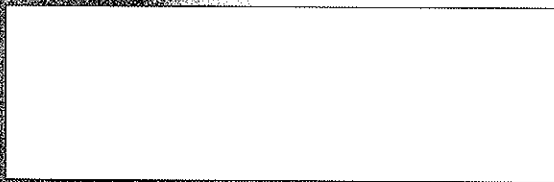
Članak 11.

Ovaj ugovor sklapa se u dva istovjetna primjerka od kojih jedan za ugovaratelje, a drugi za javnog bilježnika.

Ovaj ugovor vrijedi od 01.01.2016.

Zakupodavac:

Jani Miklec



Zakupnik:

KRUŠNA MRVA j.d.o.o.

Direktor Krešimir Markotić

KRUŠNA MRVA j.d.o.o.

Donji Laduč, A. Kovačića 8

Temeljem pribavljenog izvoda, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m ²)	Namjena i položaj u zgradi
1.	Zaprešić, Nova ulica 14	150,00	PP u prizemlju
2.	Zaprešić, P. Lončara 2	60,00	PP u prizemlju, trgovačka djelatnost
3.	Zaprešić, Aleja žrtava 1903 b.b.	45,50	PP i terasa

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa	Cijena zakupa (kn/m ²)	Cijena zakupa (EUR/m ²)	Napomene
1.	15.12.2016.	6.340,39 kn	42,27	5,67	-
2.	29.12.2015.	5.000,00 kn	83,33	11,17	-
3.	01.01.2016.	6.340,39 kn	139,35	18,68	opremljeni ugostiteljski prostor



Lokacija predmetne nekretnine
Lokacija poredbenih nekretnina

Izračun prosječne jedinične cijene zakupa:

Redni broj	Cijena zakupa (kn/m ²)	Cijena zakupa (EUR/m ²)
1.	42,27	5,67
2.	83,33	11,17
3.	139,35	18,68
Prosjek:	88,32	11,84

4.2.2. Jedinična cijena zakupa

Prosječna cijena zakupa za lokaciju nekretnine: 88,32 kn/m²

S obzirom na veliko odstupanje cijena zakupa, kao i drugih odlučnih čimbenika u odnosu na predmetnu nekretninu, posebice zbog nekretnine br. 3, koja je u naravi opremljeni ugostiteljski prostor s terasom, vještak je mišljenja da je potrebno izvršiti prilagodbu jedinične cijene zakupa, sukladno iskazanom u nastavku.

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu: 0,65
(lokacija, mikrolokacija, veličina, namjena i opremljenost prostora)

Usvojena jedinična cijena zakupa:

$$c = 0,65 * 88,32 = 57,41 \text{ kn/m}^2$$

$$c = 57,41 \text{ kn/m}^2 = 7,70 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navede u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2007 .g.
 Starost: 10 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,13
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2/3	1,0	1,0	2,5

pri čemu su faktori korištenja zgrade u FK matrici odabrani u skladu s Prilogom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- A - lokacija/tržište
- B - zgrada općenito
- C - stanje zgrade

OOVK: 62,0% (50 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK = 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator

NGP	Poslovni prostor i pripatci	69,37 m ²
	Ukupno:	69,37 m²

Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	57,41 kn/m ²
Popunjenost:	75%
Troškovi gospodarenja :	18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%

Ukupno:	5,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,75 * 69,37 * 57,41 =$ 35.841,74 kn

Troškovi gospodarenja:
 $35.841,74 * 0,18 =$ - 6.451,51 kn

PG - čisti prihod: 29.390,23 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 18,26

OOVK: 50

prilagođena stopa kapitalizacije: 5,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
 $29.390,23 * 18,26 =$ 536.665,59 kn

537.000,00 kn	71.990,80 EUR
---------------	---------------

(c = $7.741,05 \text{ kn/m}^2 =$ 1.037,77 EUR/m²)

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

k.o. **Zaprešić**
 zk.ul.br. **4894**
 podul.br. **31. Suvlasnički dio:** **poslovni prostor B1J/PP-2 u prizemlju**
125,68/10000

na lokaciji: **Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3**

5.2. Vlasnik

ELECTRO DYNAMIC d.o.o.
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

5.3. Površina poslovnog prostora

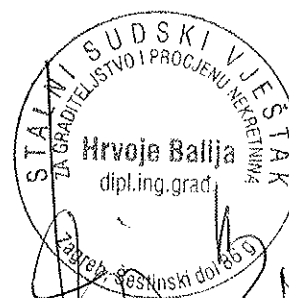
poslovni prostor B1J/PP-2 u prizemlju **69,37 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	537.000,00 kn	=	71.990,80 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c = **7.741,05 kn /m²** **=** **1.037,77 EUR /m²**

Zagreb, 26.04.2017. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
 Stanje na dan: 25.04.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 4894

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6552/2017
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 31 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3067/137	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA SA ŠEST ULAZA, PARK I DVORIŠTE STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA SA ŠEST ULAZA PARK DVORIŠTE			4293 2116 2068 109	
		UKUPNO:			4293	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, sukladno čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13) da je za stambeno-poslovnu zgradu sa šest ulaza, sagrađenu na kčbr. 3067/137 u AI (jedan) priložena pravomoćna Uporabna dozvola Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Zaprešić, klasa: UP/I-361-05/2006-01/45, Urbroj: 238-04-08/1-07-9 od 19.11.2007. godine	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31.	Suvlasnički dio: 125,68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 1. 125,68/10000 dijela nekretnina u AI (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja B1J/PP-2 (ljubičasto/zeleno) u roh-bau izgradnji pov. 70,59 čm, ul.T.Ujevića 3 ELECTRO DYNAMIC D.O.O., SPLIT, KATUNARIĆEVA 11	
31.1	Zaprimljeno 07.01.2015.g. pod brojem Z-19/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. br. 12-St-398/2013., od 28.04.2014. nad dužnikom ELECTRO DYNAMIC d.o.o. Split, Brune Bušića 11 (OIB: 56142915096), zastupanog po punomoćniku Damiru Batarelo, odvjetniku u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 2 B/II s prednosnim redom upisa pod Z-1385/14.	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložaka: 4894

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

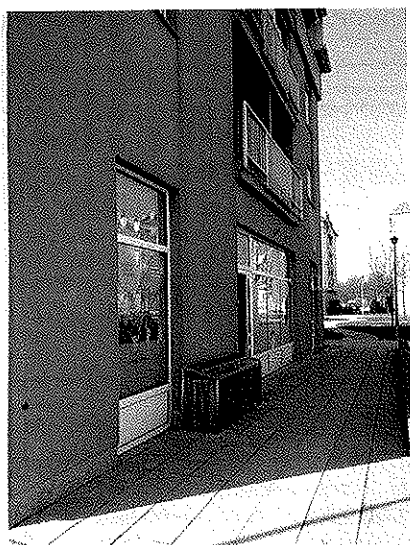
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 31.ožujka 2005. Posl. br. Z-1075/05</p> <p>Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 03.siječnja 2005., Potvrde Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Zaprešić klasa: 350-05/04-05/65 ur. br. 738-04-08-04-2 od 25.listopada 2004., uknjižuje se pravo služnosti na kčbr. 3067/142 oranica pov. 5028 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 9,40x35,80+ 24,00x15,00+ 20,80x10,80+ 14,80x3,50+4,70x35,20+ 4,70x55,70+4,40x46,60, te na kčbr. 3067/138 oranica pov. 4207 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 3,50x20,30+ 2,60x20,80+ 22,60x2+ 51,80x2,60+ 51,80x20,00 i na kčbr.3067/137 oranica pov. 4293 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 21,20x3,50+20,50x3,50+22,60x2,60x2+51,80x2,60+ 51,80 x20,00 radi izgradnje javnih pješačkih površina i prolaza po istima, kao i izgradnje javnih zelenih površina - javni park, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p>GRAD ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ, NOVA CESTA 10</p>		SLUŽNOST
2. Na suvlasnički dio: 31 (125,68/10000)			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-3885/11</p> <p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 03. studenog 2011. solemniziranog po javnom bilježniku Bilan Vedrani pod Poslovnim brojem: OV-4914/11 dana 03. studenog 2011., uknjižuje se pravo zaloge na 125,68/10000 dijela nekretnine u AI (jedan), povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja B11/PP-2 (ljubičasto/zeleno) u rob-bau izgradnji pov. 70,59 čm, ul.T.Ujevića 3, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 220.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora o kreditu br. 501431 i Sporazuma, te prema svim drugim uvjetima iz Ugovora i Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</p>	220.000,00 EUR	
2.2	<p>Zaprimljeno 16.11.2011. broj Z-4026/11</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu Posl.br. Z-11563/11 od 07. studenog 2011., zabilježuje se da je založno pravo uknjiženo pod br. Z-3885/11 za iznos od =220.000,00 EUR s.p.p. za korist Volksbank d.d. Zagreb, Varšavska 9 OIB: 78427478595, upisano kao "sporedna hipoteka", te da je "glavna hipoteka" upisana u zk.ul. br. 17896 (poduložak 471) k.o. Split.</p>		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 31 (125,68/10000)			
4.1	<p>Zaprimljeno 23.06.2014.g. pod brojem Z-2070/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU POSL.BR. OVR-551/14-2 OD 17.06.2014., utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Sberbank d.d., Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595, zastupani po punomoćniku Ljubenko Miči, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Ljubenko & Partneri, Zagreb, Branimirova 29, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		vezano uz B 31 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2017.



Zaprešić, Tina Ujevića 3

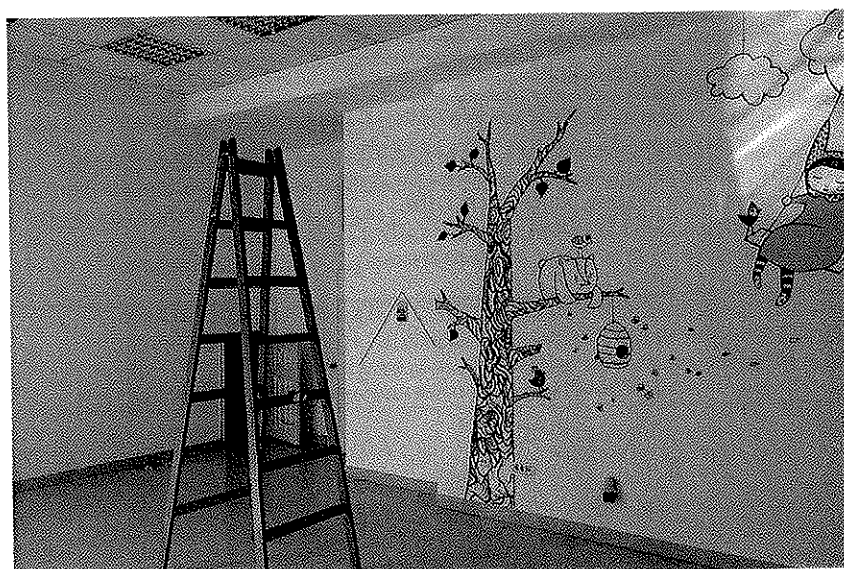
Predmetni poslovni prostor



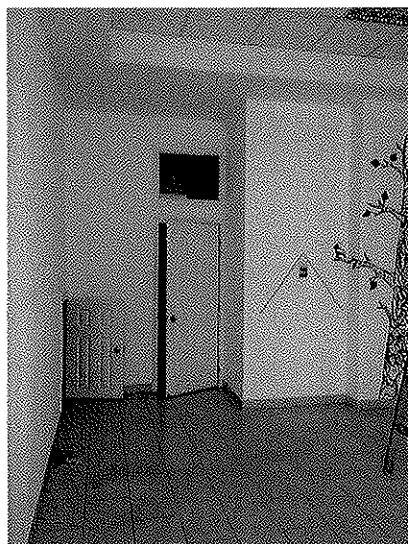
Pogled na sjevernu stranu
zgrade i predmetni poslovni
prostor



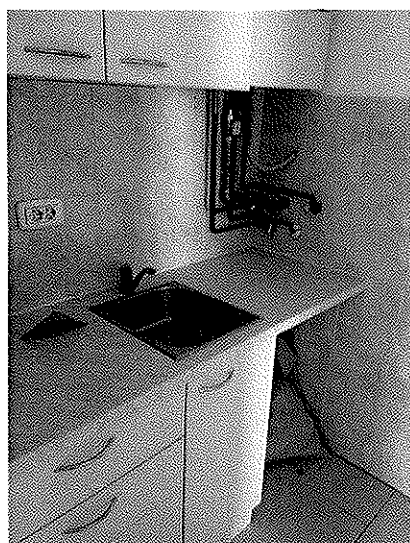
Ulaz u poslovni prostor



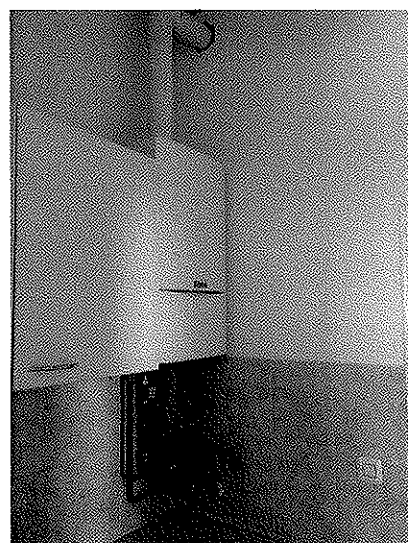
Uređenje predmetnog poslovnog
prostora



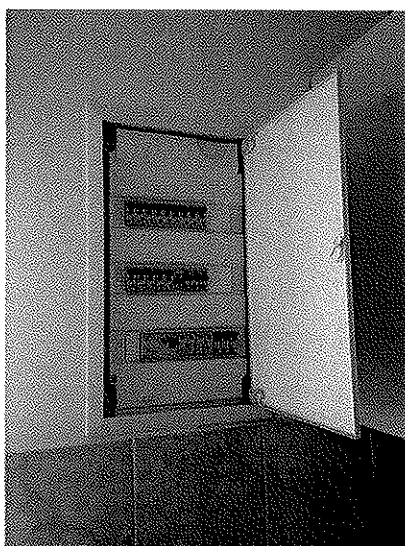
Uređenje predmetnog poslovnog prostora



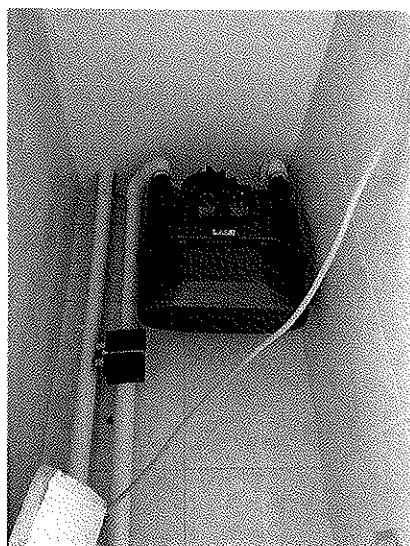
Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora

Naručitelj: ELECTRO DYNAMIC d.o.o. u stečaju
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

Predmet: POSLOVNI PROSTOR B1J/PP-3 U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE
ZGRADE
Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3

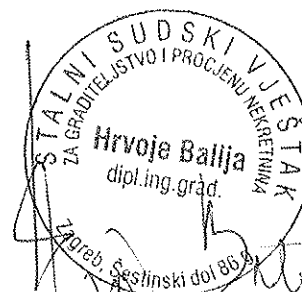
Identifikacija: k.o. Zaprešić
zkul.br. 4894
podul.br. 32. Suvlasnički dio: 231,97/10000

Površina: 132,29 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2017.G.**



Tržišna vrijednost: 799.000,00 kn = 107.114,81 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 26.04.2017. g.



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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine: k.o. **Zaprešić**
zk.ul.br. **4894**

nekretnina: **32. Suvlasnički dio: 231,97/10000**
poslovni prostor B1J/PP-3 u prizemlju

na lokaciji: **Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3**

u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Dan kakvoće: 26.04.2017.

Dan vrednovanja: 26.04.2017.

Dan očevida: 14.03.2017.

Očevid nekretnine: očevid nekretnine izvršen je u nazočnosti stečajne
upraviteljice

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

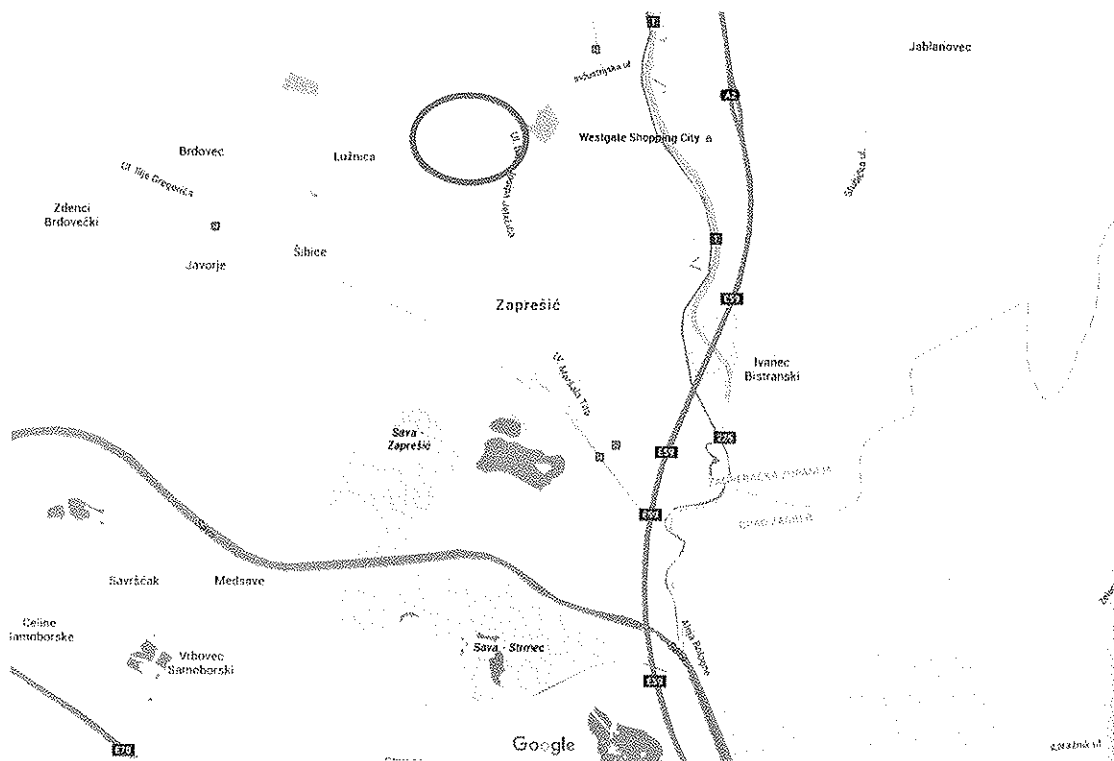
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

1.4. Ostalo

Vještaku nije predložen etažni elaborat zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnice Naručitelja elaborata.



ZEMLJOPIŠNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u predočenu i pribavljenu dokumentaciju i usmene izjave predstavnice naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o. Zaprešić
zk.ul.br. 4894
zk.č.br. 3067/137
podul.br. 32. Suvlasnički dio: 231,97/1000 poslovni prostor B1J/PP-3 u prizemlju

Vlasnik: **ELECTRO DYNAMIC d.o.o.**
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

udio: 1/1

b. Katastarsko stanje

k.o. Zaprešić
k.č.br. 3067/137



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zaprešiću u njegovom sjevernom dijelu. Lokacija se nalazi ca. 1 km od centra grada u kojemu se nalaze broji objekti društvenog, javnog i komercijalnog sadržaja. Područje je izgrađeno višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim kućama. Ulica uz predmetnu nekretninu je asfaltirana s nogostupima i izvedenom javnom rasvjetom. Javni gradski prijevoz - autobus u blizini nekretnine.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- telefonija
- plinopskrba

2.3. Opis zgrade

Predmetna poslovna zgrada izgrađena je ca. 2007. g. Zgrada je katonski prizemlje + 2 kata + stambeno potkrovlje. Temelji su od armiranog betona. Zidovi zgrade su armirano betonski. Pročelja su završno obrađena. Krovšte je višestrešno, završno prekriveno šindrom. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Parkirališta se nalaze uz zgradu, izvan zone naplate parkiranja.

2.4. Opis poslovnog prostora

Izlozi i ulazna vrata poslovnog prostora su od PVC stolarije, ostakljeni izo staklom. Prostor je u roh-bao stupnju završne obrade - zidovi, pod i strop nisu završno obrađeni, instalacije nisu izvedene. Otvori u obodnim zidovima prema susjednim poslovnim prostorima izvedeni su od gips-kartonskih ploča.

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uložka evidentirana je pozitivna zabilježba o priloženom aktu za uporabu predmetne zgrade.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna nekretnina legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

2.5. Geometrijski podaci

Površine poslovnog prostora utvrđuju se glede uvida u pribavljenu dokumentaciju i kontrolnom izmjerom na terenu.

a. Poslovni prostor

Prizemlje h = 4,36 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Poslovni prostor	132,29	1,50	198,43
Ukupno:	132,29		198,43

Kontrolnom izmjerom na terenu utvrđena je ukupna površina poslovnog prostora od: 132,2865 m², dok je u prikazu z.k. uložka iskazana ukupna korsna površina od 130,29 m².

Vještak usvaja kao mjerodavnu površinu utvrđenu izmjerom u naravi.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a od ca. 2%.

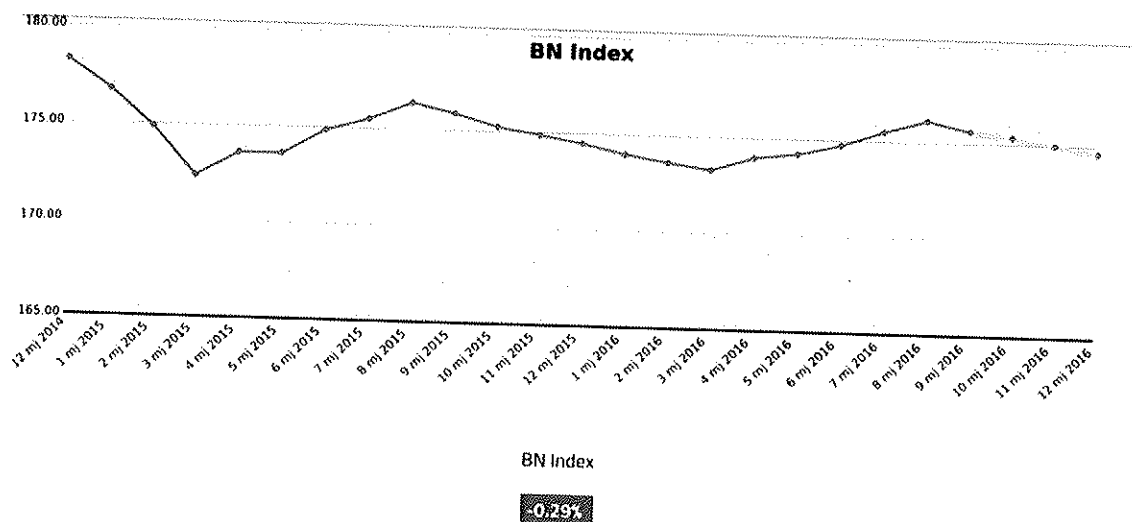
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

BN Index je jedinstveni indeks, koji prati kretanja cijena i stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima i posredništvo cijena tipičnih nekretnosti na tržištu i na podacima iz burze Hrvatske nekretnosti. BN Index se obnavlja jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

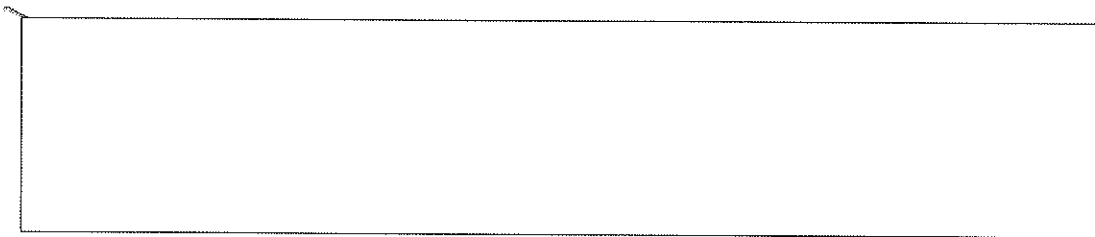
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

• Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u registru e-nekretnine (evidentiran veći broj transakcija, ali nije moguće utvrditi lokaciju/mikrolokaciju, etažu, dovršenost i druge karakteristike poslovnih prostora) i u pribavljenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora od strane stručnih službi Grada Zaprešića, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Potpisani vještak je za izradu elaborata procjene koristio podatke o cijenama zakupa poslovnih prostora pribavljene od strane stručnih službi Grada Zaprešića.



UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne stranke su suglasne da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora u prizemlju poslovne zgrade u Zaprešiću, Nova ulica 14, veličine 150 m², koji je vlasništvo zakupodavca, a koji će zakupnik koristiti isključivo u svrhe proizvodnje za koju je registriran u skladu s važećim zakonskim propisima.

Članak 2.

Na dan početka zakupa zakupodavac i zakupnik sačinjit će zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, navesti zatečeno stanje te to ovjeriti svojim potpisima.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasne su da troškove potrošnje električne energije, plina, vode, a i sve ostale režije i komunalne troškove koji terete poslovni prostor plaća zakupnik, te se zakupnik obvezuje da će sve te troškove plaćati svaki mjesec o roku dospijeca svake pojedine obaveze, te da će predočavati zakupodavcu dokaz o tome da je izvršio plaćanje, te da će ukoliko zakupodavac zatraži davati preslike istih.

Članak 4.

Ishodjenje svih dozvola odnosno drugih pismena koja su potrebna za početak obavljanja djelatnosti zakupnika u zakupljenom prostoru, obaveza su i teret zakupnika.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje da za vrijeme trajanja zakupa neće, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca, u prostoru vršiti bilo kakve preinake osim onih koje su utvrdene ovim ugovorom.

Članak 6.

Zakupnik se obvezuje da za vrijeme trajanja ugovora zakupljeni prostor neće davati u podzakup trećim osobama bez znanja zakupodavca. U slučaju dogovora podzakupa pravo prvenstva kod preuzimanja prostora ima zakupodavac.

Članak 7.

Zakupnik se obvezuje zakupljeni prostor i njegovu okućnicu za vrijeme trajanja zakupa koristiti pažnjom dobrog gospodara, te sve eventualne nastale štete sanirati o svom trošku.

Članak 8.

Zakupnik u svrhu obavljanja svog posla poslovni prostor uređuje na vlastiti trošak, te se obvezuje da će uređivati okoliš tj. dvorište, ogradu i drveće koje čini okućnicu poslovnog prostora.

Članak 9.

Visina zakupnine za vrijeme trajanja ugovora utvrđuje se u iznosu od 850,00 (osamstotina EUR) neto, mjesečno uvećano za nastalu poreznu obavezu, a plativo u kunama po srednjem tečaju kune prema euru utvrđenom od Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. anja zakupa na žiro
anke, s time da obaveza
plaćanja dospijeva do 15-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Članak 10.

Ugovor se sklapa na 3 (tri) godine, s time da prije isteka tog roka može prestati samo iz razloga utvrđenih zakonom ili neplaćanjem zakupnika dogovorenih obaveza te međusobnim dogovorom zakupnika i zakupodavca uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana od dana nastanka razloga za njegov prestanak.

Članak 11.

Zakupnik ovlašćuje zakupodavca da može radi utvrđenja visine dugovanja zakupnika za troškove režija i komunalnih usluga izravno postaviti zahtjev javnopravnim tijelima i pravnim osobama koje pružaju komunalne usluge, da mu dostave podatke o iznosima koji terete predmetni prostor, a nisu podmireni.

Članak 12.

Ugovorene strane suglasne su da će sve moguće sporove rješavati sporazumno, a ako se otvorena pitanja ne mogu riješiti u roku od 8 (osam) dana od dana nastanka spora, isti će riješiti preko nadležnog suda.

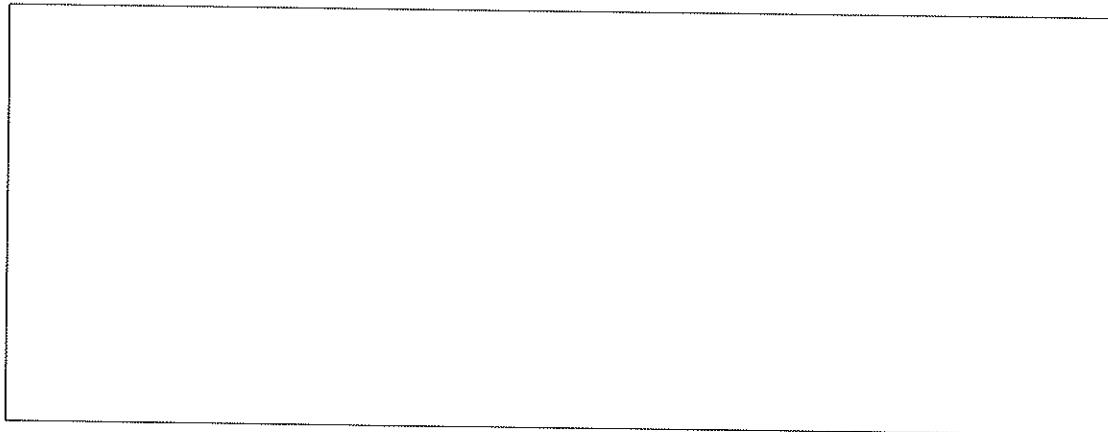
Članak 13.

Ovaj je ugovor sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka stranka za svoje potrebe zadržava po 2 (dva) primjerka, dok jedan primjerak služi za ovjeru potpisa zakupodavca kod javnog bilježnika. Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja, a primjenjuje se od 01. siječnja 2016. godine.

Članak 14.

Ugovor se može mijenjati dogovorom zakupnika i zakupodavca.

U Zaprešiću 15. prosinca 2016. godine.



Na temelju zakona o zakupu poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 91./1996., 124/97. i 174/04.)

kao zakupnik, sklopili su slijedeći

(matični broj građana / OIB)

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupniku u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u ZADREŠĆU ul. P. LONČARA 2 kat , a koji se sastoji od PRODAJNI PROSTOR
SANITARNI ČVOR

u ukupnoj površini od 60 m², te

II.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati TRGOVAČKU DJELATNOST

III.

Zakupnik ima pravo u zgradi koristiti zajedničke uređaje i prostorije i to

kao i

IV.

Ugovorne stranke zaključuju ovaj ugovor na neodređeno - određeno - vrijeme od 01.01.2016.
do 30.06.2016., tako da ugovor prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Prilog 1418 Ugovor o zakupu poslovnog prostora • Tip i dimenzija: A4 • Opseg: 2 lista • Vrsta papira: bezbojni 80 g/m² • ZEMALJA PODRIJETLA: HRVATSKA • Distributer: EUROCOM d.o.o., Pod bregom 8, Donji Stupnik, Zagreb • www.eurocom.hr

Optima Oprema za narudžbu
EC-1418



V.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 5.000,- kn (slovima: PET TISUĆA KUNA),
 Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5 dana u mjesecu
 za tekući mjesec _____

VI.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u
 zgradi. DA

Ove iznose zastupnik plaća u vrijeme njihove dospelosti

DA

VII.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

VIII.

Ugovorene stranke određuju otkazni rok 30 DANA

XI.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor iz točke I. ovog ugovora dana _____

O predaji poslovnog prostora ugovorne strane sastavit će poseban zapisnik u koji će unjeti podatke o
 stanju u kome se nalazi poslovni prostor i uređaji.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i
 primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja tog prostora.

O primopredaji ispražnjenog poslovnog prostora i uređaja ugovorne stranke sastavljaju zapisnik.

X.

Zastupnik može ~~ne može~~ dio zakupljenog prostora dati u podzakup drugome.

XI.



XII.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora glede zakupa poslovnog prostora iz točke I. ovog ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakon o zakupu poslovnog prostora.

XIII.

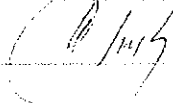
Ovaj ugovor sastavljen u 3 istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 primjeraka.

XVI.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

U ZAPREŠIĆU, _____, dne _____

ZAKUPODAVAC



ZAKUPNIK



Ja, Javni bilježnik Estera Poljak iz Zaprešića, Tržna 12, potvrđujem da je stranka:

Potpis na ispravi je istinit.

Temeljem članka 77. st. 4 Zakona o javnom bilježništvu:

"- javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena koje ovjerava-"

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-7485/15

U Zaprešiću, 29.12.2015.



JAVNI BILJEŽNIK
Estera Poljak



[Redacted]

KRUŠNA MRVA j.d.o.o. Donji Laduč, A.Kovačića 8, OIB: 24581388392, zastupan po
direktoru Markotić Krešimiru, Donji Laduč, A.Kovačića 8, OIB: 36791031415, kao
zakupac

zaključuju

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA BR. 01/2016

Članak 1.

Zakupodavac daje u zakup poslovni prostor u Zaprešiću, Aleja žrtava 1903.bb, koji
se sastoji od ugostiteljskog objekta veličine 40 m² i terase veličine 22 m².

Članak 2.

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu od 850 EUR-a
(osamstopedeseteura) protivvrijednost u kunama na dan isplate po srednjem tečaju
HNB. Zakupnina se plaća najkasnije do 15. dana u mjesecu za tekući mjesec na

[Redacted]

zakupac svojevoljno raskinuo ovaj ugovor i zakupodavac može ući u poslovni prostor
i nasilno pri tome zadržati zatečene pokretne. Na ovaj način zakupodavac može ući
30. ili 31. u mjesecu za koji nije plaćen najam. Pri ovom načinu ulaska zakupac se
odriče bilo kakvog osporavanja u pogledu kvalitete i kvantitete vrijednosti zatečene
robe. Smatra se da je svojevoljno napustio lokal i ostavio robu i pokretne.

Članak 3.

Pored zakupnine zakupac je dužan uredno podmirivati i sve obveze (režije) proizašle
iz korištenja lokala, a to su:

- aktivirati HEP i na odgovarajući način podmirivati račune
- aktivirati vodu i smeće i na odgovarajući način podmirivati račune
- prijaviti se na plinaru sa stanjem brojila
- aktivirati komunalnu naknadu – za privredu
- aktivirati HT telefon i na odgovarajući način podmirivati račune
- osiguranje objekta

Navedene obaveze zakupac treba podmiriti do dana dospelja i dati kopije bankovnih
izvoda zakupodavcu na uvid. Ako nisu plaćene ili ako dođe do opomene od strane
gore navedenih komunalnih tvrtki, a zakupac ne želi odmah podmiriti obavezu,
smatra se da je svojevoljno raskinuo ovaj ugovor i zakupodavac može ući u poslovni

prostor nasilno i pri tome zadržati zatečene pokretnine (u svemu kao pod člankom 2.).

Članak 4.

Zakupac ne može lokal izdati u podnajam.

Članak 5.

Zakupac je lokal zatekao u potpuno ispravnom stanju, ispravna rasvjeta, sa ispravnim bojlerom, ispravnim caffè aparatom marke Faema, ispravnom perilicom za čaše, ispravnim ledomatom marke ICEMATIK, 2 barska stolca, neoštećene sjedeće garniture, frižider vlasništvo Coca Cole, ledenica vlasništvo Leda.

Kod ulaska u lokal zakupac će izvaditi uložak (cilindar) brave i predati ga zakupodavcu. Nakon izlaska iz lokala vratit će isti taj uložak u vrata ili ostaviti svoj uložak. Zakupac će koristiti lokal isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti čuvajući ga od oštećenja. Zakupac je dužan kod napuštanja lokala predati ga u istom stanju, redovno amortiziran sa ispravnim aparatima. U lokalu se ne dopuštaju nikakvi radovi pregrađivanja, bušenja po fasadi ili stolariji i slično. Ako postoji potreba za radovima nužno je dobiti pristanak zakupodavca. Ako zakupac ugrađuje bilo kakvu opremu, nakon napuštanja ju nosi sa sobom. Zakupac ne može ni sa kakvog naslova tražiti smanjenje zakupnine zbog ulaganja u lokal. Dapače, zabranjuje se bilo kakvo investicijsko ulaganje ili ulaganje u održavanje (osim sitnih popravaka kao što su bojanje zidova, održavanje bojlera, održavanje rasvjete itd.). Unaprijed se zna da u lokalu nema klima uređaja. Ako ga zakupac želi ugraditi postoje dvije opcije: obavijestiti zakupodavca i u dogovoru postaviti uređaj o svom trošku, uz obavezu da se kod izlaska iz lokala ukloni uz saniranje štete u svom trošku.

Obavijestiti zakupodavca da to učini o svom trošku.

Ako se po vratima i prozorima lijepe folije kod napuštanja lokala nužno je ta mjesta gdje su ljepljene folije očistiti otapalom, ali bez da se oštete vrata ili prozori.

Zakupac je dužan redovno održavati lokal, izvršiti sitne popravke, servisirati bojler svake dvije godine. U slučaju većeg kvara na bojleru (ali pod uvjetom da je servisiran) trošak snosi zakupodavac. Zakupac mora omogućiti dimnjačaru pregled i održavanje dimnjaka. Zakupnik je dužan redoviti održavati vanjski okoliš (košenje trave).

Članak 6.

Zakup prestaje nakon jedne godine od datuma ovog ugovora. Ako su stranke zadovoljne nema nikakvog razloga da se ugovor ne produži.

Zakupodavac može prekinuti ugovor o zakupu u slučaju prodaje lokala i zakupac mora napustiti lokal u roku 30 dana.

Članak 7.

POLOG. Nakon napuštanja lokala zakupac je dužan odjaviti se na svim komunalnim organizacijama i platiti dospjele obveze. Kako obveze plaćanja dospjevaju tek idući mjesec, zakupodavac zadržava polog do isplate obveza od strane zakupnika.

Polog se zadržava ako nisu plaćene dospjele obveze ili lokal nije vraćen u stanje kao iz točke 5.

Ako je lokal predan u stanju u kojem je zatečen i podmirene obveze, polog se vraća u istom iznosu i valuti u kojoj je i primljen. Polog iznosi 1.700,00 EUR-a (tisućsedamsto EUR).

Članak 8.

OSIGURANJE. Zakupnik se obavezuje da će do trenutka stupanja u posjed poslovnog prostora sklopiti s osiguravateljem kojeg prihvati zakupodavac policu osiguranja poslovnog prostora po dogovoru.

Dogovorenu policu osiguranja zakupnik će vinkulirati u korist zakupodavca.

Članak 9.

Otkazni rok za obje strane iznosi 30 dana. Otkaz se može dati samo prvog u mjesecu. Stranke su unaprijed suglasne da prestankom ugovora, bilo otkazom, raskidom ili sporazumom, zakupac ne iseli iz lokala i ostane u lokalu, zakupodavac može nasilno ući u lokal, promijeniti bravu i zabraniti daljni rad. Za sve nepravilnosti odgovoran je Općinski sud u Zaprešiću.

Članak 10.

Ugovor ovjeren kod javnog bilježnika sadržava odredbe koje trebaju ispuniti zakupac i zakupodavac i u znak suglasnosti ga potpisuju.

Članak 11.

Ugovor sklapa se u dva istovjetna primjerka od kojih jedan za ugovaratelje, a drugi kod javnog bilježnika.

Ovaj ugovor vrijedi od 01.01.2016.

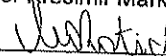
Zakupnik:

Marko Mikelec

Zakupnik:

KRUŠNA MRVA j.d.o.o.

Direktor Krešimir Markotić



KRUŠNA MRVA j.d.o.o.

Donji Ladoč, A. Kovačića 8

Temeljem pribavljenog izvoda, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m2)	Namjena i položaj u zgradi
1.	Zaprešić, Nova ulica 14	150,00	PP u prizemlju
2.	Zaprešić, P. Lončara 2	60,00	PP u prizemlju, trgovačka djelatnost
3.	Zaprešić, Aleja žrtava 1903 b.b.	45,50	PP i terasa

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa	Cijena zakupa (kn/m2)	Cijena zakupa (EUR/m2)	Napomene
1.	15.12.2016.	6.340,39 kn	42,27	5,67	-
2.	29.12.2015.	5.000,00 kn	83,33	11,17	-
3.	01.01.2016.	6.340,39 kn	139,35	18,68	opremljeni ugostiteljski prostor



Lokacija predmetne nekretnine
Lokacija poredbenih nekretnina

Izračun prosječne jedinične cijene zakupa:

Redni broj	Cijena zakupa (kn/m ²)	Cijena zakupa (EUR/m ²)
1.	42,27	5,67
2.	83,33	11,17
3.	139,35	18,68
Prosjek:	88,32	11,84

4.2.2. Jedinična cijena zakupa za dovršeni poslovni prostor

Prosječna cijena zakupa za lokaciju nekretnine: 88,32 kn/m²

S obzirom na veliko odstupanje cijena zakupa, kao i drugih odlučnih čimbenika u odnosu na predmetnu nekretninu, posebice zbog nekretnine br. 3, koja je u naravi opremljeni ugostiteljski prostor s terasom, vještak je mišljenja da je potrebno izvršiti prilagodbu jedinične cijene zakupa, sukladno iskazanom u nastavku.

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu: 0,60
(lokacija, mikrolokacija, veličina, namjena i opremljenost prostora)

Usvojena jedinična cijena zakupa:

$$c = 0,60 * 88,32 = 52,99 \text{ kn/m}^2$$

$$c = 52,99 \text{ kn/m}^2 = 7,10 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navede u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2007 .g.
Starost: 10 g.
OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
G/OVK = 0,13
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2/3	1,0	1,0	2,5

pri čemu su faktori korištenja zgrade u FK matrici odabrani u skladu s Prilogom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

A - lokacija/tržište
B - zgrada općenito
C - stanje zgrade

OOVK: 62,0% (50 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

a. Prihodovna vrijednost nekretnine za dovršenu nekretninu u funkciji

S obzirom na izračunati OOVK = 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
PG ... čisti prihod građevine
M ... multiplikator

NGP Poslovni prostor i pripatci 132,29 m²

Ukupno:	132,29 m²
----------------	-----------------------------

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 52,99 kn/m²
(za dovršeni prostor)

Popunjenost: 75%

Troškovi gospodarenja : 18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%

kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%

gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%

razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

Ukupno:	5,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:		
$12 * 0,75 * 132,29 * 52,99 =$		63.091,14 kn
Troškovi gospodarenja:		
$63.091,14 * 0,18 =$	-	11.356,40 kn
PG - čisti prihod:		51.734,73 kn
M - multiplikator (prilog 14.):		18,26
OOVK:	50	
prilagođena stopa kapitalizacije:	5,0%	
PV - prihodovna vrijednost nekretnine:		
$51.734,73 * 18,26 =$		944.676,20 kn

b. Troškovi dovršenja i stavljanja u funkciju poslovnog prostora

Troškovi nužni za dovršenje i stavljanje u funkciju nekretnine koja je trenutno u roh-bau stanju dovršenosti ocjenjuju se kao što slijedi:

Površina:	132,29 m ²
Troškovi dovršenja i stavljanja u funkciju poslovnog prostora:	1.100,00 kn/m ²

Ukupno troškovi: **145.515,15 kn**

Tržišna vrijednost nekretnina u IV/2017. g. prema sadašnjem stanju dovršenosti (roh-bau):

Prihodovna vrijednost nekretnine za dovršenu nekretninu u funkciji		944.676,20 kn
Troškovi dovršenja i stavljanja u funkciju poslovnog prostora	-	145.515,15 kn
Tržišna vrijednost:		799.161,05 kn

799.000,00 kn	107.114,81 EUR
----------------------	-----------------------

(c = **6.039,92 kn/m² = 809,72 EUR/m²**)

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

k.o. **Zaprešić**
 zk.ul.br. **4894**
 podul.br. **32. Suvlasnički dio: poslovni prostor B1J/PP-3 u prizemlju**
231,97/10000

na lokaciji: **Zaprešić, Ulica Tina Ujevića 3**

5.2. Vlasnik

ELECTRO DYNAMIC d.o.o.
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

5.3. Površina poslovnog prostora

poslovni prostor B1J/PP-3 u prizemlju **132,29 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	799.000,00 kn	=	107.114,81 EUR
-------------	----------------------	----------	-----------------------

c = 6.039,92 kn /m² = 809,72 EUR /m²

Zagreb, 26.04.2017. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 25.04.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 4894

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6552/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 32 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3067/137	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA SA ŠEST ULAZA, PARK I DVORIŠTE STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA SA ŠEST ULAZA PARK DVORIŠTE			4293 2116 2068 109	
		UKUPNO:			4293	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, sukladno čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13) da je za stambeno-poslovnu zgradu sa šest ulaza, sagrađenu na kčbr. 3067/137 u AI (jedan) priložena pravomoćna Uporabna dozvola Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Zaprešić, klasa: UP/I-361-05/2006-01/45, Urbroj: 238-04-08/1-07-9 od 19.11.2007. godine	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
32.	Suvlasnički dio: 231,97/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)	
1.	231,97/10000 dijela nekretnina u AI(jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja BIJ/PP-3 (žuto/zeleno) u roh-bau izgradnji pov. 130,29 čm, ul.T.Ujevića 3 ELECTRO DYNAMIC D.O.O., OIB: 56142915096, SPLIT, KATUNARIĆEVA 11	
32.1	Zaprimljeno 07.01.2015.g. pod brojem Z-19/2015	ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. br. 12-St-398/2013., od 28.04.2014. nad dužnikom ELECTRO DYNAMIC d.o.o. Split, Brune Bušića 11 (OIB: 56142915096), zastupanog po punomoćniku Damiru Batarelo, odvjetniku u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 2 B/II s prednosnim redom upisa pod Z-1385/14.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 4894

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

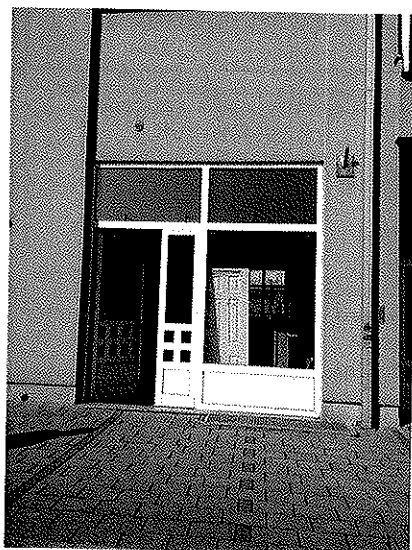
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 31.ožujka 2005. Posl. br. Z-1075/05</p> <p>Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 03.siječnja 2005., Potvrde Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Zaprešić klasa: 350-05/04-05/65 ur. br. 738-04-08-04-2 od 25.listopada 2004., uknjižuje se pravo služnosti na kčbr. 3067/142 oranica pov. 5028 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 9,40x35,80+ 24,00x15,00+ 20,80x10,80+ 14,80x3,50+4,70x35,20+ 4,70x55,70+4,40x46,60, te na kčbr. 3067/138 oranica pov. 4207 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 3,50x20,30+ 2,60x20,80+ 22,60x2+ 51,80x2,60+ 51,80x20,00 i na kčbr.3067/137 oranica pov. 4293 čm u koridoru nepravilnog oblika cca dim. 21,20x3,50+20,50x3,50+22,60x2,60x2+51,80x2,60+ 51,80 x20,00 radi izgradnje javnih pješačkih površina i prolaza po istima, kao i izgradnje javnih zelenih površina - javni park, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p>GRAD ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ, NOVA CESTA 10</p>		SLUŽNOST
2. Na suvlasnički dio: 32 (231,97/10000)			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-3885/11</p> <p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 03. studenog 2011. solemniziranog po javnom bilježniku Bilan Vedrani pod Poslovnim brojem: OV-4914/11 dana 03. studenog 2011.,uknjižuje se pravo zalogu na 231,97/10000 dijela nekretnine u AI (jedan), povezano s vlasništvom poslovnog prostora prizemlja BIJ/PP-3 (žuto/zeleno) u roh-bau izgradnji pov. 130,29 čm, ul.T.Ujevića 3, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 220.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora o kreditu br. 501431 i Sporazuma, te prema svim drugim uvjetima iz Ugovora i Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</p>	220.000,00 EUR	
2.2	<p>Zaprimljeno 16.11.2011. broj Z-4026/11</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu Posl.br. Z-11563/11 od 07. studenog 2011., zabilježuje se da je založno pravo uknjiženo pod br. Z-3885/11 za iznos od =220.000,00 EUR s.p.p. za korist Volksbank d.d. Zagreb, Varšavska 9 OIB: 78427478595, upisano kao "sporedna hipoteka", te da je "glavna hipoteka" upisana u zk.ul. br. 17896 (poduložak 471) k.o. Split.</p>		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 32 (231,97/10000)			
3.1	<p>Zaprimljeno 23.06.2014.g. pod brojem Z-2070/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU POSL.BR. OVR-551/14-2 OD 17.06.2014., utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Sberbank d.d., Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595, zastupani po punomoćniku Ljubenko Mići, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Ljubenko & Partneri, Zagreb, Branimirova 29, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		vezano uz B 32 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2017.



Zaprešić, Zina Ujevića 3

Predmetni poslovni prostor



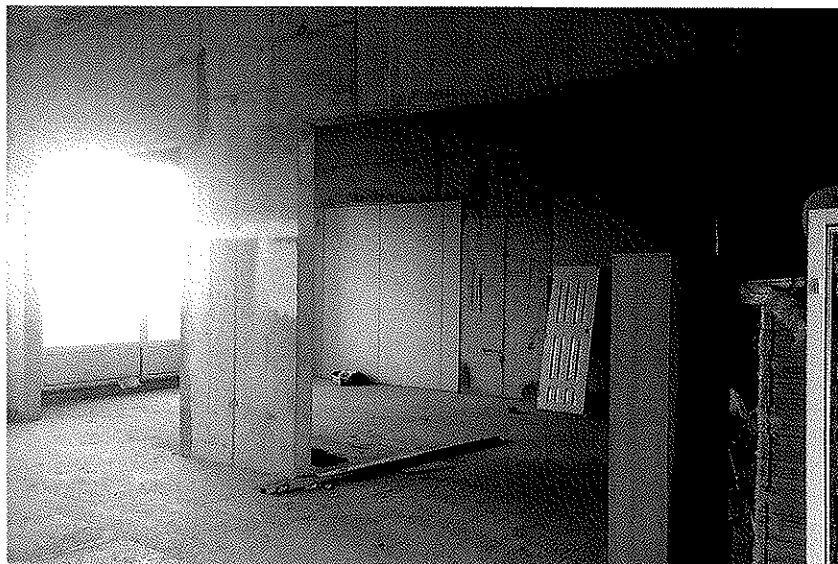
Ulaz u predmetni poslovni prostor



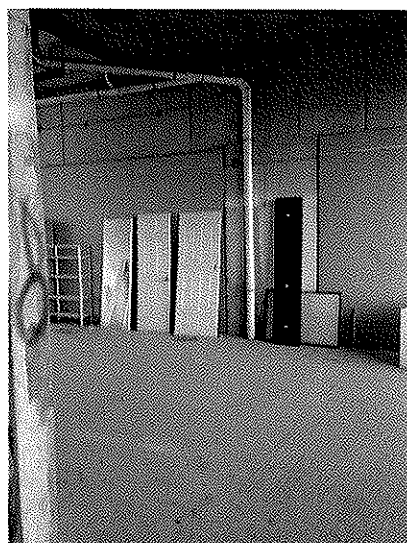
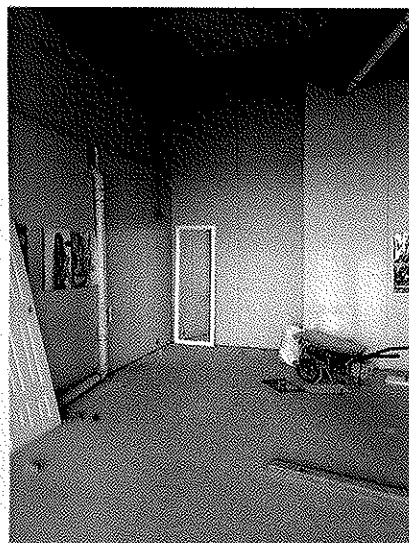
Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora



Uređenje predmetnog poslovnog prostora

Naručitelj: ELECTRO DYNAMIC d.o.o. u stečaju
Split, Katunarićeva 11
OIB: 56142915096

Predmet: STAN U SUTERENU I PARKIRNO MJESTO
Zagreb, Črnomerečki potok 14

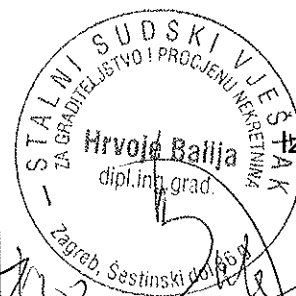
Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 30248
suvl.dio. 5,9

Površina stana i vrta KVP = 40,23 m²
Površina PM: NGP = 13,70 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2017.G.**



Tržišna vrijednost: 383.200,00 kn = 51.448,41 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
procjenu nekretnina

Zagreb, 24.04.2017. g.



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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Hrvoja Balića, diplomir. grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ. spec. crtn.

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balića
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnina oznaka:

k.o. **Grad Zagreb**
 zk.ul.br. **30248**
 suvl.dio. **5,9**

nekretnina: **Stan na 3. katu s pripadcima i garaža u podrumu**
 na lokaciji: **Črnomerečki potok 14**

u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Dan kakvoće: 14.03.2017.
 Dan vrednovanja: 14.04.2017.
 Dan očevida: 14.03.2017.
 Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

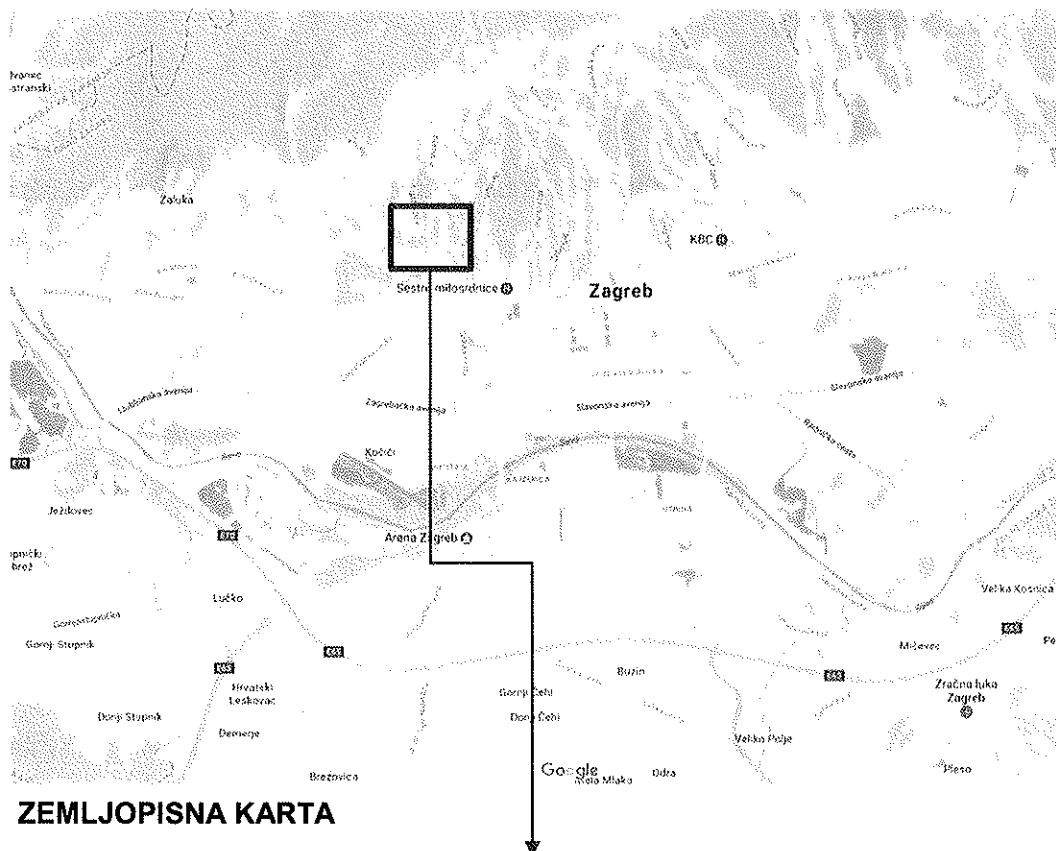
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

Vještaku nije predložen etažni elaborat zgrade. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede usmene izjave predstavnice Naručitelja elaborata.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

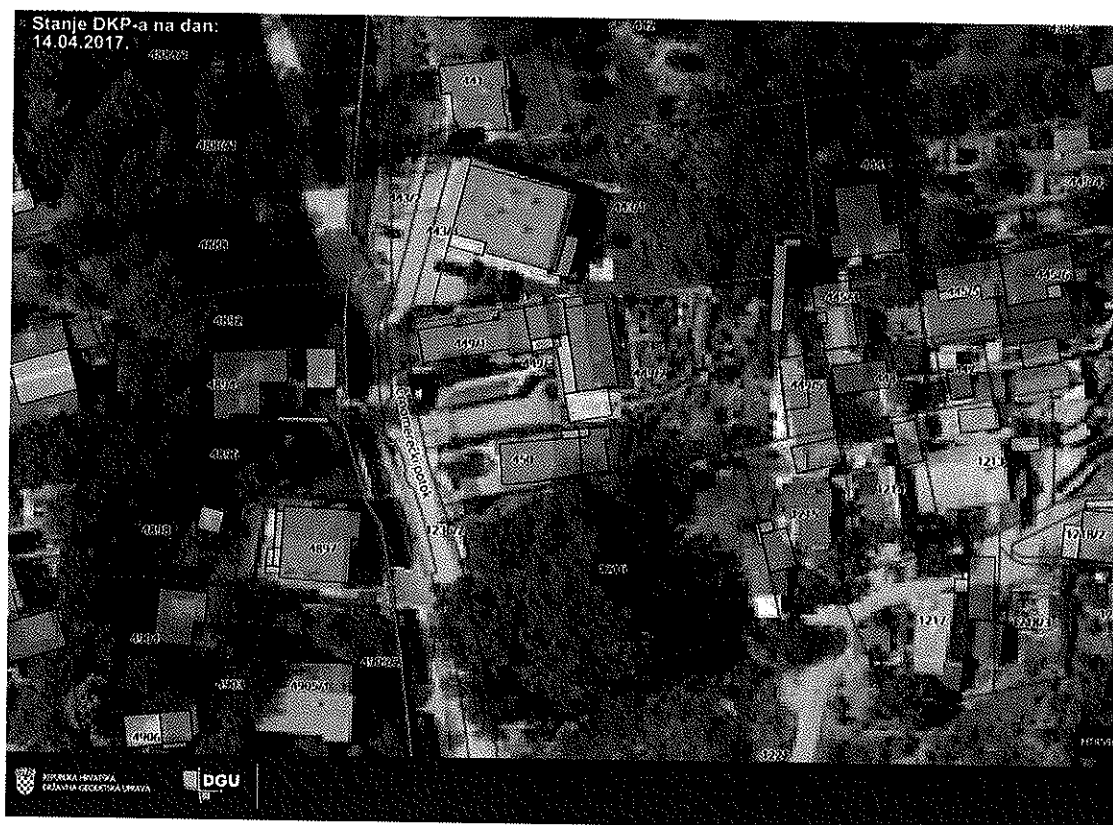
k.o. **Grad Zagreb**
 zk.ul.br. **30248**
 zk.č.br. **8982/3**

Suvlasnički dio	Nekretnina
9. Suvlasnički dio: 6004/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu
5. Suvlasnički dio: 2037/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	Parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu

Vlasnik: **Imex banka d.d.**
Split, Tolstojeva 6
 OIB: **99326633206**

b. Katastarsko stanje

k.o. **Črnomerec**
 k.č.br. **443/1**



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

2.2. Opisi

a. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebu, na području Črnomerca. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom. Predmetna nekretnina se nalazi u blizini Ilice gdje se nalaze objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini lokacije nekretnine.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinopskrba, telefonija.

b. Zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2005. g. Katnost zgrade je suteran + visoko prizemlje + 1 kat + stambeno potkrovlje. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su zidani blok opekom ojačani horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske pune ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnom oblogom. Krov je ravan s izvedenom građevinskom limarijom, a odvodnja oborinskih voda je u kanalizaciju. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna energija, kanalizacija, plinopskrba i telefonija.

c. Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu

Ulazna vrata stana su drvena. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je PVC, ostakljena izo staklom, opskrbljena PVC roletama. Unutarnja vrata su drvena. Sanitarna oprema je keramička. Grijanje i priprema PTV je centralno putem plinskog bojlera. Instalacije su položene podžbučno. Stan ima portafon i vlastita brojila za potrošnju električne energije i plina.

Stan nema balkon/terasu niti ima direktni pristup dijelu vrta koji pripada stanu.

d. Parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu

Parkirna mjesta nalaze se u sklopu dvorišta zgrade.. Predmetno parkiralište br. 5 je natkriveno, nije ograđeno.

2.4. Površine

Vještaku nije predložen etažni elaborat zgrade.

a. Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu

Površina stana i vrta utvrđuje se glede izmjere u naravi iskazanog u z-k ulošku nekretnine.

Prostorije	h = 2,57 m	NGP m2	k	KVP m2
Soba 1		9,81	1,00	9,81
Spremište		2,02	1,00	2,02
Hodnik		2,14	1,00	2,14
Kupaonica		4,13	1,00	4,13
Dnevni boravak		15,17	1,00	15,17
Hodnik i kuhinja		4,43	1,00	4,43
Ukupno:		37,71		37,70

Prostor	NGP m2	k	KVP m2
Vrt	-	0,10	-
Ukupno:			

Napomena:

Vještak nije mogao identificirati točan položaj i površinu vrta koji pripada stanu iz razloga što mu nije bio dostupan etažni elaborat zgrade, a površina vrta nije iskazana u z.k. ulošku predmetnog stana.

Za potrebe izrade elaborata procjene usvaja se kao mjerodavna korisna površina stana i vrta iskazana u prikazu z-k ulošku nekretnine.

KVP stana i vrta iskazana u z.k. ulošku:

40,23 m2

b. Parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu

Usvaja se kao mjerodavna površina iskazana u prikazu z.k. uloška nekretnine.

	NGP m2	k	KVP m2
Parkirno mjesto	13,70	0,50	6,85
Ukupno:	13,70		6,85

Sveukupno:			47,08
-------------------	--	--	--------------

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uložka evidentirana je pozitivna zabilješka o priloženoj uporabnoj dozvoli od 05.019.2005. g.

Glede prethodno iskazanog, potpisani vještak usvaja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljni rast BDP-a.

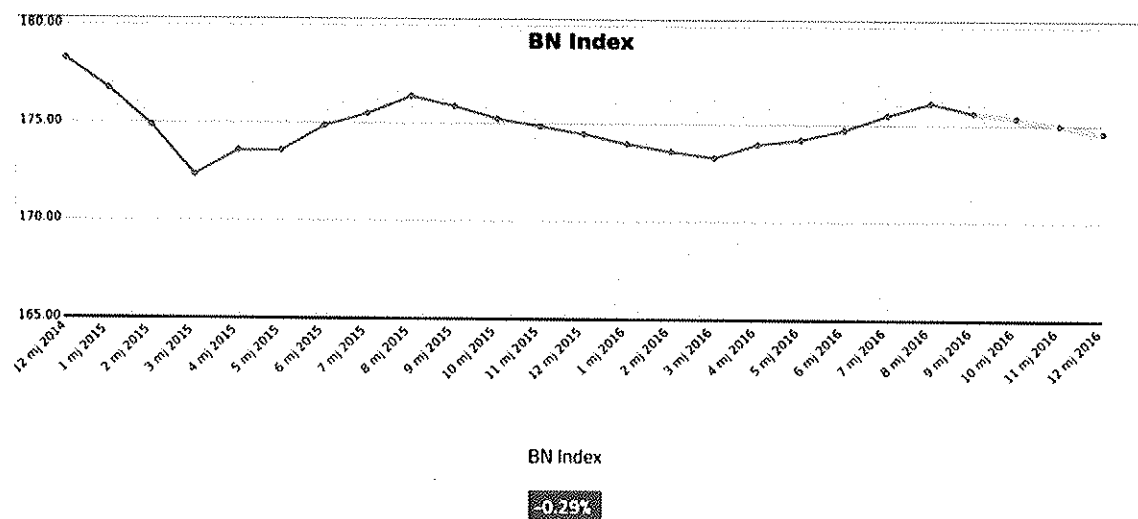
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

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



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrste i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene
lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENE NEKRETNINE 1 DO 3

Podaci o nekretnosti		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		546720
Datum pregleda		24.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3379828
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		58,86
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		524.328,63
Datum ugovora		18.05.2016
Status podatka		Preuzeto od PU
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		538539
Datum pregleda		24.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3314954
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		35,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		306.154,56
Datum ugovora		03.02.2016
Status podatka		Preuzeto od PU
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		503748
Datum pregleda		24.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3270486
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		56,46
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		457.105,38
Datum ugovora		28.10.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

- 1. Ikonica kupoprodajne cijene
- 2. Ikonica stan/apartman
- 3. Ikonica stambeni objekt (kuća)
- 4. Ikonica posjede
- 5. Ikonica posjede
- 6. Ikonica posjede
- 7. Ikonica posjede
- 8. Ikonica posjede
- 9. Ikonica posjede
- 10. Ikonica posjede
- 11. Ikonica posjede
- 12. Ikonica posjede
- 13. Ikonica posjede
- 14. Ikonica posjede
- 15. Ikonica posjede
- 16. Ikonica posjede
- 17. Ikonica posjede
- 18. Ikonica posjede
- 19. Ikonica posjede
- 20. Ikonica posjede
- 21. Ikonica posjede
- 22. Ikonica posjede
- 23. Ikonica posjede
- 24. Ikonica posjede
- 25. Ikonica posjede
- 26. Ikonica posjede
- 27. Ikonica posjede
- 28. Ikonica posjede
- 29. Ikonica posjede
- 30. Ikonica posjede
- 31. Ikonica posjede
- 32. Ikonica posjede
- 33. Ikonica posjede
- 34. Ikonica posjede
- 35. Ikonica posjede
- 36. Ikonica posjede
- 37. Ikonica posjede
- 38. Ikonica posjede
- 39. Ikonica posjede
- 40. Ikonica posjede
- 41. Ikonica posjede
- 42. Ikonica posjede
- 43. Ikonica posjede
- 44. Ikonica posjede
- 45. Ikonica posjede
- 46. Ikonica posjede
- 47. Ikonica posjede
- 48. Ikonica posjede
- 49. Ikonica posjede
- 50. Ikonica posjede
- 51. Ikonica posjede
- 52. Ikonica posjede
- 53. Ikonica posjede
- 54. Ikonica posjede
- 55. Ikonica posjede
- 56. Ikonica posjede
- 57. Ikonica posjede
- 58. Ikonica posjede
- 59. Ikonica posjede
- 60. Ikonica posjede
- 61. Ikonica posjede
- 62. Ikonica posjede
- 63. Ikonica posjede
- 64. Ikonica posjede
- 65. Ikonica posjede
- 66. Ikonica posjede
- 67. Ikonica posjede
- 68. Ikonica posjede
- 69. Ikonica posjede
- 70. Ikonica posjede
- 71. Ikonica posjede
- 72. Ikonica posjede
- 73. Ikonica posjede
- 74. Ikonica posjede
- 75. Ikonica posjede
- 76. Ikonica posjede
- 77. Ikonica posjede
- 78. Ikonica posjede
- 79. Ikonica posjede
- 80. Ikonica posjede
- 81. Ikonica posjede
- 82. Ikonica posjede
- 83. Ikonica posjede
- 84. Ikonica posjede
- 85. Ikonica posjede
- 86. Ikonica posjede
- 87. Ikonica posjede
- 88. Ikonica posjede
- 89. Ikonica posjede
- 90. Ikonica posjede
- 91. Ikonica posjede
- 92. Ikonica posjede
- 93. Ikonica posjede
- 94. Ikonica posjede
- 95. Ikonica posjede
- 96. Ikonica posjede
- 97. Ikonica posjede
- 98. Ikonica posjede
- 99. Ikonica posjede
- 100. Ikonica posjede

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1	Črnomerec	525/2	stan	58,86
2	Črnomerec	525/2	stan	35,00
3	Črnomerec	525/2	stan	56,46

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1	18.05.2016.	524.328,63	8.908,06
2	03.02.2016.	306.154,56	8.747,27
3	28.10.2015.	457.105,38	8.096,09

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	HNB sada			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	k			
1	18.05.2016.	8.908,06	88,79	90,61	1,020	9.090,66	3,5%
2	03.02.2016.	8.747,27	89,25	90,61	1,015	8.880,56	1,1%
3	28.10.2015.	8.096,09	87,64	90,61	1,034	8.370,46	-4,7%
Prosječna vrijednost:						8.780,56	

Tablica J3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Mjesec	Indeks cijena stambenih nekretnina (2010=100)															
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jastrebar	Dubrovnik	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jastrebar	Dubrovnik	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
2010.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011.		103,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51	103,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51	103,18	101,77	99,01	99,63
2012.		98,61	101,60	96,61	97,98	99,40	99,04	98,61	101,60	96,61	97,98	99,40	99,04	98,61	101,60	96,61	97,98
2013.		94,71	99,00	92,41	91,96	96,46	94,96	94,71	99,00	92,41	91,96	96,46	94,96	94,71	99,00	92,41	91,96
2014.		93,22	96,92	91,24	90,80	94,49	91,23	93,22	96,92	91,24	90,80	94,49	91,23	93,22	96,92	91,24	90,80
2015.		90,62	90,02	89,95	88,87	91,41	91,67	90,62	90,02	89,95	88,87	91,41	91,67	90,62	90,02	89,95	88,87
2010.	1. kv.	101,45	102,68	100,69	100,75	100,19	100,76	101,45	102,68	100,69	100,75	100,19	100,76	101,45	102,68	100,69	100,75
	2. kv.	100,69	99,21	100,69	98,78	101,20	100,74	100,69	99,21	100,69	98,78	101,20	100,74	100,69	99,21	100,69	98,78
	3. kv.	99,14	98,69	99,52	99,02	98,34	99,49	99,14	98,69	99,52	99,02	98,34	99,49	99,14	98,69	99,52	99,02
	4. kv.	99,39	99,54	99,27	98,87	100,27	99,01	99,39	99,54	99,27	98,87	100,27	99,01	99,39	99,54	99,27	98,87
2011.	1. kv.	99,00	98,40	98,65	97,94	99,11	98,78	99,00	98,40	98,65	97,94	99,11	98,78	99,00	98,40	98,65	97,94
	2. kv.	100,00	101,72	98,80	99,14	101,68	98,07	100,00	101,72	98,80	99,14	101,68	98,07	100,00	101,72	98,80	99,14
	3. kv.	100,76	103,35	99,47	100,44	101,75	99,60	100,76	103,35	99,47	100,44	101,75	99,60	100,76	103,35	99,47	100,44
	4. kv.	101,38	104,42	99,16	101,01	102,22	100,89	101,38	104,42	99,16	101,01	102,22	100,89	101,38	104,42	99,16	101,01
2012.	1. kv.	100,60	103,90	98,68	99,99	101,73	100,74	100,60	103,90	98,68	99,99	101,73	100,74	100,60	103,90	98,68	99,99
	2. kv.	99,45	102,72	97,10	98,12	100,67	99,91	99,45	102,72	97,10	98,12	100,67	99,91	99,45	102,72	97,10	98,12
	3. kv.	98,78	101,58	96,70	97,25	99,89	99,82	98,78	101,58	96,70	97,25	99,89	99,82	98,78	101,58	96,70	97,25
	4. kv.	95,42	97,77	93,65	95,36	95,40	96,91	95,42	97,77	93,65	95,36	95,40	96,91	95,42	97,77	93,65	95,36
2013.	1. kv.	95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,96	95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,96	95,31	99,68	92,37	93,58
	2. kv.	94,71	97,23	92,82	91,67	95,21	96,73	94,71	97,23	92,82	91,67	95,21	96,73	94,71	97,23	92,82	91,67
	3. kv.	89,09	95,34	89,70	91,70	97,80	93,36	89,09	95,34	89,70	91,70	97,80	93,36	89,09	95,34	89,70	91,70
	4. kv.	93,81	98,68	91,76	90,96	95,18	95,34	93,81	98,68	91,76	90,96	95,18	95,34	93,81	98,68	91,76	90,96
2014.	1. kv.	93,13	94,78	91,72	90,65	94,39	94,64	93,13	94,78	91,72	90,65	94,39	94,64	93,13	94,78	91,72	90,65
	2. kv.	91,98	95,59	90,20	90,85	95,71	94,85	91,98	95,59	90,20	90,85	95,71	94,85	91,98	95,59	90,20	90,85
	3. kv.	91,24	97,58	90,74	90,90	93,87	96,30	91,24	97,58	90,74	90,90	93,87	96,30	91,24	97,58	90,74	90,90
	4. kv.	92,45	98,20	90,01	90,19	93,96	91,15	92,45	98,20	90,01	90,19	93,96	91,15	92,45	98,20	90,01	90,19
2015.	1. kv.	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	91,47	90,81	90,96	90,31
	2. kv.	89,74	88,82	89,36	88,72	90,09	89,13	89,74	88,82	89,36	88,72	90,09	89,13	89,74	88,82	89,36	88,72
	3. kv.	90,40	90,91	89,38	88,78	91,43	89,89	90,40	90,91	89,38	88,78	91,43	89,89	90,40	90,91	89,38	88,78
	4. kv.	90,49	89,55	90,11	87,64	91,69	91,89	90,49	89,55	90,11	87,64	91,69	91,89	90,49	89,55	90,11	87,64
2016.	1. kv.	91,62	89,18	91,60	89,25	93,00	91,87	91,62	89,18	91,60	89,25	93,00	91,87	91,62	89,18	91,60	89,25
	2. kv.	90,78	89,24	91,60	88,70	91,71	89,10	90,78	89,24	91,60	88,70	91,71	89,10	90,78	89,24	91,60	88,70
	3. kv.	91,71	87,69	92,09	90,61	93,06	89,60	91,71	87,69	92,09	90,61	93,06	89,60	91,71	87,69	92,09	90,61

IZVOR: HNB

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - HNB

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

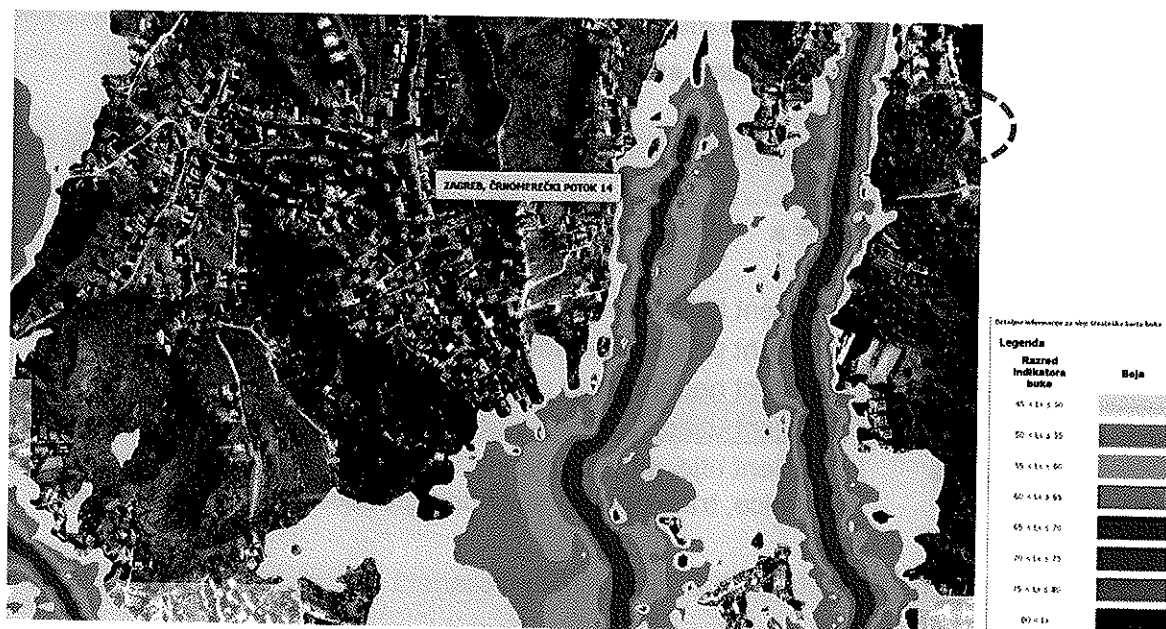
Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
2	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
3	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima o poredbenim nekretninama iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Utjecaj buke na vrijednost nekretnine ocjenjuje se korištenjem strateške karte buke za grad Zagreb.



○ lokacija nekretnine koja je predmet procjene

○ lokacije poredbenih nekretnina

STRATEŠKA KARTA BUKE ZA CESTOVNI PROMET - INDIKATOR BUKE DAN-VEČER-NOĆ

(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

Glede uvida u pribavljenu stratešku kartu buke za cestovni promet u režimu dan - večer - noć za predmetnu i poredbene nekretnine, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K \text{ ukupno}$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (kn/m2)
1	9.090,66	0,9776	0,00	0,00	0,9776	9.298,96
2	8.880,56	0,9776	0,00	0,00	0,9776	9.084,04
3	8.370,46	1,0224	0,00	0,00	1,0224	8.187,07

PROSJEČNA CIJENA STANA:	8.856,69
--------------------------------	-----------------

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	9.298,96	5,0%
2	9.084,04	2,6%
3	8.187,07	-7,6%
8.856,69		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 8.856,69 \text{ kn/m2 KVP} = 1.189,10 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9776	0,00	0,00	0,9776

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekциони koeficijent
 c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 8.856,69 = 8.658,30 \text{ kn}$$

$$c \text{ STAN} = 8.658,30 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 1.162,46 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
 KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana i pripadaka iznosi:

9. Suvlasnički dio: 6004/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

$$T_v = 8.658,30 \text{ kn} * 40,23 = 348.323,41 \text{ kn}$$

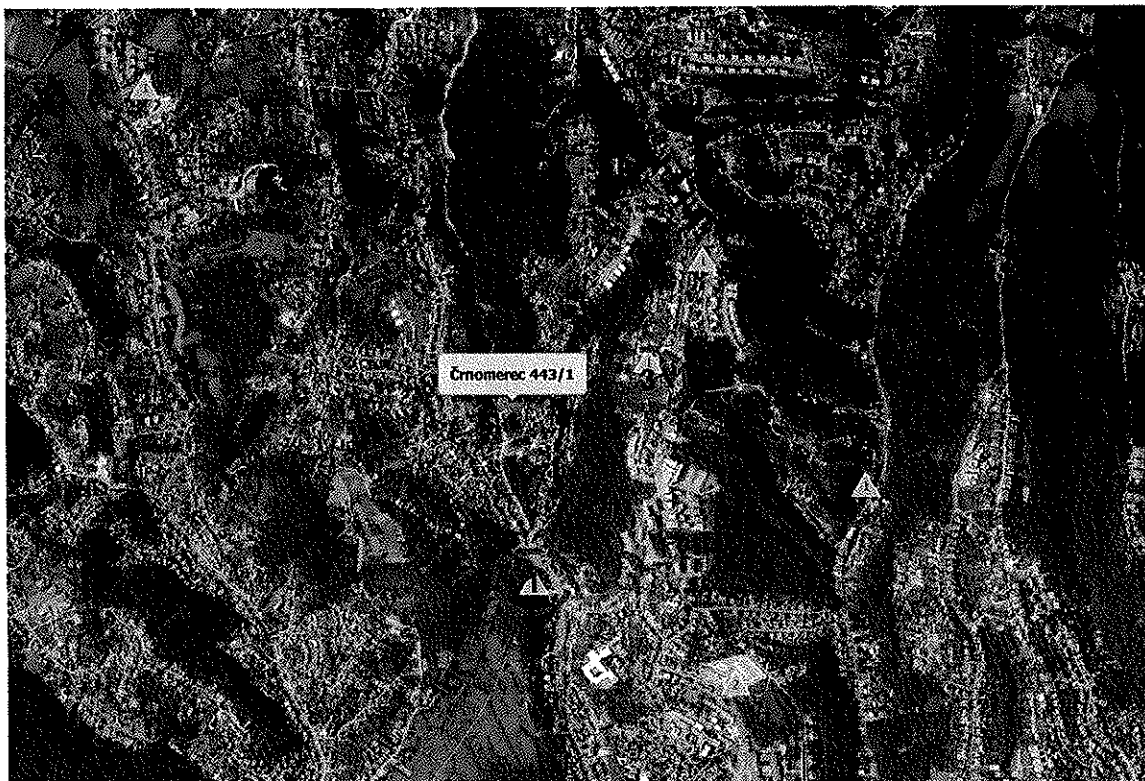
$$T_v = 348.000,00 \text{ kn} = 46.722,46 \text{ EUR}$$

$$c = 8.650,26 \text{ kn} / \text{m}^2 \text{ KVP stana} = 1.161,38 \text{ EUR} / \text{m}^2 \text{ KVP stana}$$

4.3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - vanjsko parkirno mjesto

4.3.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnina koje su predmet procjene




lokacije poredbenih nekretnina

- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman
- Stambeni objekt (kuća)
- Poslovna zgrade
- Poslovni prostor
- Gospodarske zgrade
- Nekretnina za povremeni boravak
- Građa
- Parkirno-garažno mjesto
- Parkirno mjesto
- Različite nekretnosti
- Ostalo
- Pudevni
- Građevinsko zemljište
- Poljoprivredno zemljište
- Šumsko zemljište
- Prirodno neposredno zemljište

POREDBENA NEKRETNINA 1


Podaci o nekretnini		
Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	268480	
Datum pregleda	24.4.2017	
Vrsta nekretnine	VPM - Parkirno mjesto	
ID PN (PU)	3047567	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	11,61	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	45.600,00	
Datum ugovora	10.09.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	

POREDBENA NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini		
Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	248033	
Datum pregleda	24.4.2017.	
Vrsta nekretnine	VPM - Parkirno mjesto	
ID PN (PU)	3065180	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	11,50	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (Kn)	30.488,79	
Datum ugovora	25.09.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	

POREDBENA NEKRETNINA 3



Podaci o nekretnini		
Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	556182	
Datum pregleda	24.4.2017.	
Vrsta nekretnine	VPM - Parkirno mjesto	
ID PN (PU)	2907680	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	14,35	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (Kn)	30.000,00	
Datum ugovora	25.11.2013	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine
1	Vrapče	269	parkirno mjesto
2	Črnomerec	981/3	parkirno mjesto
3	Črnomerec	490/1	parkirno mjesto

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Površina (m2)
1	10.09.2014.	45.600,00	11,61
2	25.09.2014.	30.488,79	11,50
3	25.11.2013.	30.000,00	14,35

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.3.2. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/kom)	kupopr.	HNB sada	k	c1 (kn/kom)	+/- avg. (%)
1	10.09.2014.	45.600,00	90,90	90,61	0,997	45.454,52	29,0%
2	25.09.2014.	30.488,79	90,90	90,61	0,997	30.391,52	-13,8%
3	25.11.2013.	30.000,00	90,96	90,61	0,996	29.884,56	-15,2%
Prosječna vrijednost:						35.243,53	

4.3.2.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 1 (kn/kom)	+/- avg. (%)
1	45.454,52	29,0%
2	30.391,52	-13,8%
3	29.884,56	-15,2%
35.243,53		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena garažnog parkirnog mjesta iznosi:

$$c = 35.200,00 \text{ kn/kom} = 4.725,95 \text{ EUR/kom}$$

4.3.3. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina - garaža

5. Suvlasnički dio: 2037/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Tv =	35.200,00 kn	=	4.725,95 EUR
-------------	---------------------	----------	---------------------

4.4. Rekapitulacija

Nekretnina	Tržišna vrijednost	
Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu	348.000,00 kn	46.722,46 EUR
Parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu	35.200,00 kn	4.725,95 EUR
SVEUKUPNO:	383.200,00 kn	51.448,41 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **STAN U SUTERENU I PARKIRNO MJESTO**
 na lokaciji: **Črnomerečki potok 14**

k.o. **Grad Zagreb**
 zk.ul.br. **30248**

Suvlasnički dio	Nekretnina
9. Suvlasnički dio: 6004/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu
5. Suvlasnički dio: 2037/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	Parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu

5.2. Vlasnik **Imex banka d.d.**
Split, Tolstojeva 6

5.3. Površine

	NGP m2	KVP m2
Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu	-	40,23
Parkirno mjesto	13,70	6,85
Ukupno:	13,70	47,08

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu

Tv = 348.000,00 kn = 46.722,46 EUR

c = 8.650,26 kn /m2 KVP stana = 1.161,38 EUR /m2 KVP stana

Parkirno mjesto

Tv = 35.200,00 kn = 4.725,95 EUR

c = 2.569,34 kn /m2 NGP = 344,96 EUR /m2 NGP

Sveukupno: 383.200,00 kn = 51.448,41 EUR

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,448238 kn

Zagreb, 24.04.2017. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.04.2017. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30248

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13211/2012
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8982/3	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE ČRNOMEREČKI POTOK BR.14			1361	Pripis iz uložka 25180
		STAMBENA ZGRADA ČRNOMEREČKI POTOK BR.14			225	
		DVORIŠTE ČRNOMEREČKI POTOK BR.14			1136	
		UKUPNO:			1361	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.03.2012. broj Z-13211/12	
3.1	Zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 14 na zkčbr. 8982/3 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet od 05. siječnja 2005. kl: UP/I- 361-05/04-01/239 urbr: 251-05-39/906-05-6 uložena u zbirku isprava Z-29744/06	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	5. Suvlasnički dio: 2037/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	1. parkirno mjesto br. PGM5 u suterenu površine 13,7čm u planu posebnih dijelova obojano sivo IMEX BANKA D.D. , OIB: 99326633206, TOLSTOJEVA BR.6, SPLIT	
2.1	zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja za iznos osiguranih tražbina od 1,000.000,00 kuna uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 11,95% godišnje (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), bankarske naknade po stopi od 1,5% jednokratno unaprijed za svako pojedinačno puštanje kredita u tečaj (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), zakonske zatezne kamate kao i druge nuzgredice te eventualne troškove prisilne naplate (javnobilježničke naknade, pristojbe, troškove objave oglasa o prodaji nekretnine, održavanje javne dražbe, procesne kamate i druge troškove)	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 30248

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-58036/10 Temeljem solenniziranog Sporazuma od 19. studenoga 2010. godine i Punomoći od 21. svibnja 2010. godine, zabilježuje se da je vlasništvo preneseno i radi osiguranja nove novčane tražbine u iznosu od 135.400,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja kredita i kamata, uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 11,95% godišnje (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), interkalarne kamate u visini redovne kamate (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), bankarske naknade po stopi od 1,5% jednokratno unaprijed na iznos kredita (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), zakonske zatezne kamate, kao i druge nuzgredice, te eventualne troškove prisilne naplate (javnobilježničke naknade, pristojbe, troškove objave oglasa o prodaji nekretnina, održavanja javne dražbe, procesne kamate i druge troškove).	ZABILJEŽBA
9. Suvlasnički dio: 6004/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
1. dvosobni stan br. 001 i vrt u suterenu površine 40,23čm u planu posebnih dijelova obojano ljubičasto		
IMEX BANKA D.D. , OIB: 99326633206, TOLSTOJEVA BR.6, SPLIT		
2.1	zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja za iznos osiguranih tražbina od 1.000.000,00 kuna uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 11,95% godišnje (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), bankarske naknade po stopi od 1,5% jednokratno unaprijed za svako pojedinačno puštanje kredita u tečaj (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), zakonske zatezne kamate kao i druge nuzgredice te eventualne troškove prisilne naplate (javnobilježničke naknade, pristojbe, troškove objave oglasa o prodaji nekretnine, održavanje javne dražbe, procesne kamate i druge troškove)	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-58036/10 Temeljem solenniziranog Sporazuma od 19. studenoga 2010. godine i Punomoći od 21. svibnja 2010. godine, zabilježuje se da je vlasništvo preneseno i radi osiguranja nove novčane tražbine u iznosu od 135.400,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja kredita i kamata, uvećano za nuzgredice i baš pripadajuće redovne kamate po stopi od 11,95% godišnje (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), interkalarne kamate u visini redovne kamate (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), bankarske naknade po stopi od 1,5% jednokratno unaprijed na iznos kredita (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), zakonske zatezne kamate, kao i druge nuzgredice, te eventualne troškove prisilne naplate (javnobilježničke naknade, pristojbe, troškove objave oglasa o prodaji nekretnina, održavanja javne dražbe, procesne kamate i druge troškove).	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (2037/100000)			
1.1	Zaprimljeno 01.10.2009. broj Z-48766/09 Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnine.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 9 (6004/100000)			
1.1	Zaprimljeno 01.10.2009. broj Z-48766/09 Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2017.

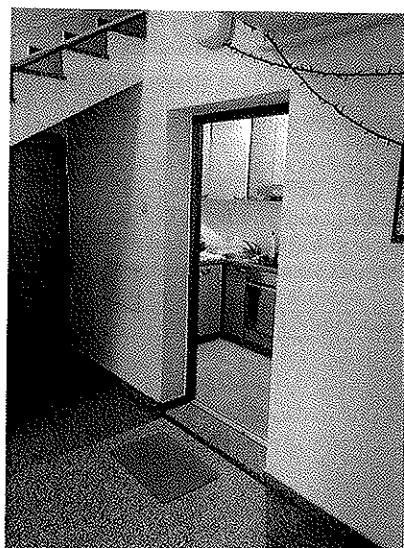


Zagreb, Črnomerečki potok 1

Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade



Ulaz u predmetni stan u prizemlju

Uređenje predmetnog stana

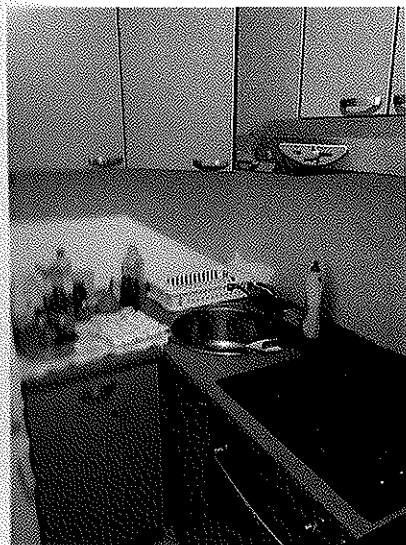
ik 1/

ada



Uređenje predmetnog stana

ova



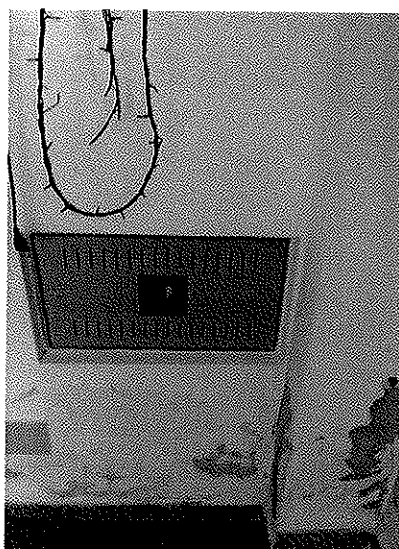
Uređenje predmetnog stana

rize-

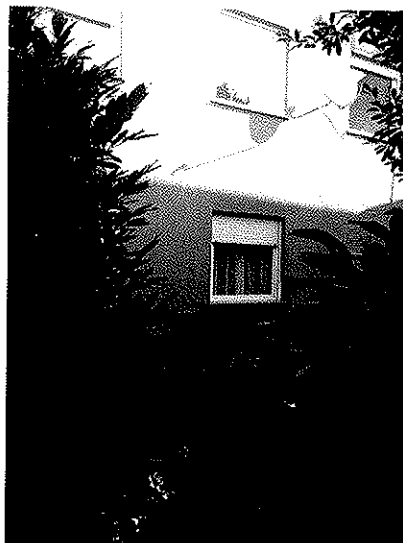
na



Uređenje predmetnog stana



Komunalni priključci



Položaj predmetnog stana u zgradi

Vanjsko parkirališno mjesto b
5