

Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/D
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: poslovni prostor



Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23), Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska općina Koprivnica
Tržišna vrijednost na dan 18.01.2021. (zaokruženo) kn: 452.000,00

Izrada procjembenog elaborata



Kontrola

Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 18.01.2021.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Općenito

Klijent	
Klijent	EOS MATRIX d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Tip nekretnine	Poslovni prostor
Datum očevida	16.12.2020.
Datum vrednovanja	18.01.2021.
Sudionici	Darko Sabolović i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Pravni pregled	
Vlasnik	TVORNICA SMRZNUTE HRANE YETI D.O.O., KRIŽEVCI, UL. KRALJA TOMISLAVA 47
Zk uložak	11164
Suvlasnički dio	23. (E-23)
Katastarska općina	Koprivnica
Sažetak procjembenog elaborata	
Metoda	Poredbena
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	452.000,00 kn 59.734,76 €
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad/Općina: Koprivnica	10
Mikrolokacija	10
Legalni status	11
Opis nekretnine	13
Fotodokumentacija	14
Iskaz površina	16
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	17
Metoda procjenjivanja	19
Poredbena metoda	19
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	19
Poredbene nekretnine	20
Izračun tržišne vrijednosti	22
Zaključak	26
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	27
Dokumentacija	28

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Imenovanje



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

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	EOS MATRIX d.o.o. Horvatova 82, Zagreb
Šifra klijenta	GOB 725 Brčić i Sinovi d.o.o.
ID kolaterala	Tvornica smrznute hrane Yeti
Datum narudžbe	11.12.2020.
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postúpila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zemljišnoknjižni izvadak		Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
	Kopija katastarskog plana	X	Nacrti		Interni procjembeni elaborat
	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

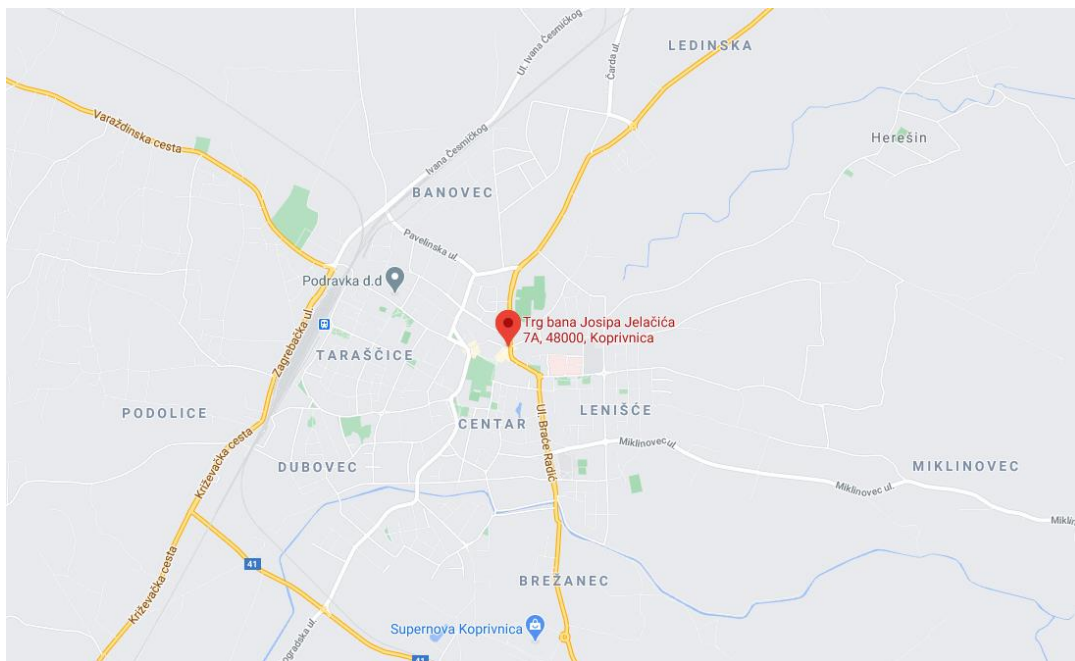
Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica

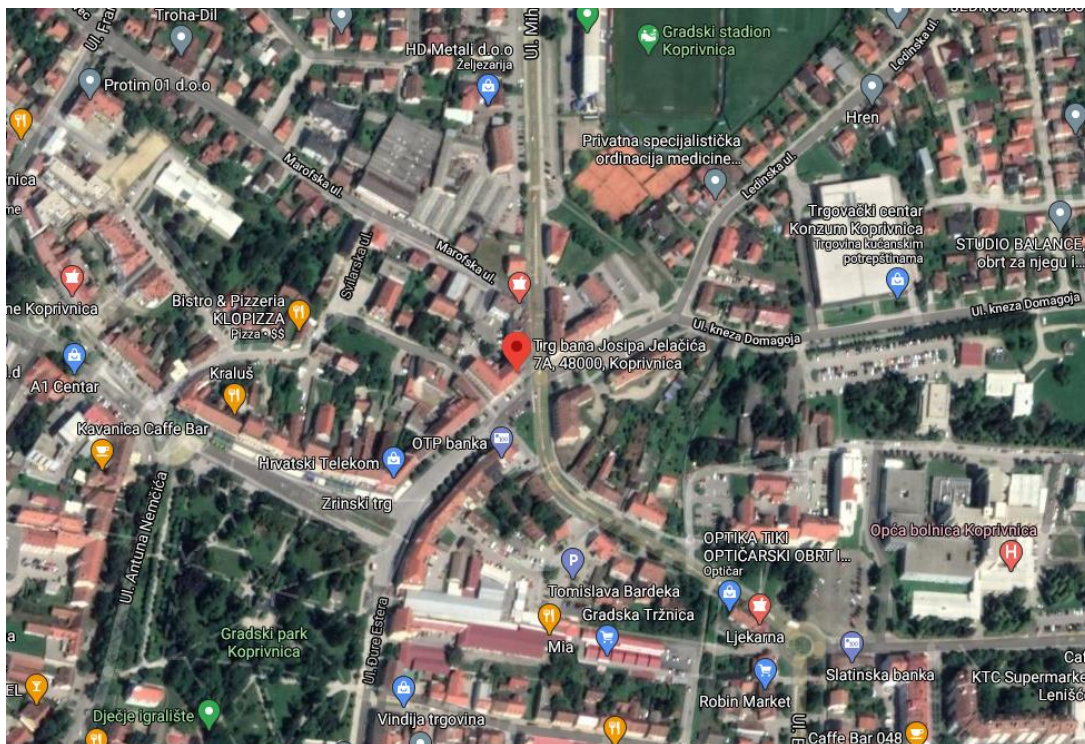


Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/Općina: Koprivnica

Površina	90,94 km ²
Populacija	30.955
Gustoća naseljenosti	340,49 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 106 km Varaždin 54 km Rijeka 264 km Osijek 192 km Split 509 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u centralnom dijelu Koprivnice. U okruženju prevladavaju stambeno-poslovne zgrade starije i novije gradnje.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom.
Infrastruktura	Nekretnina je smještena u blizini svih potrebnih sadržaja
Parking	Na parkiralištu ispred zgrade
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Legalni status

U zemljišnim knjigama stoji zabilješka: „, UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP-I-361-05/97-01/33, URBROJ: 2137-04-97-407.10.1997, da je za zgradu upisanu na kčbr. 1160 u A, priložena pravomoćna uporabna dozvola.“

Prema upisu u zemljišne knjige predmetna nekretnina sastoji se od poslovnog prostora oznake L-16 na prvom katu površine 52,50 m² i prostora u podrumu oznake P-10 površine 70,00 m².

Procjenitelju je za potrebe izrade procjembenog elaborata dostavljen elaborat za izvedbu etažne podjele od veljače 1998 godine.

Pregledom dobivene dokumentacije utvrđeno je da oznake poslovnog u podrumu nisu usklađene sa oznakama u zemljišnim knjigama.

Prema etažnom elaboratu predmetna nekretnina sastoji se od lokala na prvom katu oznake L-16 površine 52,50 m² i prostora u podrumu oznake P-7 površine 70 m².

24. "DIONIZ" Križevci, Istarska bb, je suvlasnik lokala na 1.katu objekta, u Elaboratu označenog kao L-16, sa površinom 52,50 m² i podruma u Elaboratu označenog kao P-7, površine 70 m², sve označeno svjetlo zelenom bojom, sa ukupnim učešćem od 4,44 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 276/6190.

Nadalje procjenitelju je dostavljen aneks elaborata za provedbu etažne podjele od 12. veljače 1999. godine prema kojem se ispravlja oznaka podrumskog prostora P7 u P10.

Grafički dio aneksa elaborata za provedbu etažne podjele procjenitelju nije dostavljen, te procjenitelju nije poznato da li isti postoji.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



ANEKS ELABORATA ZA PROVEDBU ETAŽNE PODJELE

Članak 1.

Temeljem elaborata za provedbu etažne podjele Stambeno –poslovne zgrade od veljače mjeseca 1998. Godine, izgrađene na čk. Br. 1160 ZK 111164 KO Koprivnica, pod radnim nazivom “ UGLOVNICA “, blok Svilarska br. 6, u točki 24 stoji podrumski prostor označen kao P7 površine 70 m², isti prostor se u elaboratu ispravlja u P10 površine 70 m².

U točki 29 elaborata ispravlja se oznaka podrumskoga prostora P10 sada u P7 površine 143,12 m².

Preostale površine uknjižene na GRAMEKS d.o.o. Križevci, V. Novaka 6 dobivaju nove oznake I to P11 površine 42 m² i P12 površine 8,05 m².

k Članak 2.

Sve ostale odredbe i utanačenja elaborata ostaju i dalje na snazi neizmjenjene.

U Križevcima, 12. Veljače 1999.

Utvrđeno je da je pristup prostoru u podrumu oznake P-7 (oznaka iz grafičkog dijela elaborat za izvedbu etažne podjele) prema etažnom elaboratu moguć kroz otvor u međukatnoj konstrukciji iz lokala oznake L-2 smještenog u prizemlju stambeno-poslovnog objekta. U međuvremenu je otvor u međukatnoj konstrukciji zatvoren.

Pregledom podrumske etaže utvrđeno je da je u naravi pristup prostoru oznake P-7 (oznaka iz grafičkog dijela elaborat za izvedbu etažne podjele) moguć iz prostora oznake P8 (oznaka iz grafičkog dijela elaborat za izvedbu etažne podjele). Prostor oznake P-7 i P-8 su u naravi spojeni te trenutno funkcioniraju kao jedna cjelina (arhiv) u korištenju Arhivskog sabirnog centra Koprivnica.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog izvzatka.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
Tlocrti / koncepcija:	Poslovni prostor na prvom katu ukupne površine 52,50 m2 u roh-bau fazi izgradnje i spremište u podrumu površine 70 m2
Katovi:	Podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje
Godina izgradnje:	1997.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonska
Međukatna konstrukcija	Armiranobetonska
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno krovništvo pokriveno crijepom
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	Drveni i aluminijski sa izo ostakljenjem
Vrata:	Unutarnja vrata nisu ugrađena
Podne obloge:	Beton
Stubište:	Armiranobetonsko stubište
Grijanje / ventilacija:	Nije ugrađeno
Sanitarije / kupaonica:	Nisu ugrađene
Rasvjeta / električna oprema:	Nije postavljena
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	Roh-bau
Vanjski sadržaji:	U skladu sa srednjim standardima
Parkirališta:	Vanjski parking ispred zgrade
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: predmetni poslovni prostora je u roh-bau fazi izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Nema vidljivih nedostataka
Osobno dizalo:	Nije ugrađeno
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nije utvrđeno

Opće stanje okoliša	Okoliš je uredan
Opće stanje zgrade	Dobro
Utrživost	Srednja

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Fotodokumentacija



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	visina m
podrum				
PODRUM P-10	70,00	0,50	35,00	2,90
1. kat				
POSLOVNI PROSTOR L-16	52,50	1,00	52,50	3,70
POVRŠINA PREMA ZK IZVATAKU	122,50			

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Tržište nekretnina

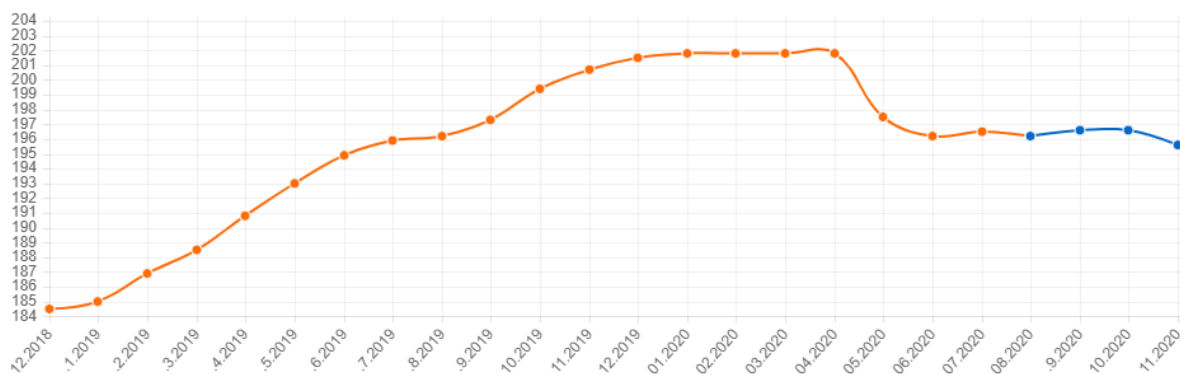
Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine. Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Poredbena metoda

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U neposrednoj blizini, zabilježeno je dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

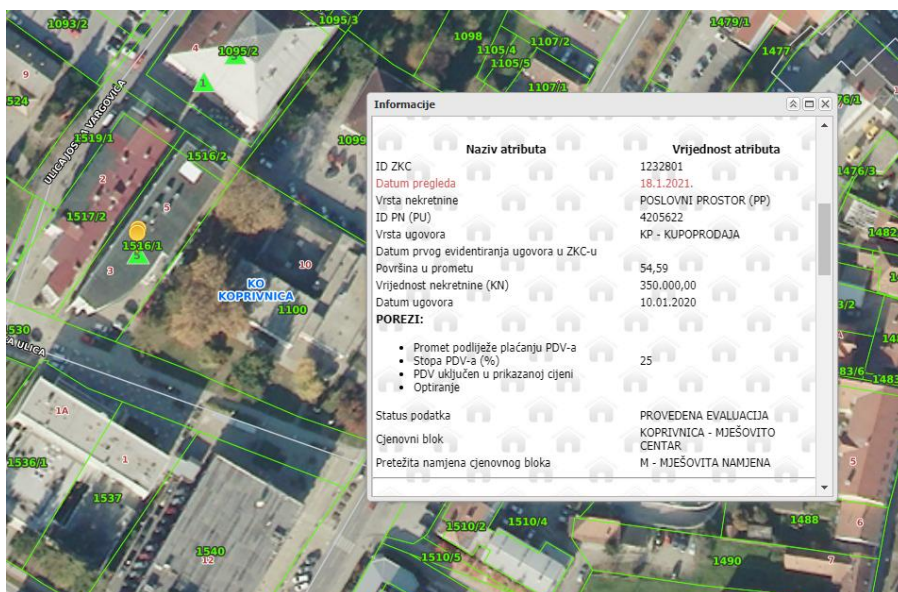
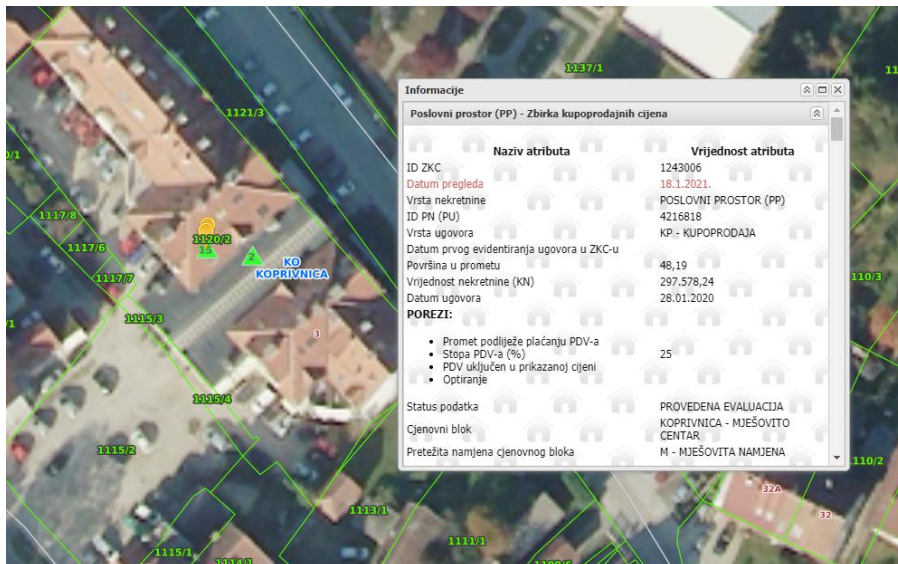
Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora određena je usporedbom sa tri ostvarenih transakcije u blizini u zgradama slične ili iste kvalitete.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina:
Pretpostavke	Također, pretpostavljeni su troškovi dovršetka poslovnog prostora od 300 €/m ² . Pretpostavljen srednji standard uređenja poslovnog prostora.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica

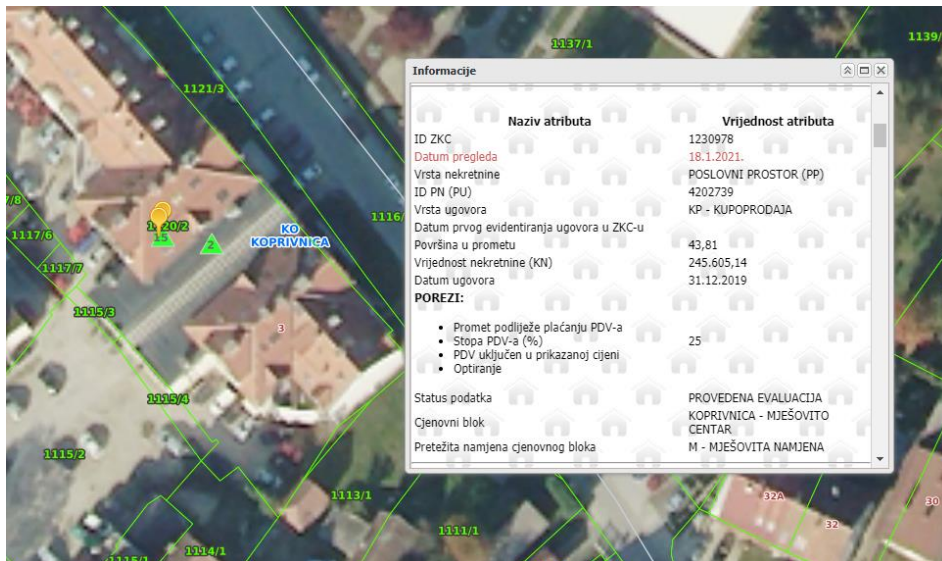


Poredbene nekretnine



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Izračun tržišne vrijednosti

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Trg bana Josipa Jelačića 7A	18/01/2021	52,50 m ²	1. kat	Po+priz+2+pot	1997.	-

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Ivana Generalića 3, Koprivnica	1243006	28/01/2020	48,19 m ²	297.578,24 kn	1997.	830
2	Opatička 5. Koprivnica	1232801	10/01/2020	54,59 m ²	350.000,00 kn	2003.	862
3	Ivana Generalića 3, Koprivnica	1230978	31/12/2019	43,81 m ²	245.605,14 kn	1997.	757

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Ivana Generalića 3, Koprivnica	28/01/2020	830	115,9	109,31	1,06	880
2	Opatička 5. Koprivnica	10/01/2020	862		109,31	1,06	913
3	Ivana Generalića 3, Koprivnica	31/12/2019	757		102,00	1,14	861

Koefficient povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Redni broj	položaj	orijentacija	geografski položaj	okoliš	smanjeni komfor
Procjenjivana nekretnina	1. kat	jednostrano	istok	prosječni standard	nije po utjecajem
	1,08	0,92	1,00	1,00	1,00
1	1. kat	-	-	-	-
2	1. kat	-	-	-	-
3	1. kat	-	-	-	-

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	880	-4,61	-1%	4,61	21	prihvatljivo	prihvatljivo
2	913	28,75	3%	28,75	827	prihvatljivo	prihvatljivo
3	861	-24,14	-3%	24,14	583	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	884,70
Standardna devijacija	21,84
Dvostruka standardna devijacija	43,68
Prosječno apsolutno odstupanje	19,17

Tržišna vrijednost	52,50 m ²	x	885 €/m ²	=	46.446,87 €
Trošak potreban za dovršetak izgradnje nekretnine			300 €/m ²		- 15.750,00 €
					30.696,87 €

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Trg bana Josipa Jelačića 7A	18/01/2021	35,00 m ²	podrum	Po+priz+2+pot	1997.	-

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum skapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Ivana Generalića 3, Koprivnica	1243006	28/01/2020	48,19 m ²	297.578,24 kn	1997.	830
2	Opatička 5. Koprivnica	1232801	10/01/2020	54,59 m ²	350.000,00 kn	2003.	862
3	Ivana Generalića 3, Koprivnica	1230978	31/12/2019	43,81 m ²	245.605,14 kn	1997.	757

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum skapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Ivana Generalića 3, Koprivnica	28/01/2020	830	115,9	109,31	1,06	880
2	Opatička 5. Koprivnica	10/01/2020	862		109,31	1,06	913
3	Ivana Generalića 3, Koprivnica	31/12/2019	757		102,00	1,14	861

Koefficient povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Redni broj	položaj	orijentacija	geografski položaj	okoliš	smanjeni komfor
Procjenjivana nekretnina	podrum	jednostrano	istok	prosječni standard	nije po utjecajem
	0,84	0,92	1,00	1,00	1,00
1	1. kat	-	-	-	-
2	1. kat	-	-	-	-
3	1. kat	-	-	-	-

Redni broj	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	položaj	orijentacija	geografski položaj	okoliš	smanjeni komfor	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	880,09	1,08	0,92	1,00	1,00	1,00	825,33
2	913,45	1,08	0,92	1,00	1,00	1,00	856,62
3	860,56	1,08	0,92	1,00	1,00	1,00	807,02

Srednja vrijednost EUR/m ²	829,65
---------------------------------------	--------

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	825	-4,33	-1%	4,33	19	prihvatljivo	prihvatljivo
2	857	26,96	3%	26,96	727	prihvatljivo	prihvatljivo
3	807	-22,64	-3%	22,64	512	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	829,65
Standardna devijacija	20,48
Dvostruka standardna devijacija	40,96
Prosječno apsolutno odstupanje	17,98

Tržišna vrijednost 35,00 m² x 830 €/m² = 29.037,89 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo)

452.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 18/01/2021 1 EUR = 7,572692 kn

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Zaključak

Alternativna namjena	Nema
Iznajmljivost	Srednja
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	Dobra mikro lokacija
Negativna svojstva	Prostor nije uređen

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **18.01.2021.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	452.000,00 kn
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Izrada procjembenog elaborata:	Darko Sabolović i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb	18.01.2021.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjemeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjemeni elaborat. Postojeći procjemeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjemeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Dokumentacija

Zemljišnoknjižni izvadak
Elaborat za izvedbu etažne podjele

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj ZK uložka: 11164

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5691/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 23 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1160	ZGRADA, DVORIŠTE ZGRADA NA TRGU BANA JOSIPA JELAČIĆA DVORIŠTE NA TRGU BANA JOSIPA JELAČIĆA			1585 966 619	
		UKUPNO:			1585	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 18.10.2011.g. pod brojem Z-5540/2011 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP-I-361-05/97-01/33, URBROJ: 2137-04-97-4 07.10.1997, da je za zgradu upisanu na kčbr. 1160 u A, priložena pravomoćna uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
23.	Suvlasnički dio: 276/6190 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) POSLOVNI PROSTOR L-16, 1. kat, površine 52,50m2 PODRUM P-10, podrum, površine 70,00m2 U elaubratu o etažiranju označeno svijetlo zelenom bojom TVORNICA SMRZNUTE HRANE YETI D.O.O., KRIŽEVCI, UL. KRALJA TOMISLAVA 47	
23.1	Zaprimljeno 20.07.2020.g. pod brojem Z-5691/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ ST-151/2020-4. TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU 15.07.2020, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom dužnika iza Tvornica smrznute hrane Yeti d.o.o., "u stečaju", OIB: 14273744875, Ulica kralja Tomislava 47.	

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj ZK uložka: 11164

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Z-4687/1997. Zabilježuje se da su zajednički dijelovi građevine: temelji, glavni zidovi, fasada, krovšte, pokrov, oluci za odvodnju oborinskih voda, snjegobrani, dimnjaci, šahtovi za odvodnju, kanalizacija, atomsko sklonište, instalacije (voda, plin, električna energija, kanalizacija, telefon, antenski uređaji, portafon) od mjernih uređaja do ulaska u svaki poslovni ili stambeni prostor te svi ostali prostori koji po naravi stvari služe zajedničkim dijelovima zgrade. Nadalje su zajednički dijelovi građevine i hodnici, stubišta u svim etažama (podrum, prizemlje, kat, mansarda i mansarda+), rasvjetna tijela u svim zajedničkim prostorima etaža, ulazna vrata sa svim staklenim površinama. Zajednički dijelovi vlasnika poslovnih i stambenih prostora su i stubišta s ulazom u te prostore iz ulice i dvorišta, te hodnik do spremišta ili poslovnih prostora u podrumu.		
1. Na suvlasnički dio: 23 (276/6190)			
1.1	Z-1936/2000. Uknjižuje se ovršno pravo zaloga na A za glavni dug od 150.000,00 DEM (stopedesettisućjemačkihmaraka) sa kamatom od 13% godišnje, promjenjivom, kamata se obračunava u DEM i naplaćuje mjesečno i po dospelju u protivvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB u roku od 15 dana od datuma zaduženja, u korist: BJELOVARSKA BANKA D.D., BJELOVAR, J. HAULIKA 19 A	150.000,00 DEM	
1.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-611/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.12.2018, uknjiženog u iznosu od 150.000,00 DEM, temeljem rješenja ovog suda posl. br. Z-1936/2000 i to sa dosadašnjeg založnog vjerovnika (ovlaštenika prava zaloga) Bjelovarska banka d.d., Bjelovar, J. Haulika 19A, u korist: EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 23 (276/6190)			
2.1	Z-2561/2000. Uknjižuje se ovršno pravo zaloga na A za glavni dug od 200.000,00 KN (dvijestotisućakuna) uvećano za 20% na ime eventualnih troškova i zakonom propisane poreze temeljem okvirnog ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. K.92/00. od 18.08.2000., u korist: BJELOVARSKA BANKA D.D., BJELOVAR, J. HAULIKA 19 A	200.000,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 23 (276/6190)			
4.1	Zaprimljeno 02.02.2009. broj Z-548/09 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši broj Ovr. 231/09, od dana 20. veljače 2009.g. zabilježuje se ovrha na nekretn. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja ovrha se vodi pod posl. brojem Ovr. 231/09.		
5. Na suvlasnički dio: 23 (276/6190)			
5.1	Zaprimljeno 23.04.2010. broj Z-2105/10. Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Bjelovaru br.Ovr-359/2010. od dana 16. travnja 2010.godine i Zaključka Trgovačkog suda u Bjelovaru br.Ovr-359/2010. od dana 16.travnja 2010.godine zabilježuje se ovrha na nekretninama u A utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja ovrha se vodi kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod poslovnim brojem Ovr-359/2010.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2021.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Lokacija: Koprivnica
z.k.č. 1160, z.k.ul. 111164 K.O. Koprivnica
Građevina: stambeno-poslovna
Izradila: Rahela Nervo ing. grad.
Direktor: Tomislav Salaj

Koprivnica, 2/1998.

Z - 4687/97.

27

EOS MATRIX d.o.o.	
33252	M.T.
DATUM 07-12-2020	
ARUCIO	ODOBRIO

PREDMET: Elaborat za izvedbu etažne podjele

O P Ć E N I T O :

Temeljem ugovora o prodaji i potreba investitora i vlasnika potrebno je izvršiti etažnu podjelu stambeno poslovne građevine, u k.o. Koprivnica, blok SVILARSKA, broj 6, a na z.k.č.br. 1160.

Predmetna građevina sastoji se od podruma, prizemlja, kata, mansarde i mansarde +.

Građevina ima ukupno 23 lokala, 21 stan, 4 podrumskih prostora za potrebe lokala i 12 podrumskih prostora za potrebe stanova.

Ukupna netto površina građevine iznosi 2.763,27 m².

PRIJEDLOG PODJELE:

Prijedlog podjele sačinjen je sukladno izvršenim kupoprodajama odnosno ugovoru o ortakluku te raskidu toga ugovora, pa se predlaže izvršiti podjelu tako da pojedini etažni suvlasnici stječu etažno suvlasništvo na etaži i u površini, te na pripadajućem zemljištu u površini, kako slijedi:

1. Karre Ljiljana i Želiko iz Zagreba, Zinke Kunc 2, etažni su suvlasnici na jednake dijelove lokala označenog kao L-2, u prizemlju objekta, u Elaboratu označenog oznakom L-2 i tirkiznom bojom, površine 67,83 m² i s učešćem od 2,46 % u ukupnoj površini objekta, i pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 76/6190 svaki.
2. Kaufman Petar i Ana, oboje iz Reke, S. Radića 28, etažni su suvlasnici na jednake dijelove stana u mansardi objekta, u Elaboratu označenog kao S 2b i oker-žutom bojom, površine 39,08 m² sa ukupnim učešćem od 1,42 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 44/619 svaki.

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnici,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



5/

20. DUHAN d.o.o. Bjelovar, etažni je suvlasnik lokala označenog kao L-4, u prizemlju objekta, u Elaboratu označenog oznakom L-4 i svjetlo ljubičastom bojom, površine 29,10 m² i s učešćem od 1,05 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 64/6190.
21. Zlatko Dodlek iz Koprivnice, Trg Kralja Krešimira 10 i Nada Gregurek iz Đelekovca, Miškinina 83 a, etažni su suvlasnici na jednake dijelove lokala označenog kao L-7 i L-8 u prizemlju objekta, u Elaboratu označenog oznakom L-7 i L-8, ukupne površine 84,06 m² i podruma, u Elaboratu označenog oznakom P-6, površine 20,00 m², sve označeno svjetlo smeđom bojom i s učešćem od 3,76 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 116/6190 svaki.
22. Antolić Karmen i Mladen iz Koprivnice, T. Čikovića 19, etažni su suvlasnici na jednake dijelove lokala označenog kao L-17, u 1. katu objekta, u Elaboratu označenog oznakom L-17 i žutom šrafiranom bojom, površine 51,95 m², i s učešćem od 1,88 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 58/6190 svaki.
23. IZVOR d.o.o. Koprivnica etažni je suvlasnik lokala označenog kao L-1, u prizemlju objekta, u Elaboratu označenog oznakom L-1, površine 82,56 m², podruma u Elaboratu označenog oznakom P-8, površine 101,07 m², lokala u 1. katu označenog kao L-11, površine 81,54 m² i lokala u mansardi, u Elaboratu označenog kao L-23, površine 133,43 m², sve označeno lila bojom, s ukupnim učešćem od 14,22 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 892/6190.
24. "DIONIZ" Križevci, Istarska bb, je suvlasnik lokala na 1.katu objekta, u Elaboratu označenog kao L-16, sa površinom 52,50 m² i podruma u Elaboratu označenog kao P-7, površine 70 m², sve označeno svjetlo zelenom bojom, sa ukupnim učešćem od 4,44 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 276/6190.
25. Brčić Ivan, Križevci, S. Radića 5, etažni je suvlasnik lokala na 1. katu, u Elaboratu označenog kao L-12, sa površinom 79,50 m², označenog ciklama-roza bojom, sa ukupnim učešćem od 2,88 % u ukupnoj površini objekta, pripadajućim zajedničkim dijelovima objekta, te u suvlasništvu zemljišta u dijelu 178/6190.

Poslovni prostor

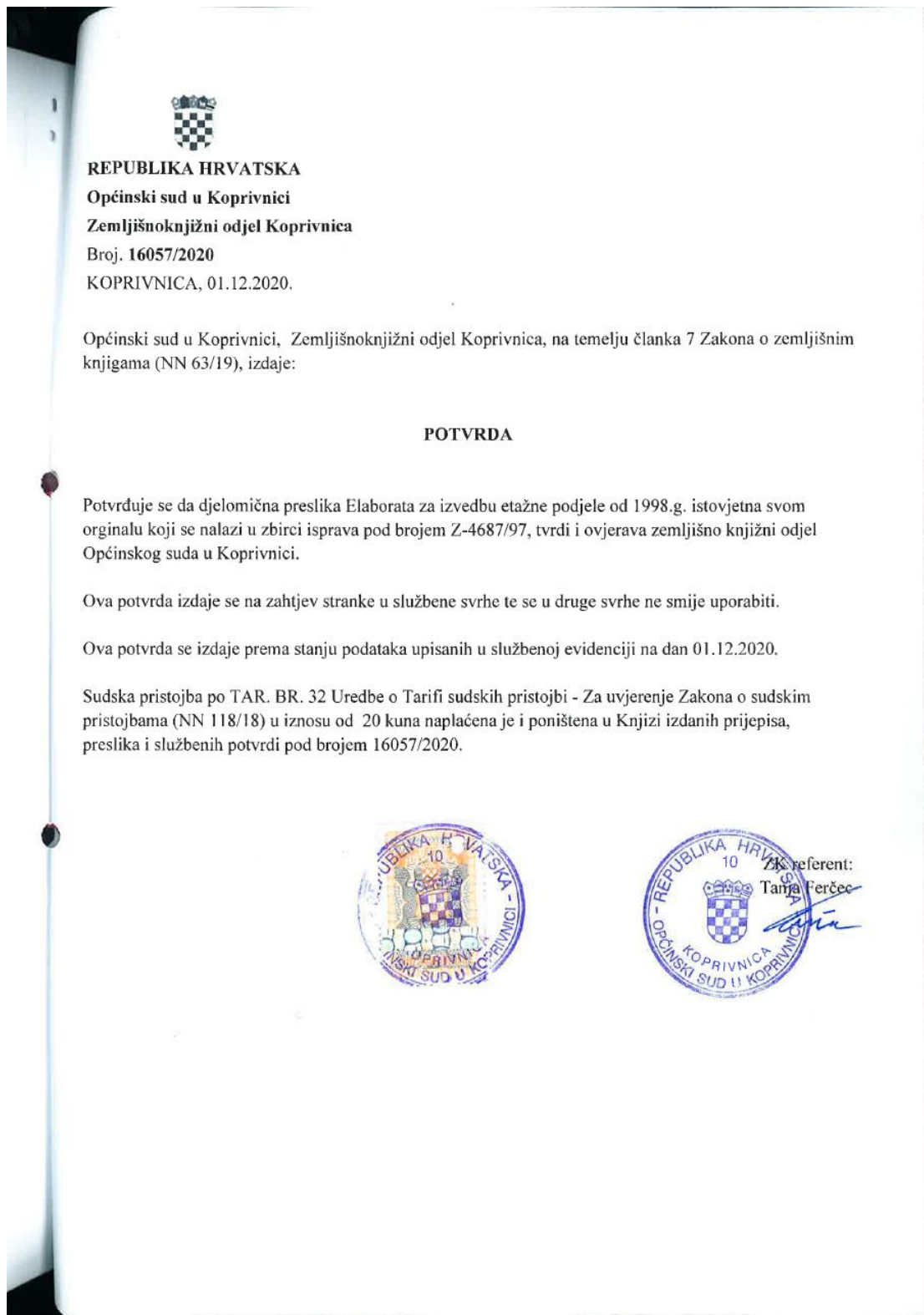
Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



21.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /Dodlek Zlatko, Trg Kralja Krešimira 10, Koprivnica Nada Gregurek, Miškine 83a, Đelekovec/	L 7 L 8 P 6	84.06 20.00	3.76	116/6190 116/6190
22.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /Antolić Karmen i Mladen Tome Čikovića 19, Koprivnica/	L 17	51.95	1.88	58/6190 58/6190
23.	"IZVOR" d.o.o. Koprivnica	P 8 L 1 L 11 L 23 Σ 398.60	101.07 82.56 81.54 133.43	14.42	892/6190
24.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /DIONIZ" Istarska bb, Križevci/	L 16 P 7	52.50 70.00	4.44	276/6190
25.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /Brčić Ivan Stjepana Radića 5, Križevci/	L 12	79.50	2.88	178/6190
26.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /Jelić Milovan i Višnja Đure Estera 7, Koprivnica/	S 4a	49.73	1.80	56/6190 56/6190
27.	"GRAMEKS" d.o.o. Križevci /Grad Koprivnica Zrinski Trg 1/I Koprivnica/	S 6+P 9 S 3a+P 9 S 8+P 9 S 8a+P 9 S 9+P 9 S 9a+P 9 S 12+P 9 S 12a+P9	55.35+2 35.26+2 49.53+2 50.74+2 31.45+2 29.76+2 53.74+2 40.39+2	2.07 1.35 1.87 1.91 1.22 1.15 2.03 1.53	814/6190

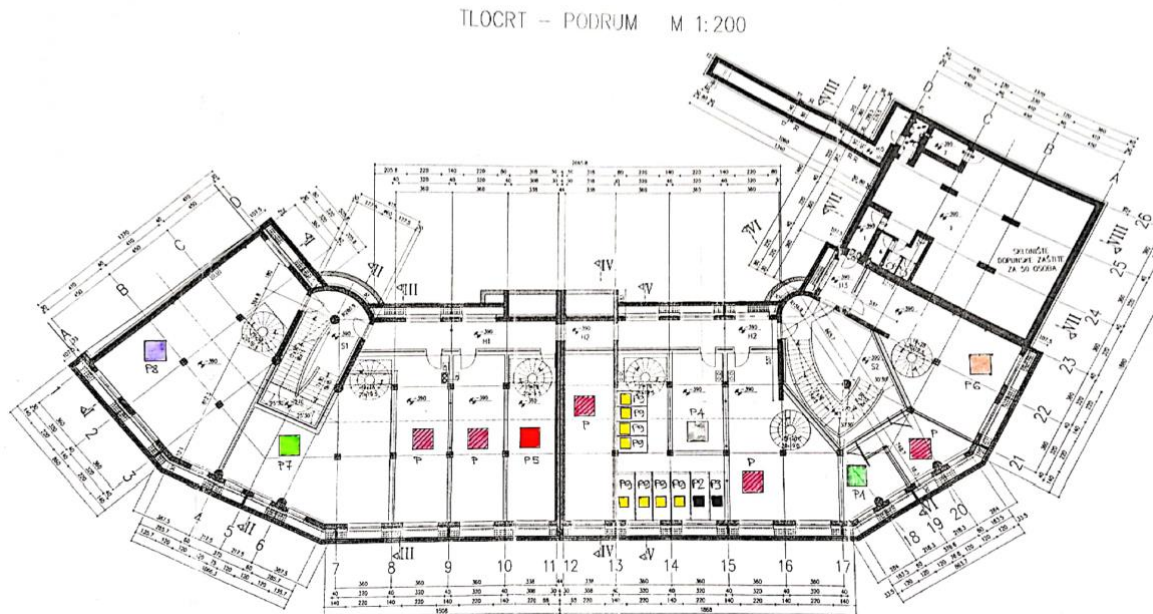
Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



2-442/99

ANEKS ELABORATA ZA PROVEDBU ETAŽNE PODJELE

Članak 1.

Temeljem elaborata za provedbu etažne podjele Stambeno-poslovne zgrade od veljače mjeseca 1998. Godine, izgrađene na čk. Br. 1160 ZK 11164 KO Koprivnica, pod radnim nazivom "UGLOVNICA", blok Svilarska br. 6, u točki 24 stoji podrumski prostor označen kao P7 površine 70 m², isti prostor se u elaboratu ispravlja u P10 površine 70 m².


U točki 29 elaborata ispravlja se oznaka podrumskoga prostora P10 sada u P7 površine 143,12 m².

Preostale površine uknjižene na GRAMEKS d.o.o. Križevci, V. Novaka 6 dobivaju nove oznake I to P11 površine 42 m² I P12 površine 8,05 m².

k Članak 2.

Sve ostale odredbe I utanačenja elaborata ostaju I dalje na snazi neizmjenjene.

U Križevcima, 12. Veljače 1999.


»GRAMEKS« d.o.o.
KRIŽEVCI
V. Novaka 6

Poslovni prostor

Trg bana Josipa Jelačića 7A, 48000 Koprivnica
Zk uložak 11164, suvlasnički dio 23. (E-23),
Općinski sud u Koprivnica,
Zemljišnoknjižni odjel Koprivnica, Katastarska
općina Koprivnica



Ja, JAVNI BILJEŽNIK, NATAŠA JELIĆ-VERŠIĆ, IZ
KRIŽEVACA, Baltičeva 4., potvrđujem da je : 1. GRAMEKS
građevinarstvo, D.O.O. KRIŽEVCI, Vjencislava Novaka 6
zastupano po direktoru gospodinu Tomislavu Salaj,
poduzetnik, s prebivalištem u Križevcima, K. Heruca 54; u
mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ovo pismo; - Aneks
elaborata za provedbu etažne podjele -
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju
osobne iskaznice ili putovnice:

1. OSOBNO POZNAT

Potpis - rukoznak na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru u iznosu od 10,00 Kuna
naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kuna +
22 % PDV-a.

Trošak uveza od ,00 Kuna po članu 37a ZJT.

B r o j : OV-310/99

U Križevcima, 16. veljače 1999.



NATAŠA JELIĆ-VERŠIĆ,
KRIŽEVCI, BALTICEVA 4