

Naručitelj: TIMKOP d.o.o. u stečaju
Zagreb, Dubravica 41B
OIB: 95380426466

Predmet: OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I GARAŽA
Zagreb, Dubravica 41B

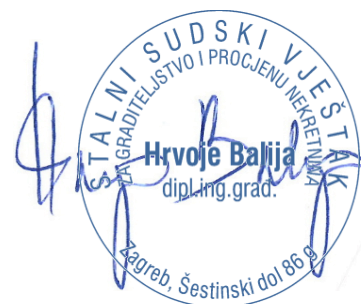
Identifikacija: k.o. Gornji Stenjevec
z.k.ul.br. 5008
z.k.č.br. 1346/30

Površine: KVP ukupno = 243,47 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U X/2021.G.



Tržišna vrijednost: 2.060.000,00 kn = 274.982,71 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 01.10.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

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

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

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 nekretnina oznaka:

identifikacija	k.o.	Gornji Stenjevec
nekretnina:	z.k.ul.br.	5008
	z.k.č.br.	1346/30
nekretnina: na lokaciji:		OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I GARAŽA Zagreb, Dubravica 41B
Dan kakvoće:		29.09.2021.
Dan vrednovanja:		01.10.2021.
Dan očevida:		29.09.2021.

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

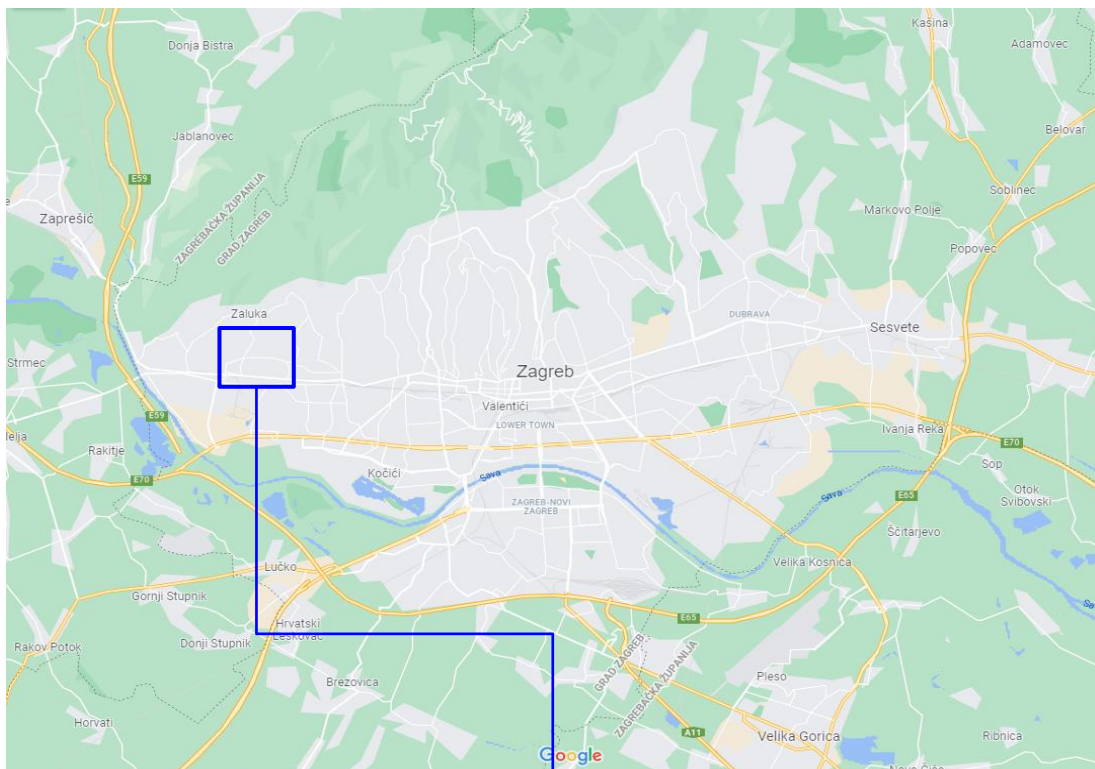
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja 2017 - Hrvatska komora arhitekata

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.

1.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljeni prikaz zemljišnoknjižnog uloška.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima z-k. uloška iskazano je:

k.o. **Gornji Stenjevec**

zk.ul.br. **5008**

zk.č.br. **1346/30**

kuća 160 m²

dvorište 499 m²

Ukupno: 659 m²

Vlasnici: **TIMKOP d.o.o.**
Zagreb, Lukačićeva br. 4

1. Vlasnički dio: 1/1

b. Katastarsko stanje

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o. **Gornji Stenjevec**

p.l.br. **3110**

k.č.br. **5071/3**

kuća 160 m²

dvorište 959 m²

Ukupno: 1.119 m²

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta nisu usklađeni, odnosno:

Z-k operat

k.o.	Gornji Stenjevec	ne odgovara
	P (m2)	
zk.č.br.	1346/30	659
Ukupno:		659

Katastarski operat

k.o.	Gornji Stenjevec	
	P (m2)	
k.č.br.	5071/3	1.119
Ukupno:		1.119

Vještak usvaja kao mjerodavnu noviju izmjeru, odnosno površinu iskazanu u katastarskom operatu

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 1.119 m²

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:

<https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

REPUBLICA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga sufinancirano Europska unija

Početna stranica Ministarstvo pravosuđa i uprave Državna geodetska uprava Korisne informacije **Prijava**

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA **PREGLED ČESTICA** PREGLED STATUSA PREDMETA PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZAGREB

Katastarska općina*: GORNJI STENJEVEC, 335576

Broj kat. čestice*: Broj Podbroj Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: 3110 Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Pravo građenja
	5071/3	3110	129	DUBRAVICA	1119	
		3110		DVORIŠTE	959	
		3110		KUĆA BR.41/B,ZGR., Zagreb, Dubravica 41/B	160	

Str. 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
5008	3110		154/2003	696/2003	932-07/2003-01/918	



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

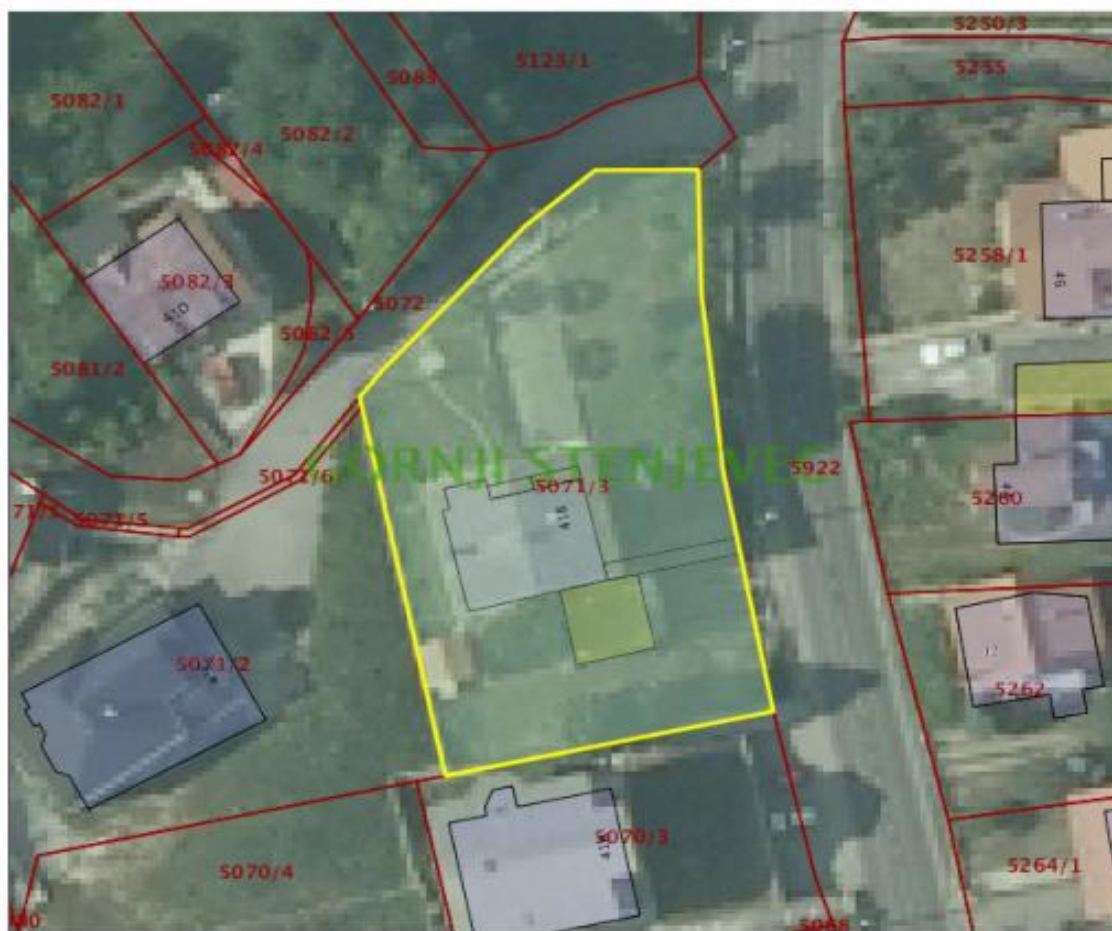
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GORNJI STENJEVEC, 335576
k.č. br.: 5071/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.10.2021

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

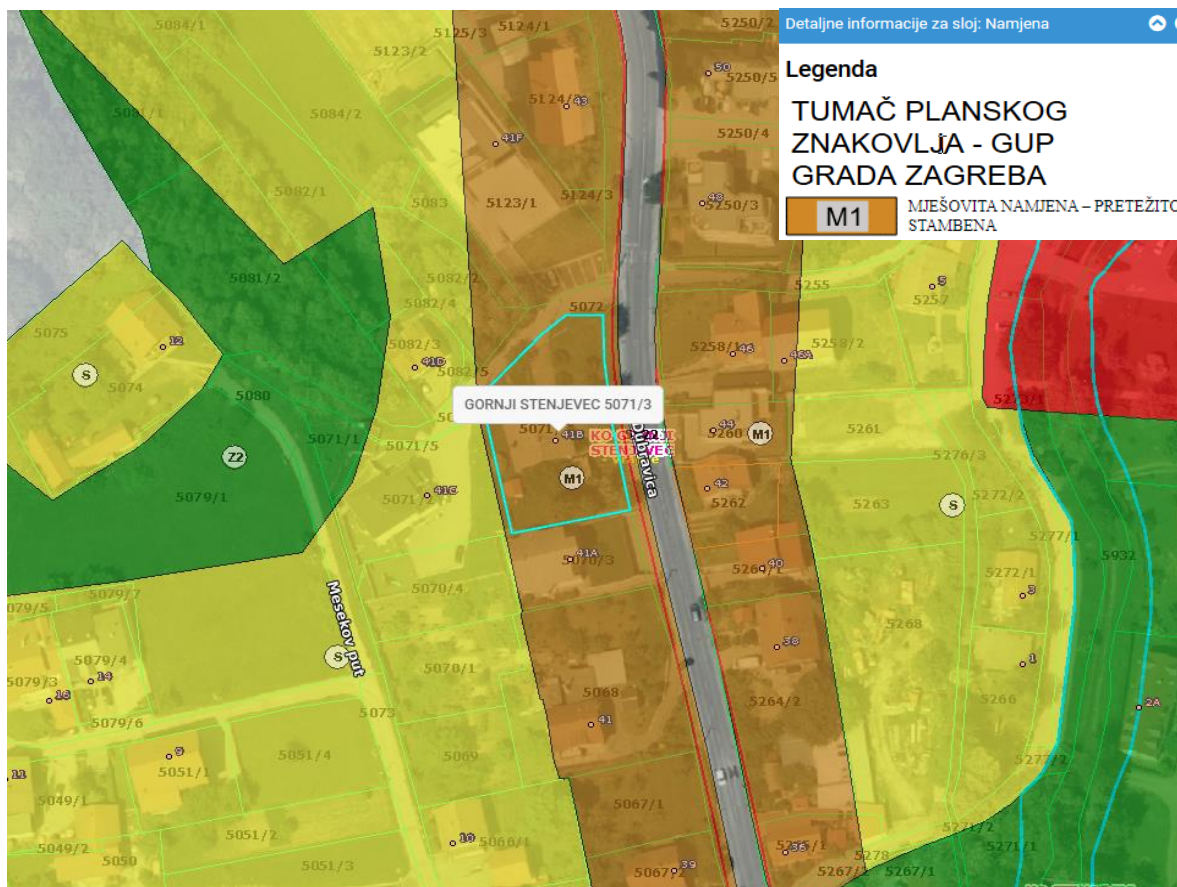
2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći GUP Grada Zagreba dostupan na web stranici <https://geoportal.zagreb.hr>.

Namjena: M - mješovita namjena - pretežito stambena

Urbana pravila: 2.2 - Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja



IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA
Namjena



IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA

Urbana pravila

Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećeg GUP-a Grada Zagreba utvrđuje se da se predmetna nekretnina u cijelosti nalazi unutar zone mješovite namjene (M1).

Kategorija zemljišta

S obzirom na geometrijska i položajna obilježja, te prostorno-plansku namjenu predmetne parcele, te činjenicu da je na istoj izgrađena zgrada za koju potpisani vještak pretpostavlja da je izdan akt za uporabu (rješenje o izvedenom stanju), potpisani vještak predmetnu parcelu vrednuje kao građevinsko zemljište **kategorije I**.

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu, na gradskom predjelu Gajnice, locirano sjeverno od Aleje Bologne, područje podsljemenske zone. Lokacija je urbanizirana spotepenom izgradnjom stambenih višekatnica i obiteljskih kuća slične katnosti. U širem okruženju nekretnine nalaze se brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je u blagom nagibu. Prilazne prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom, komunalno opremljene. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, odvodnja, električna energija, plinoopskrba i telefonija.

Prsitup lokaciji osiguran je autobusnom linijom ZET-a broj 124, stajalište "Dubravica" nalazi se nedaleko od predmetne nekretnine.

2.4. Opis nekretnina

2.4.1. Zemljište

Predmetna čestica zemljišta je približno pravokutnog oblika, sa istočne i sjeverne strane omeđena javnim površinama. Parcela je ograđena sa svih strana. Ista ima izveden priključak na elektro, kanalizacijski, vodoopskrbnu i plinsku mrežu. Teren je u nagibu prema jugoistoku. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno sa dvije javne asfaltirane prometnice.

2.4.2. Obiteljska stambena kuća

Godina gradnje:	ca. 1980.g.,
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost:	podrum + prizemlje + kat + potkrovlje
Temelji i nadtemelji:	armirano betonski
Hidroizolacija:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke ojačani horizontalnim i vertikalnim ab serklažima
Krovna konstrukcija:	drveno
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno crijepom
Limarija:	izvedena
Pregradni zidovi:	pregradna opeka
Fasada:	ožbukano i obloženo fasadnom opekom
Obrada podova:	u podrumu betonski pod u svim prostorijama; u prizemlju, na katu i potkrovlju završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice;
Obrada zidova:	u podrumu neožbukani, vidljiva konstrukcija; u prizemlju, na katu i potkrovlju ožbukani, gletani i obojeni, djelomice ili u cijelosti obloženi keramičkim pločicama;
Obrada stropova:	u podrumu neožbukani, vidljiva konstrukcija; u prizemlju, na katu i potkrovlju ožbukani, gletani i obojeni;
Vanjska stolarija:	alumijska i PVC ostakljena dvostrukim izo staklom i opskrbljena alumijskim roletama s vanjske strane
Unutarnja stolarija:	drvena, djelomično ili potpuno ostakljena sa nadsvjetlima
Instalacije:	elektrika, vodovod, odvodnja, telefonija, plin, alarmni sustav, portafon, dimnjak, unutarnji kamin
Grijanje i priprema PTV:	centralni sustav sa pripremom PTV-a, ugrađeni zidni radijatori u svim prostorijama; nedostaje peč
Parkiralište:	u graži i dvorištu
Održavanje:	nedovoljno
Korištenje:	obiteljska stambena kuća

2.4.3. Garaža

Godina gradnje:	ca. 1980.g.,
Vrsta zgrade:	poluugrađena
Katnost:	suteren
Temelji i nadtemelji:	armirano betonski
Hidroizolacija:	-
Nosiva konstrukcija:	monolitna armiranobetonska
Krovnna konstrukcija:	ravana armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov:	ugrađeni izolacijski slojevi i završni pokrov masivne betonske ploče
Limarija:	-
Obrada podova:	betonski pod, završno neobrađen
Obrada zidova:	završno neobrađeni, vidljiva konstrukcija
Obrada stropova:	završno neobrađeni, vidljiva konstrukcija
Vanjska stolarija:	bravarska izvedba, ostakljena jednostrukim staklom
Unutarnja stolarija:	-
Grijanje:	-
Klimatizacija:	-
Sanitarna oprema :	-
Održavanje:	nedovoljno
Korištenje:	garaža za smještaj dva vozila

2.4.4. Objekti vanjskog uređenja

Dvorišna zgrada

Opis: Zidana građevina u dvorištu, gabarita 3,10 x 3,10 m, namjene zatvoreni roštilj, ožbukano i obojano, pokrov crijep. Ugrađena metalna ostakljena stolarija. Izvedena instalacija el. energije.

Opločenje dvorišta

Opis: Betonska galanterija položena na pripremljenu podlogu.

Ulična ograda

Opis: Metalna providna ograda izvedena nad betonski i armiranobetonski parapetnim zidovima. Izvedna klizna ili zaokretna kolno - pješačka ulazna vrata.

2.5. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci kuće utvrđuju se glede izmjere u naravi.

2.5.1. Obiteljska stambena kuća

Podrum h = 2,24 m	NGP m2	k	KVP m2
Prostor ispod stubišta	7,19	0,35	2,52
Hodnik	3,62	0,90	3,26
WC	1,24	0,90	1,11
Spremište	25,07	0,50	12,53
Kotlovnica	7,36	0,90	6,63
Ukupno:	44,48		26,05

Prizemlje h = 2,48-2,60 m	NGP m2	k	KVP m2
Stubište	7,30	0,35	2,56
Dnevni boravak	36,02	1,00	36,02
Vjetrobran	4,34	1,00	4,34
Predprostor	6,24	1,00	6,24
Kupaonica	2,81	1,00	2,81
Garderoba	2,87	1,00	2,87
Blagovaonica	12,18	1,00	12,18
Kuhinja	11,85	1,00	11,85
Izba	1,65	1,00	1,65
Ukupno:	85,26		80,52

Kat h = 2,56 m	NGP m2	k	KVP m2
Stubište	7,81	1,00	7,81
Degažman	2,89	1,00	2,89
Soba 1	18,01	1,00	18,01
Soba 2	19,40	1,00	19,40
Predsooblje	12,44	1,00	12,44
WC	1,71	1,00	1,71
Kupaonica	6,34	1,00	6,34
Soba 3	21,77	1,00	21,77
Loggia 1	4,81	0,75	3,61
Loggia 2	1,53	0,75	1,15
Balkon	2,18	0,50	1,09
Ukupno:	98,90		96,22

Potkrovlje	h = 1,40 m - 3,00 m	NGP m2	k	KVP m2
Stubište		3,83	1,00	3,83
Soba 4		2,01	0,30	0,60
		7,05	0,75	5,29
		4,06	0,90	3,66
		1,40	1,00	1,40
Soba 5		2,19	0,30	0,66
		5,71	0,75	4,28
		3,29	0,90	2,96
		1,13	1,00	1,13
Ukupno:		30,68		23,81

Ukupno - stambena kuća:	259,32		226,60
--------------------------------	---------------	--	---------------

- Građevinska bruto površina

$$\text{GBP} = 259,32 * 1,20 = 311,18 \text{ m}^2$$

- Bruto obujam

$$\text{BO} = 311,18 * 2,90 = 902,43 \text{ m}^3$$

2.5.2. Garaža

Prostorije	h = 3,36 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Garaža		33,75	0,50	16,87
Ukupno - garaža:		33,75		16,87

- Građevinska bruto površina

$$\text{GBP} = 33,75 * 1,20 = 40,50 \text{ m}^2$$

- Bruto obujam

$$\text{BO} = 40,50 * 3,55 = 143,78 \text{ m}^3$$

2.5.3. Objekti vanjskog uređenja

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanjem s DOF-a lokacije.

Dvorišna zgrada - roštilj

$$P = 9,61 \text{ m}^2$$

Opločenje dvorišta

$$P = 124,34 \text{ m}^2$$

Ulična ograda

$$L = 142,82 \text{ m}^1$$

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za gradnji i uporabu predmetne obiteljske stambene kuće i garaže.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu, niti rješenje o izvedenom stanju za predmetnu građevinu za slučaj da je za istu eventualno pokrenut postupak ozakonjenja temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne obiteljske stambene kuće. S obzirom na građevinsko tehnička obilježja zgrade i ocijenjenu starost iste (izgrađeno početkom 80-tih godina prošlog stoljeća), potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna stambena kuća legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

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 2021. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i pad BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19.

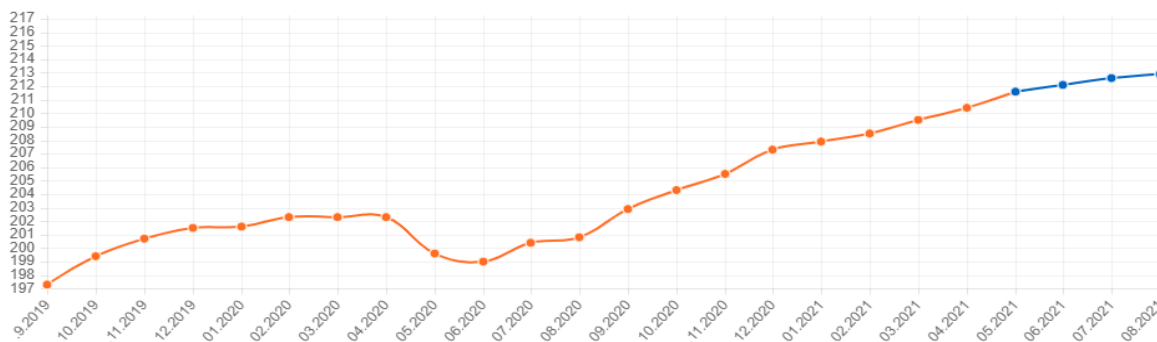
Tržište nekretnina

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://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 postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

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.

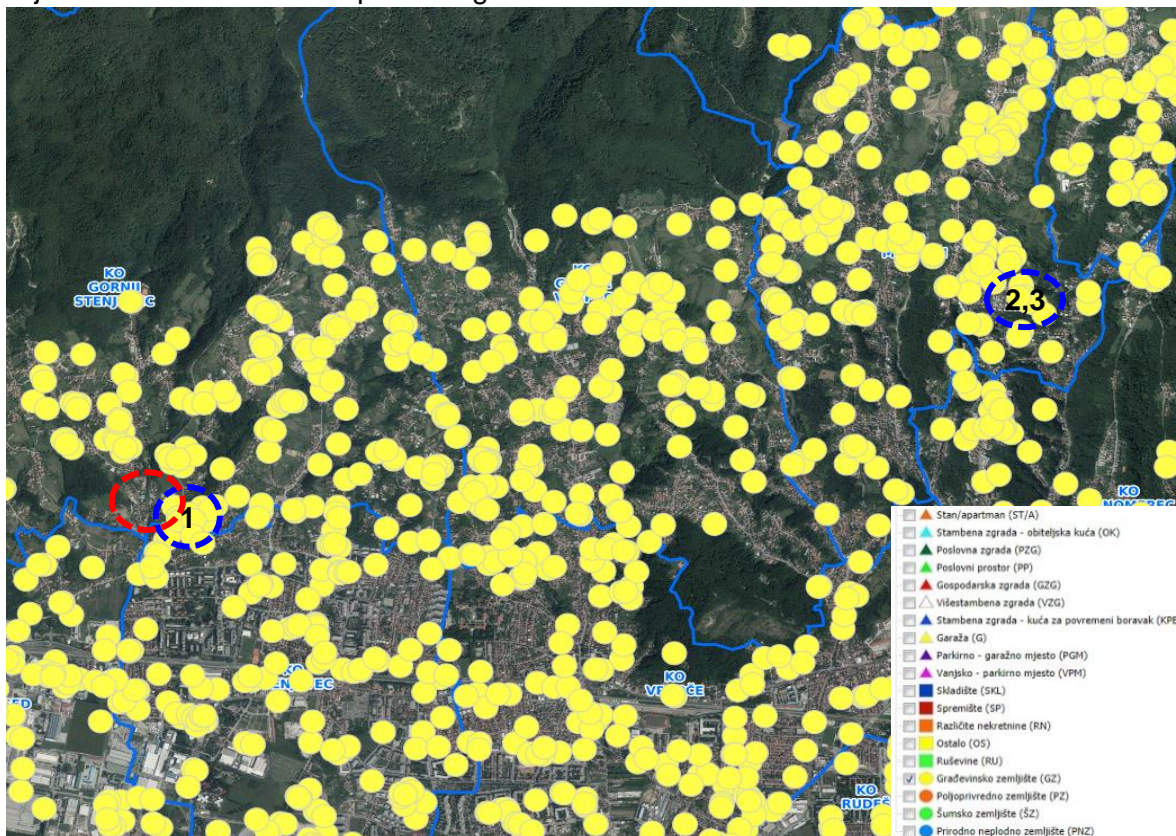
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnina koje su predmet procjene



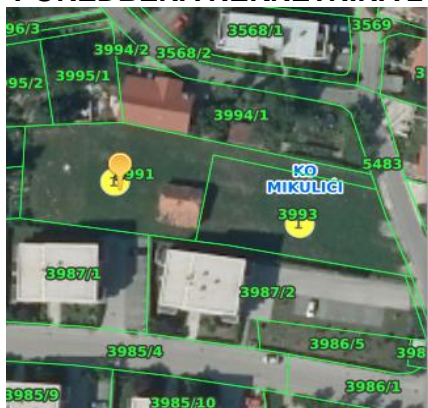
lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1424318
Datum pregleda	1.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4319042
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.04.2021
Površina u prometu	524,00
Vrijednost nekretnine (KN)	301.206,88
Datum ugovora	14.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1413339
Datum pregleda	1.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4450968
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2021
Površina u prometu	1.026,00
Vrijednost nekretnine (KN)	757.694,20
Datum ugovora	04.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1282010
Datum pregleda	1.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4272157
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.07.2020
Površina u prometu	781,00
Vrijednost nekretnine (KN)	632.190,89
Datum ugovora	18.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina 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	KVP (m2)
1.	Gornji Stenjevec	5384/3	građevinsko zemljište	524,00
2.	Mikulići	3991	građevinsko zemljište	1.026,00
3.	Mikulići	3993	građevinsko zemljište	781,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	14.09.2020.	301.206,88	574,82
2.	04.02.2021.	757.694,20	738,49
3.	18.06.2020.	632.190,89	809,46

Napomena:

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 DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m2)	DZS sada k			c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	14.09.2020.	574,82	141,09	145,43	1,031	592,50	-17,6%
2.	04.02.2021.	738,49	145,43	145,43	1,000	738,49	2,7%
3.	18.06.2020.	809,46	142,54	145,43	1,020	825,87	14,9%
Prosječna vrijednost:						718,95	

Godina Year		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	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	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE				-	1. 592,50 realizacija 1,00	2. 738,49 realizacija 1,00	3. 825,87 realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	
				1,00	1,11	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	0,90	1,00	0,95	
				1,11	1,00	1,05	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)				-			
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4) I NAČIN KORIŠTENJA				I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
			-	-	-	-	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
Korekcionni koeficijent:				1,1100	1,1100	1,0500	
Usklađena jedinična cijena c2:				657.68	819.72	867.16	

4.2.3. 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.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Gornji Stenjevec	5384/3	657,68	-15,8%
2.	Mikulići	3991	819,72	4,9%
3.	Mikulići	3993	867,16	11,0%
Prosječna vrijednost:			781,52	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 781,52 \text{ kn/m}^2 = 104,32 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 781,52 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Gornji Stenjevec

zk.ul.	k.č.br.	P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
5008	1346/30	1.119	*	781,52	=	874.520,88 kn
Ukupno:		1.119				874.520,88 kn
		Tvz = 875.000,00 kn		=	116.800,91 EUR	

4.3. Troškovi građenja

4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata).

Trošak građenja iskazan je iz Programa mjera ("Narodne novine" 17/2021), 12. dodatak, cijena izgradnje obiteljske kuće bez PDV-a.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postojeći udio grupa troškova 2. razine u ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići i srednji standard		Sportske dvorane (27/45)		Odbitne kuće i jedinstvenog standarda		Stambeni nizovi i srednjeg standarda		Višestambene zgrade i srednjeg standarda		Dmovi za starije		Hoteli i srednjeg standarda		Industrijski objekti i proizvodni objekti	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																								
310 Građevina jama	18	14	23	16	19	15	14	10	17	13	23	18	35	30	17	14	47	4	23	16	33	23	34	26
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	5,9	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,8	17,7
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,9	14,7	11,3	13,8	9,8	16,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,8	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	76,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2
400 Instalacije																								
410 Ovodnjavanje, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,6	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8
480 Automatska zgrada	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,0	2,0	0,5	0,1	0,0	0,6	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																								
Troškovi građenja kn (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a)	kn		€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn
	od	4500	600	5250	700	4850	647	4500	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	5350	713	2800
	do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3800	507	4650	624	5300	707	8650	1153	3750
	faktor																							

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

4.3.2. Zgrade

4.3.3.1. Obiteljska stambena kuća

	KVP (m2)	NGP (m2)	GBP (m2)	BO (m3)
Površine i volumen:	226,60	259,32	311,18	902,43

Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja:				5.657,13 kn/m2 GBP
PDV:				25%
Jedinična cijena građenja s PDV-om:				7.071,41 kn/m2 GBP
Jedinična cijena građenja po m2 NGP:				
c =	7.071,41	*	1,20	= 8.485,70 kn/m2 NGP
Cijena gradnje nove građevine:				
Ngv =	8.485,70	*	259,32	= 2.200.511,72 kn

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1980 .g.
* Starost:	41
* OVK - održivi vijek korištenja:	80 g.
* G/OVK =	0,51
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	3/4	3,5

OOVK: 38,0%

u = 62,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 2.200.511,72 * (1 - 0,620) = 836.194,46 \text{ kn}$$

Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishodenje dozvola

$$\text{U1} = 2.200.511,72 * 3,5\% = 77.017,91 \text{ kn}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 2.200.511,72 * 2,5\% = 55.012,79 \text{ kn}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

$$\text{Kd} = 902,43 * 100,00 = 90.243,36 \text{ kn}$$

$$\text{Vd} = 902,43 * 5,63 = 5.080,70 \text{ kn}$$

U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i raspoloživih podataka o angažiranom kapacitetu mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija	9 kW *	1.687,50	15.187,50 kn
Vodoopskrba	1 kom *	9.500,00	9.500,00 kn
Odvodnja	1 kom *	7.500,00	7.500,00 kn
Plinoopskrba	1 kom *	14.500,00	14.500,00 kn

Ukupno:	46.687,50 kn
----------------	---------------------

UKUPNO OBITELJSKA STAMBENA KUĆA:	1.110.236,72 kn
---	------------------------

4.3.4.2. Vanjsko uređenje

$$\text{Sgv} = 1.110.236,72 * 7\% = 77.716,57 \text{ kn}$$

Ukupno:	77.716,57 kn
----------------	---------------------

4.3.4.3. Privremena vrijednost nekretnina prema troškovnoj metodi

Zemljište	874.520,88 kn
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	1.110.236,72 kn
Vanjsko uređenje	77.716,57 kn

Ukupno:	2.062.474,18 kn
----------------	------------------------

4.4. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{vg} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

K _{vg}	koeficijent za vrstu građevine	1,00
K _l	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K _p	korisna površina	0,00
O _s	opće stanje objekta	0,00
K _{spec}	posebni korekcionni koeficijent	0,00
K _t	koeficijent ponude i potražnje	1,00

k - koeficijent za prilagodbu:	1,00
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 1,00 * 2.062.474,18 \text{ kn} = 2.062.474,18 \text{ kn}$$

4.5. Tržišna vrijednost nekretnine u X/2021. g.

k.o. **Gornji Stenjevec**
zk.ul.br. **5008**
zk.č.br. **1346/30**

$T_v =$	2.060.000,00 kn	$=$	274.982,71 EUR
---------	------------------------	-----	-----------------------

$c =$ 9.090,91 kn /m² KVP kuće = 1.213,52 EUR /m² KVP kuće

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I GARAŽA**
 na lokaciji: **Zagreb, Dubravica 41B**

k.o. **Gornji Stenjevec**
 z.k.ul.br. **5008**
 z.k.č.br. **1346/30**

5.2. Vlasnik **TIMKOP d.o.o.**
Zagreb, Lukačićeva br. 4

1. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 1.119 m²

5.4. Površine

NGP (m²) KVP (m²)

Obiteljska stambena kuća	259,32	226,60
Garaža	33,75	16,87

Ukupno:	293,07	243,47
----------------	---------------	---------------

5.5. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u X/2021. g.

T_v = 2.060.000,00 kn = 274.982,71 EUR

c = 8.461,00 kn/m ² ukupne KVP =	1.129,43 EUR/m ² ukupne KVP
c = 9.090,91 kn/m ² KVP kuće =	1.213,52 EUR/m ² KVP kuće

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,491380 kn

Zagreb, 01.10.2021. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 30.09.2021. 23:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 5008

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37931/2021

Aktivne plombe: Z-49729/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1346/30	KUĆA BR. 41 I ZGRADA I DVORIŠTE KUĆA BR. 41 I ZGRADA DVORIŠTE		183 44 139	659 160 499	
		UKUPNO:		183	659	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIMKOP D.O.O., LUKAČIĆEVA BR. 4, ZAGREB	
2.1	VICI C-3.1	
3.1	VIDI C-4.1.	
4.1	VIDI C5.1	
1.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-59376/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠNJE POSL. BR. 72 ST-919/2013-16 06.11.2017	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 25.05.2007. broj Z-36077/07 Na temelju Ugovora o dugoročnim kreditu za projektno financiranje broj: 3209220147 od 21. svibnja 2007.godine solemniziran po Javnom bilježniku Lidiji Pejović-Fumić pod posl.br.OV-4221/07 dana 24. svibnja 2007.godine uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu 1.100.000,00kn i redovnu godišnju kamatu po godišnjoj promjenjivoj stopi 7,62%, interkalarnu kamatu po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalim Uvjetima iz Ugovora za korist:	1.100.000,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5008

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-55719/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-36077/07 u iznosu od 1.100.000,00 KN s dosadašnjeg vjerovnika, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-38384/15 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-9099/2015 od 6. listopada 2015. godine zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.09.2021. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC (Mbr. 335576)
Posjedovni list: 3110

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAVIĆ NEDJELJKO, KOSA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	68881475027

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5071/3	DUBRAVICA	1119	129		
			KUĆA BR.41/B,ZGR., Zagreb, Dubravica 41B	160			
			DVORIŠTE	959			
Ukupna površina katastarskih čestica				1119			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Zagreb, Dubravica 41B

Istočno (ulično) pročelje obiteljske stambene kuće



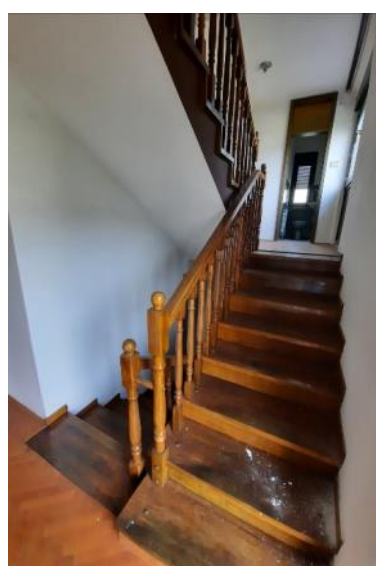
Zapadno i sjeverno pročelje obiteljske stambene kuće



Južno pročelje obiteljske stambene kuće



Uređenje predmetne obiteljske stambene kuće - podrum



Uređenje predmetne obiteljske stambene kuće - prizemlje



Uređenje predmetne obiteljske stambene kuće - prizemlje

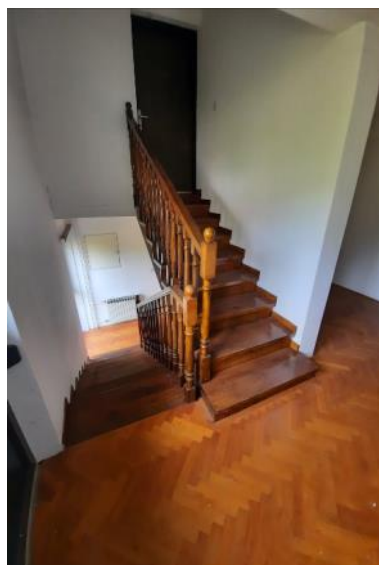


Uređenje predmetne obiteljske stambene kuće - prizemlje

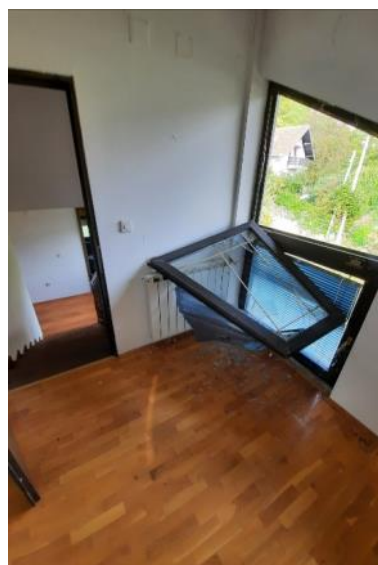


Uređenje predmetne obiteljske
stambene kuće - kat





Uređenje predmetne obiteljske stambene kuće - potkrovlje



Uređenje garaža



Garaža - ulaz u garaže



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje



Garaža - ulaz u garaže



Vanjsko uređenje



Dvorišna zgrada - zatvoreni
roštilj



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje