

ODVJETNICI  
ZVONIMIR BUTERIN  
SNJEŽANA POSAVEC MITROV  
VALENTINA KUČIĆ  
ANA CRNKOVIĆ  
JELENA LUČIĆ-NÖTHIG  
LADA ČUSTIĆ  
PETAR CERONJA  
MARKO PAULINOVIĆ

# BUTERIN & POSAVEC

ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.

Draškovićeva 82, 10000 Zagreb, Hrvatska  
Tel.: +385 01 55 02 660, Fax: +385 01 55 02 661  
E-mail: ured@buterin-posavec.hr



Zagreb, 26.04.2018.

Na broj: Sp-7/16

**OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU**  
**Turinina 3**  
**10010 ZAGREB**

Vjerovnik: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka,  
Jadranski trg 3a, OIB 23057039320

Potrošač: FATIMA VRAŽIĆ iz Horvata, Bencekovići, Odvojak 12,  
OIB 86998176745

## PODNEŠAK

vjerovnika

jednostruko  
1 prilog

U predmetu pod gornjim brojem, sukladno ovosudnom raspravnom zaključku od 19.04.2018., vjerovnik obavještava naslovni sud da je suglasan s prijedlogom potrošača za odgodu prodaje od 13.04.2018. pod uvjetom da se iznos od 3.100,00 kn mjesečno uplaćuje u korist partije kredita br. 5114206153, odnosno vjerovnikove priznate tražbine i za vrijeme dok se takve uplate redovito izvršavaju.

Također, vjerovnik u prilogu dostavlja procjembeni elaborat od 17.07.2015. za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 1835, k.o. Horvati.

Erste&Steiermärkische Bank d.d.  
zastupan po

**BUTERIN & POSAVEC**  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.  
ZAGREB, Draškovićeva 82

**ODVJETNIK**  
**ZVONIMIR BUTERIN**  
ZAGREB, Draškovićeva 82

**ELABORAT REVIZIJE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****[ E - 004 ]**

<b>BROJ PREDMETA:</b>	<b>2-15-2-2371</b>	<b>ŠIFRA LOKACIJE:</b>	<b>210112</b>
<b>INTERNI BROJ KOLATERALA:</b>	<b>1526189</b>		
<b>NEKRETNINA:</b>	Kuća na adresi Horvati, Benceković 1 odvojak 12		
<b>NARUČITELJ PROCJENE:</b>	FATIMA VRAŽIĆ, Horvati, Benceković 1 odvojak 12		

**PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:****417.487 kn****=****55.100 €**

<b>PRAVNI STATUS:</b>	Legalna nekretnina s nelegalnim dijelovima
<b>TERETI I ZABILJEŽBE:</b>	da
<b>OBLIK VLASNIŠTVA:</b>	privatno
<b>IDEALNO VLASNIŠTVO:</b>	ne
<b>IZRADA:</b>	Ozana Milak, d.i.a.
<b>OVJERA:</b>	Petar Isaković dipl.oec., voditelj službe procjena
<b>DATUM:</b>	17.07.2015. godine

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
10000 ZAGREB  
Petar Isaković

## ERSTE NEKRETNINE

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama. Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe. Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godine, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Svojim proizvodima i uslugama Banka trenutno opslužuje više od 820 tisuća klijenata putem mreže od ukupno 134 poslovnice širom Hrvatske, pružajući im sigurnost i povjerenje temeljene na osobnom pristupu i stvaranju partnerskog odnosa. Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu. Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

### SADRŽAJ

1.	ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE .....	3
2.	OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE .....	3
3.	PROCJENA .....	7
3.1.	IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA .....	9
3.2.	IZRAČUN HIPOTEKARNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USPOREDNOM METODOM .....	10
4.	SAŽETAK PROCJENE .....	11
5.	DOKUMENTACIJA .....	12

## 1. ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada revizije procjene hipotekarne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je kuća na adresi Horvati, Benceković 1 odvojak 12

Utvrđivanje hipotekarne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine, podataka od naručitelja i dobivene procjene vrijednosti nekretnine br. 68/08, izrađene od strane ERSTE NEKRETNINA d.o.o. dana 24.01.2008. godine. Vrijednost procijenjene nekretnine na dan 24.01.2008. godine je bila 81.450,21 €.

## 2. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Nekretnina je u naravi obiteljska kuća izgrađena 2000. godine, katnosti Po+Priz+Pot. U podrumskoj etaži je spremište, prizemnoj – dnevni boravak s blagovanjem i kuhinjom te predprostorom i sanitarijama, unutarnjim stubištem povezana je s etažom stambenog potkrovlja u kojoj su smještene tri sobe, ostava i sanitarije.

Ukupna obračunska površina iznosi 137,81 m<sup>2</sup>/.

Temelji: AB trakasti temelji

Nosiva konstrukcija: zidana blok opekom s armiranobetonskim serklažima, međukatna konstrukcija fert sustav.

Krovn konstrukcija: kosi, dvostrešni krov pokriven crijepom.

Fasada: ožbukana i obojana, bez termičke obrade

Pregrade: zidane opekom.

Obrada zidova: ožbukani i obojani, u kupaonici i kuhinji između elemenata obloženi keramičkim pločicama

Podne obloge: laminat, parket i keramičke pločice

Unutarnja stolarija: drvena, ličena, obostrano šperana.

Vanjska stolarija: dijelom pvc ostakljena "izo" staklom, zaštita od insolacije pvc roletama.

Izvedene su instalacije električne energije, kanalizacije (septička jama), vodovoda.

Grijanje je etažno centralno na lož ulje.

Na objektu su vidljivi problemi s plijesni na zidovima radi manjka toplinske izolacije pročelja te oštećenja nastala radi procurjevanja krova u potkrovnoj etaži, te neadekvatnog održavanja.

Za objekt je ishođena Građevinska dozvola Klasa: UP71-361-03/98-01/78, Ur.br.: 251-05-14-98-6 od 23.09.1998., ali objekt u naravi nije u cijelosti usklađen s projektnom dokumentacijom. Neusklađenosti su u podrumskoj etaži i potkrovlju.







200



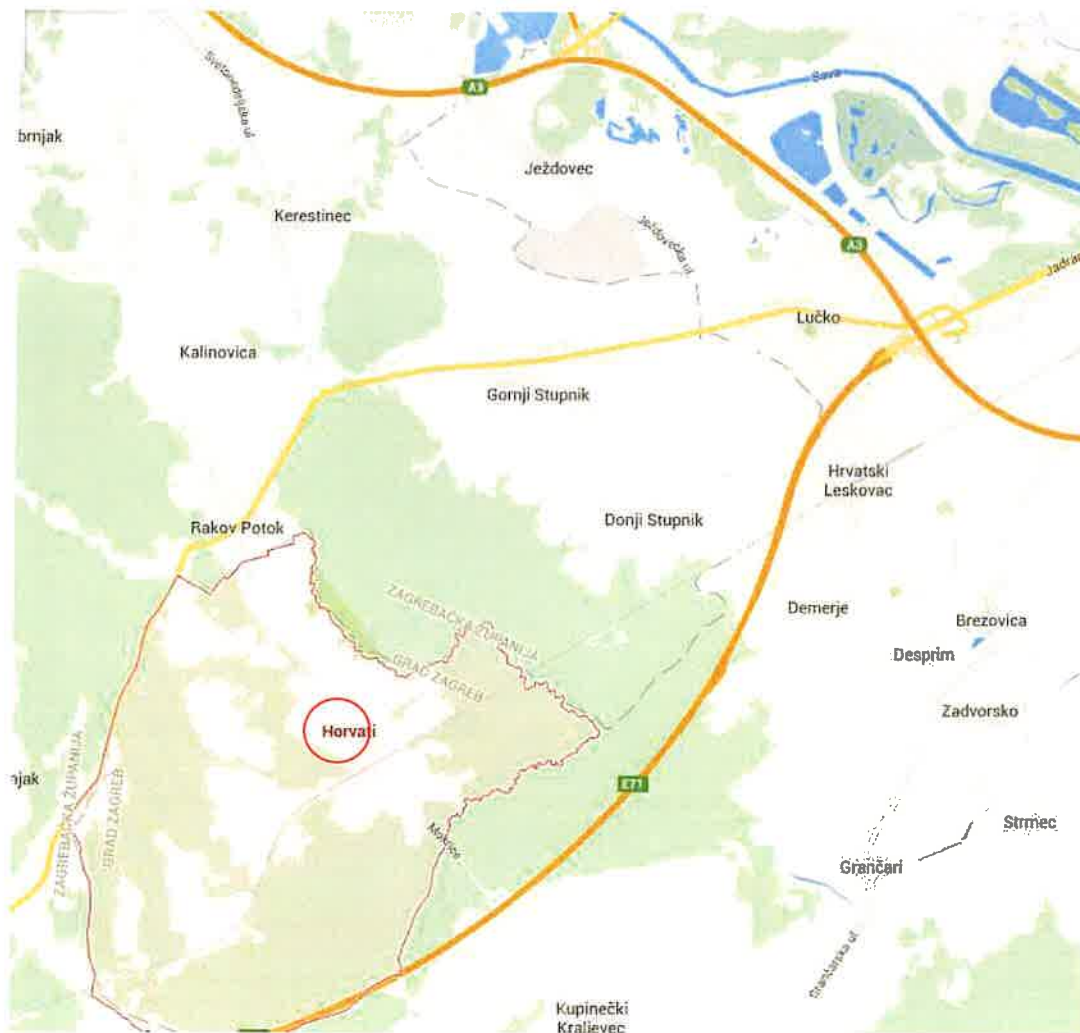
201

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u mjestu Horvati, 20 km jugozapadno od Zagreba u smjeru Jatrebarskog. Povezano starom karlovačkom cestom. Pristup objektu je asfaltiranom slijepom ulicom užih gabarita i bez pješačkih nogostupa.

Okolni objekti su slične namjene, katnosti i tipologije.

Prometna povezanost javnim prijevozom – autobusna linija do Savskog mosta.





202

### 3. PROCJENA

Procjena hipotekarne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od naručitelja te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina - troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/1996, 70/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006 i 146/2008)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/1996, 70/1997, 114/2001, 100/2004, 107/2007 i 152/2008)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995, 70/1997, 128/1999, 57/2000, 129/2000, 59/2001, 150/2002, 26/2003, 82/2004, 108/2004 i 178/2004)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. broj 76/2007 i 152/2008)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N.R.H. broj 52/1984.)
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 9836.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. broj 14/2006, 35/2006, 39/2006 i 78/2010)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb broj XII - 2008.
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. iz ožujak 2009.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“ (DZS br. 3.1.5/1. listopad 2008.)
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (N.N. broj 1/2002, 183/2003, 69/2005 i 53/2008)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH



203

## TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjnjem uslijed vremenskog utjecaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, obrtničke radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt. Sadašnja hipotekarna vrijednost prostora računa se prema izrazu:

$$Stg = Sgv \times Fkp \times Fp \times Fki \times FI \times Fpp$$

FAKTORI KOREKCIJE HIPOTEKARNE VRIJEDNOSTI	PREPORUKA
faktor korisne površine Fkp	0,80 - 1,20
faktor za poslovne objekte Fp	1,00 - 1,50
faktor kvalitete izgradnje Fki	0,20 - 1,50
faktor lokacije FI	0,70 - 1,50
faktor ponude i potražnje Fpp	0,20 - 2,00

## USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive Erste Nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

## DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine – obiteljska kuća, metoda korištena u procjeni je USPOREDNA METODA izračuna vrijednosti nekretnine.

### 3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se ISO 9836.2002 koji se veže na normu HRN U.C2.100. Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 136/2006.

OBJEKT	građevinska površina (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	koef.	NGP s koef. (m <sup>2</sup> )	GBP s koef. (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>KUĆA</b>						
<b>PODRUM</b>						
spremište	30,70		0,75	23,03		
<b>UKUPNO:</b>	30,70	37,15		23,03	27,63	61,89
<b>PRIZEMLJE</b>						
kuhinja	13,61		1,00	13,61		
dnevni boravak i blagovaonica	29,65		1,00	29,65		
kupaonica	5,77		1,00	5,77		
predsoblje	8,38		1,00	8,38		
vjetrombran	2,88		1,00	2,88		
balkon	8,71		0,25	2,18		
<b>UKUPNO:</b>	69,00	83,49		62,47	74,96	196,40
<b>POTKROVLJE</b>						
hodnik	4,65		1,00	4,65		
soba	8,81		1,00	8,81		
1<h<2	2,45		0,75	1,84		
soba	11,26		1,00	11,26		
1<h<2	3,31		0,75	2,48		
soba	11,48		1,00	11,48		
1<h<2	3,78		0,75	2,84		
ostava	4,19		1,00	4,19		
1<h<2	2,65		0,75	1,99		
kupaonica	1,67		1,00	1,67		
1<h<2	1,48		0,75	1,11		
<b>UKUPNO:</b>	55,73	67,43		52,31	62,78	160,70
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>155,43</b>	<b>188,07</b>		<b>137,81</b>	<b>165,37</b>	<b>418,99</b>

### 3.2. IZRAČUN HIPOTEKARNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USPOREDNOM METODOM

Za izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine usporednom metodom koriste se dostupne informacije o tržišnim vrijednostima nekretnina istih ili sličnih karakteristika na promatranoj mikrolokaciji i istraživanje tržišta nekretnina napravljenim od strane Erste nekretnina d.o.o.

USPOREDNA METODA						
Komparativni uzorak (1. - 6.)	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Izvor	Internet oglas	Internet oglas	Internet oglas			
Vrsta podatka	Tražena cijena	Tražena cijena	Tražena cijena			
Datum istraživanja	17.07.2015	17.07.2015	17.07.2015			
Lokacija						
Grad	Horvati	Horvati	Horvati			
Detalji cijene						
Ukupna cijena	137.000 €	95.000 €	114.000 €	0 €	0 €	0 €
Površina	330,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>	203,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Jedinična cijena	415 €/m <sup>2</sup>	559 €/m <sup>2</sup>	562 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Elementi usporedbe						
Lokacija	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Veličina	↑ 3%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↑ 12 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Dovršenost	↑ 25%	↑ 20%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↑ 104 €/m <sup>2</sup>	↑ 112 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Okućnica	↓ -10%	⇒ 0%	↓ -10%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↓ -42 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	↓ -56 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Tip i način gradnje	⇒ 0%	↓ -20%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	↓ -112 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Opće stanje	⇒ 0%	⇒ 0%	↓ -10%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	↓ -56 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Tržišni uvjeti						
Razlika tražene i realizirane cijene	↓ -15%	↓ -15%	↓ -15%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↓ -62 €/m <sup>2</sup>	↓ -84 €/m <sup>2</sup>	↓ -84 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Ostalo						
Posebne okolnosti	↓ -4%	↓ -5%	↓ -5%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↓ -15 €/m <sup>2</sup>	↓ -30 €/m <sup>2</sup>	↓ -25 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Ukupna korekcija vrijednosti						
Postotna korekcija vrijednosti	-5%	-23%	-34%	0%	0%	0%
Korekcija jedinične vrijednosti	-21 €/m <sup>2</sup>	-127 €/m <sup>2</sup>	-192 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Korigirana vrijednost	395 €/m <sup>2</sup>	431 €/m <sup>2</sup>	369 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Ponder	35%	35%	30%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost	138 €/m <sup>2</sup>	151 €/m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Vrijednost						
Jedinična vrijednost						400 €/m <sup>2</sup>
Površina						137,81 m <sup>2</sup>
Vrijednost objekta						55.105 €
Zaokružena vrijednost						55.100 €
Zaokružena vrijednost						417.487 kn

#### Komentar za korekcije za posebne okolnosti

1. Cijena usporedne nekretnine korigirana je za paušalni iznos potreban za ozakonjenje neusklađenih dijelova nekretnine koja je predmetom procjene
2. Cijena usporedne nekretnine korigirana je za paušalni iznos potreban za ozakonjenje neusklađenih dijelova nekretnine koja je predmetom procjene
3. Cijena usporedne nekretnine korigirana je za paušalni iznos potreban za ozakonjenje neusklađenih dijelova nekretnine koja je predmetom procjene
- 4.

## 4. SAŽETAK PROCJENE

206

Potpisom ove procjene koju sam izradio neopozivo potvrđujem da sam očevitom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

## OPĆI PODACI:

**BROJ PREDMETA:** 2-15-2-2371      **ŠIFRA LOKACIJE:** 210112  
 Nekretnina: Kuća na adresi Horvati, Benceković 1. odvojak 12  
 Naručitelj procjene: FATIMA VRAŽIĆ, Horvati, Benceković 1. odvojak 12

## IDENTIFIKACIJA (Z.K.):

kat. općina: Horvati  
 zk. uložak: 1835  
 zk.č.br.: 798/4

vlasnik: Mandžuka Fatima, Horvati, Benceković 1. odvojak 12.....1/1

## PODACI O NEKRETNINI:

## ADRESA NEKRETNINE

Županija: Grad Zagreb  
 Grad/naselje: Brezovica  
 Četvrt/općina: Horvati  
 Ulica i kbr.: Benceković 1. odvojak 12

## OPIS NEKRETNINE

Tip nekretnine: kuća  
 Namjena: stambena  
 Godina izgradnje: 2000. godina  
 Obračunska NKP: 137,81 m<sup>2</sup>      Zemljište: 637 m<sup>2</sup>  
 Kat/katnost: Po+Priz+Pot  
 Opće stanje: ispodprosječno  
 Datum izrade: 17.07.2015. godine      Tečaj € prema HNB: 7,576890 kn  
 IZRADIO: Ozana Milak, d.i.a.

## PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

417.487 kn

=

55.100 €

**PRAVNI STATUS:** Legalna nekretnina s nelegalnim dijelovima - za objekt je ishođena Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/98-01/78, Ur.br.: 251-05-14-98-6 od 23.09.1998., ali objekt u naravi nije u cijelosti usklađen s pripadajućom projektnom dokumentacijom. Neusklađenosti su u podrumskoj etaži i potkrovlju.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz izvotka iz z.k. Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d.



207

## 5. DOKUMENTACIJA

- ZAHTJEV ZA IZRADU PROCJENE NEKRETNINE
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE S INTERNETA
- KOPIJA KATASTROG PLANA S INTERNETA
- POSJEDOVNI LIST S INTERNETA
- GRAĐEVINSKA DOZVOLA
- IZVOD IZ GLAVNOG PROJEKTA KOJI JE SASTAVNI DIO GRAĐEVISNKE DOZVOLE

**ZAHTJEV ZA REVIZIJU PROCJENE NEKRETNINE - FIZIČKE / PRAVNE OSOBE**

PROCJENA BR.: 2-15-2-2371

PROCJENITELJ:

(ISPUNJAVA DJELATNIK ERSTE NEKRETNINA)

MOLIMO VAS DA ISPUNITE ZAHTJEV ISPRAVNO KAKO BI SE OMOGUĆILO SNIMANJE I SLANJE ZAHTJEVA

1. Ime i prezime naručitelja ili ime društva: **FATIMA VRAŽIĆ**
2. Adresa naručitelja: **BENCEKOVIĆ 1 ODVOJAK 12, 10436 HORVATI**
3. OIB: **86998176745** Tel.: **951971517** E-mail: \_\_\_\_\_

**UNESITE PODATKE O NARUČITELJU I KONTAKT OSOBI**

4. Kontakt osoba za pregled nekretnine: **FATIMA VRAŽIĆ** Tel/Gsm: **951971517**
5. Savjetnik / Zastupnik: **IVANA VRAČEVIĆ**
- E-mail: **ivracevic@erstebank.com** Pripadnost: 

RET	GRA	1	11	10	37	4
-----	-----	---	----	----	----	---

6. Adresa predmetne nekretnine: **BENCEKOVIĆ 1 ODVOJAK 12, 10436 HORVATI**

7. Vrsta nekretnine za koju se radi procjena (odaberite iz padajućeg izbornika):

**2-obiteljske kuće, kuće za odmor**

8. ZK općina: **HORVATI** ZK uložak: **1835**
- ZK čestica: **798/4** Poduložak: \_\_\_\_\_

**OZNAČITE KOME SE ŠALJE PONUDA**

9. Slanje avansnog računa: ☐ Naručitelju ☐ Zastupniku/Savjetniku

**ISPUNITE IBAN**

10. U slučaju više uplaćenog avansa, sredstva vratiti na račun naručitelja: \_\_\_\_\_

11. Primjerak procjene (dokumentacije) poslati: ☒ Financijskom zastupniku/savjetniku ☐ Naručitelju

12. Broj elaborata prethodne procjene: **68/08** Procjenitelj: **JADRAN NOVAK**

13. Datum zadnjeg obilaska nekretnine (procjene ili revizije): **24.01.08**

14. Interni broj(evi) kolateralna (IBK): **1526189**

15. Da li je bilo promjena na nekretnini: \_\_\_\_\_

16. Napomena: **na trošak banke - neuredan klijent po nalogu službe naplate**

**POPUNITE POLJA 12, 13, 14 I 15 JER STE OZNAČILI REVIZIJU ILI MIŠLJENJE!**

Mjesto i datum narudžbe:

Potpis i ovjera naručitelja:

Potpis Savjetnika/Zastupnika:

**15.06.15**
**UPRATE MOLIMO IZVRŠITI NA BROJ RAČUNA IBAN: HR3924020061100463550**

Naručitelj potpisom ovog zahtjeva neopozivo i bezuvjetno izjavljuje:

- da je upoznat sa sadržajem trenutno važećeg cjenika usluga Erste nekretnine d.o.o., te da ga prihvata;
- da prihvata da je uplaćen avans za izradu procjene nepovratan, osim u slučaju naručiteljeva odustanka od zahtjeva za izradu procjene o kojoj je u pisanom obliku obavijestio Erste nekretnine d.o.o. što je ranije moguće, ali ne kasnije od izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine; u slučaju odustanka prije izlaska službenog procjenitelja na teren, Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti uplaćeni avans u cijelosti; u slučaju odustanka nakon izlaska na teren, a prije izrade procjene Erste nekretnine d.o.o. će naručitelju vratiti 50% uplaćenog avansa;
- da je upoznat kako se cijena procjene koja je navedena u konačno ispostavljenom računu može razlikovati od cijene iskazane u avansnom računu (ponudi) te da će razliku, ili pletiti u korist, ili naplatiti od Erste nekretnine d.o.o.; u slučaju više uplaćenog iznosa po avansu, Erste nekretnine d.o.o. vraćaju sredstva naručitelju isti ili najkasnije idući radni dan od dana izdavanja konačnog računa;
- da ukoliko procijenjena nekretnina ne zadovoljava kriterije za odobravanje kredita ili naručitelj ne dobije traženi kredit/odustane od realizacije kredita, naručitelj nema pravo na povrat uplaćenog iznosa za procjenu te Erste nekretnine d.o.o. ne snose nikakvu pravnu, financijsku ili drugu odgovornost;
- da u slučaju spore proizlaze iz i u svazi s ovom procjenom pristaje na rješenje nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu;
- da prihvata da će mu Erste nekretnine d.o.o. uručiti procjenu tek nakon uplate cjelokupnog iznosa temeljem konačno ispostavljenog računa.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 16.07.2015. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335428, HORVATI

Broj ZK uložka : 1835

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5013/2014

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	798/4	KUĆA BR. 12, DVORIŠTE I ORANICA, BENČEKOVIĆI			637	
		KUĆA BR. 12			84	
		DVORIŠTE			500	
		ORANICA			53	
2.	799/18	ORANICA		20	72	
		UKUPNO:		20	709	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 28.11.2003. broj Z-28096/03 Zabilježuje se da je upis kuće izvršen bez uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MANDŽUKA FATIMA, BENČEKOVIĆI 1. ODVOJAK 12, HORVATI	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.02.2008. broj Z-9874/08 Temeljem Ugovora o kreditu broj 5103836058 od 13.02.2008., solemniziran po javnom bilježniku Matoš Mladem iz Zagreba. Ilica 297 pod posl.br. OV-4545/08 od 15.02.2008. i Uvjerenja o prebivalištu MUP PU Zagrebačka broj 511-19-22/1-16191/08 od 13.02.2008., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 65.239.11 CHF u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za redovne ugovorene kamate po promjenljivoj stopi. ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	65.239.11 CHF	
3.			

Katastarska općina: 335428, HORVATI

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1835

210

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-5013/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3260/2013 od 31. prosinca 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.083,46 kn sa zateznim kamatama koje teku na pojedinačne iznose u pripadajućim razdobljima na način određen izrekom rečenog rješenja, kao i radi osiguranja novčane tražbine po osnovi troškova ovrhe sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441, PRAŠKA BR. 5, ZAGREB	7.083,46 KN	
3.2	Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-5013/14 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

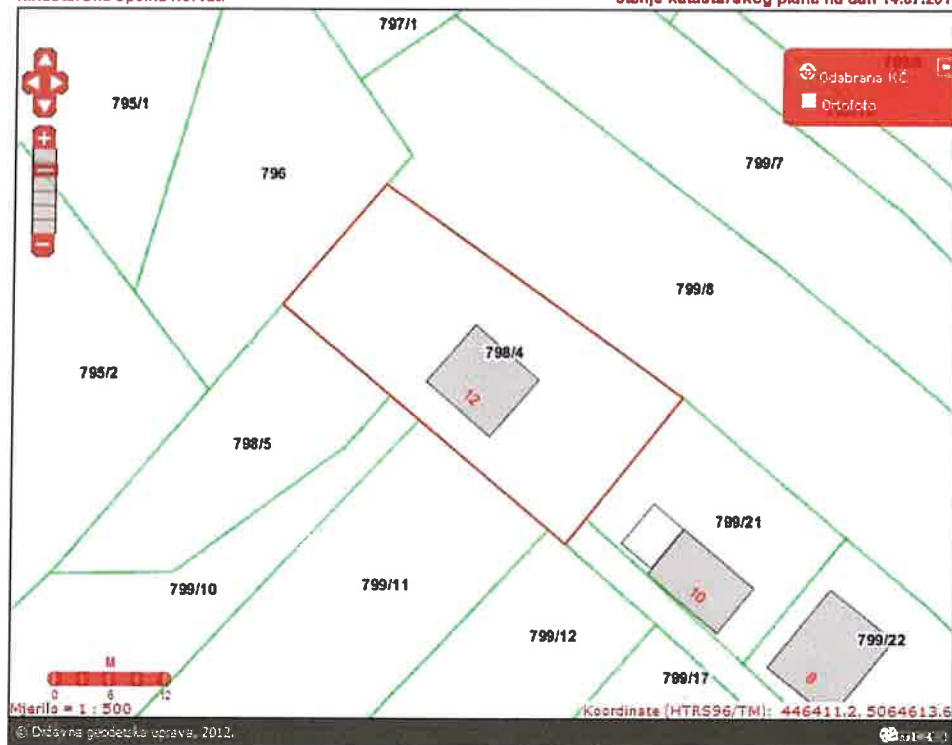
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.07.2015.



211

Katastarska općina Horvati

Stanje katastarskog plana na dan 14.07.2015

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBAStanje na dan  
15.07.2015

Odjel / Ispostava: GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Katastarska općina: Horvati 158/335428

Natrag na odabir općina

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 936

## Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i katni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj	Veze
1/1	MANDŽUKA FATIMA, HUSEIN / ROŠ MURATOVIĆ, HORVATI, BENČKOVIĆ I. ODVOJAK 12 (VLASNIŠTVO)	OIB	>

## Podaci o katastarskim česticama

ZGR	Dio	Plan+DIO	Broj katastarske čestice	Broj O.I. kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rodine, ulice, tipa i sl.)	Nadim upisane katastarske čestice / Nadim upisane zgrade, kućni broj i zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m <sup>2</sup>	Posebni pravni režim	Primjedba	Veze
		25	798/4	25	BENČKOVIĆ I. ODVOJAK	DVORIŠTE	500			>
		25	798/4	25	BENČKOVIĆ I. ODVOJAK	ORANIČA	53			>
		25	798/4	25	BENČKOVIĆ I. ODVOJAK	KUĆA, HORVATI, BENČKOVIĆ I. ODVOJAK 12	84			>
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list							637			

212



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE  
POSLOVE I PROMET  
ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
ZASTITU OKOLISA I GRADITELJSTVO  
PETI PODRUČNI ODSJEK ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADITELJSTVO (NOVI ZAGREB)

2-74331/07  
OVO JE RJEŠENJE  
POSREDA KRAČNO-IZVRSNO PRAVNOGOS  
DANA 22. 10. 1998. god.  
ZAGREB, 22. 10. 1998. god.  
(E.P.) Ovdje na službeni



Klasa: UP/I-361-03/98-01/78  
Urbroj: 251-06-14-98-6  
Zagreb, 23.09.1998.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Peti područni odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo (Novi Zagreb), na temelju članka 30. stavak 1. Zakona o građenju (Narodne novine 77/92, 82/92, 26/93 i 33/98), rješavajući po zahtjevu FATIME MANDŽUKA iz Zagreba, Malesnica 33, za izdavanje građevne dozvole, donosi

## GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru FATIMI MANDŽUKA građenje stambene građevine na zemljištu označenom kao k.č. 798/4 k.o. Horvati, identična z.k.č. 798/4 k.o. Horvati.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole je od ovog tijela ovjeren glavni projekt koji sadrži jednu knjigu glavnog projekta i to:

- glavni projekt br. T.D. 1/98, od valjače 1998. godine, izrađen po projektantu "ARHITEKTONSKI BIRO J & S" poduzeće za projektiranje i poslovne usluge d.o.o. Zagreb.

III. Građevina se mora, sukladno članku 3. Zakona o građenju (u daljnjem tekstu Zakon) graditi u svemu prema odredbama citiranog Zakona, posebnih Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, hrvatskih normi, kao i prema pravilima struke.

IV. Investitor je dužan temeljem članka 41. Zakona ishoditi izmjenu ili dopunu građevne dozvole ukoliko tijekom građenja namjerava na građevini izvršiti izmjene ili dopune



213

"ARHITEKTONSKI BIRO J&S" PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I  
POSLOVNE USLUGE d.o.o. ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE  
POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i  
zaštitu okoliša

OVAJ PROJEKT JE SASTAVNI DIO  
GRAĐEVNE DOZVOLE

KLASA: UP/1-361-03/1988-01/8  
URBROJ: 251-03/1988-01/8

RO. PROJEKTA

INVESTITOR: FATIMA MANDŽUKA

GRADEVINA: STAMBENA

LOKACIJA : ZAGREB, HORVATI, PIPIC BRIJEG,  
ULICA BENČEKOVIC 1b

TD: 1/98

GLAVNI PROJEKT

Projektant voditelj

Aleksandra Erceg - Palmović dipl. ing. arh.

Projektent :

Aleksandra Erceg - Palmović dipl. ing. arh.

Direktor :

Jasenska Perošić dipl. ing. arh.



Zagreb, veljača 1998.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE  
POSLOVE I PROMET

Štampano: Jasenska Perošić

1998/08-01/2046

2004-03/18 98-2



Marinko Županić  
SARITARNI INSPEKTOR

pejau

219



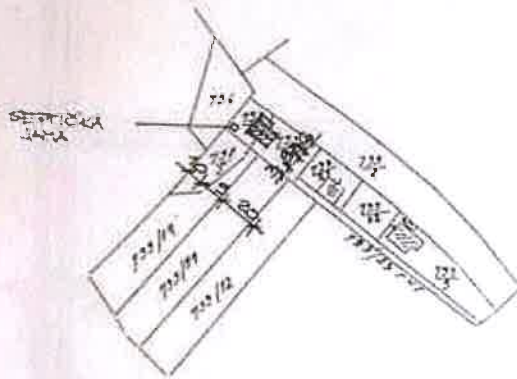
REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
DRŽAVNI ZAVOD ZA KATASTAR  
I GEODETSKE POSLOVE  
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 139  
Odjel za katastar

Katastar Novi ZagrebK.o. Novi ZagrebBroj katastarskog plana 8

# KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1: 2000

## SITUACIJA



335-06/98-07/885

251-15-21-38-2

27.04.98

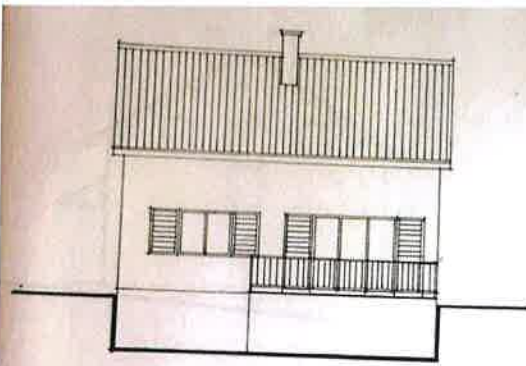
BEF ODSJENA  
IVAN BATOVANJA  
dipl. ing. geod.

datum 27.04.1998



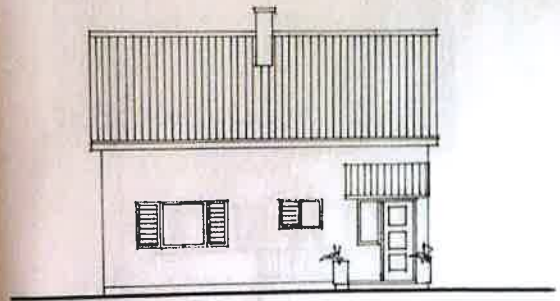


216



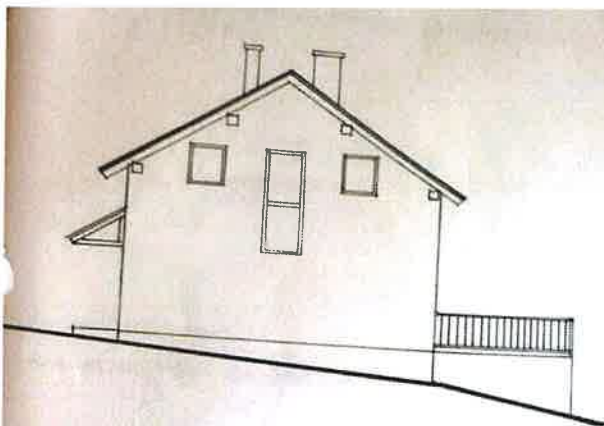
SJEVEROISTOČNO PROČELJE  
M 1:100

ARHITEKTONSKI BIRO J&S			
POSUJE ZA PROJEKTOVANJE I POSLOVNE USLUGE d.o.o.			
INVESTITOR	FATIMA HANDEKA		
OBJEKAT	STAMBENA		
POSREDOVA	SJEVEROISTOČNO PROČELJE		
PROJEKTOVANJE	GLAVNI PROJEKT		
PROJEKTOVANJE VADITELJ	A. ERCEG-TALONIC DIZ. IGA. ANI		
MSKALO	1:100	1/98	DATUM: VELJACA 98. LIST: 3



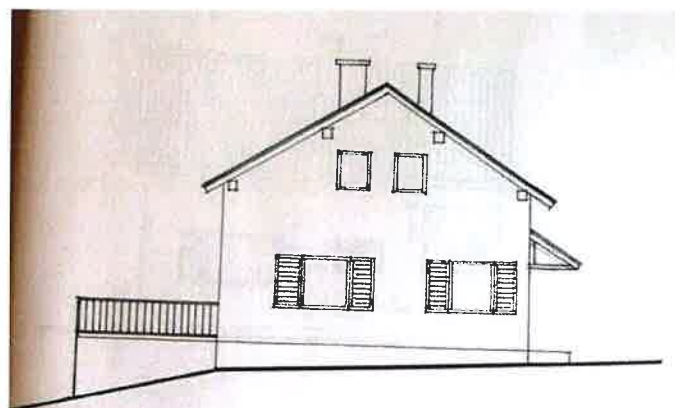
JUGOZAPADNO PROČELJE  
M 1:100

ARHITEKTONSKI BIRO J&S			
POSUJE ZA PROJEKTOVANJE I POSLOVNE USLUGE d.o.o.			
INVESTITOR	FATIMA HANDEKA		
OBJEKAT	STAMBENA		
POSREDOVA	JUGOZAPADNO PROČELJE		
PROJEKTOVANJE	GLAVNI PROJEKT		
PROJEKTOVANJE VADITELJ	A. ERCEG-TALONIC DIZ. IGA. ANI		
MSKALO	1:100	1/98	DATUM: VELJACA 98. LIST: 8



JUGOISTOČNO PROČELJE  
M 1:100

ARHITEKTONSKI BIRO J&S			
POSUJE ZA PROJEKTOVANJE I POSLOVNE USLUGE d.o.o.			
INVESTITOR	FATIMA HANDEKA		
OBJEKAT	STAMBENA		
POSREDOVA	JUGOISTOČNO PROČELJE		
PROJEKTOVANJE	GLAVNI PROJEKT		
PROJEKTOVANJE VADITELJ	A. ERCEG-TALONIC DIZ. IGA. ANI		
MSKALO	1:100	1/98	DATUM: VELJACA 98. LIST: 40



SJEVEROZAPADNO PROČELJE  
M 1:100

ARHITEKTONSKI BIRO J&S			
POSUJE ZA PROJEKTOVANJE I POSLOVNE USLUGE d.o.o.			
INVESTITOR	FATIMA HANDEKA		
OBJEKAT	STAMBENA		
POSREDOVA	SJEVEROZAPADNO PROČELJE		
PROJEKTOVANJE	GLAVNI PROJEKT		
PROJEKTOVANJE VADITELJ	A. ERCEG-TALONIC DIZ. IGA. ANI		
MSKALO	1:100	1/98	DATUM: VELJACA 98. LIST: 7



218

