

Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva

Krešimir Bačun

Karela Zahravnika 3; 10 000 Zagreb

MB: 80563899

naručitelj: Stecajna masa iza
Keramplast d.o.o.
Zagrebačka 16
51 000 Rijeka

nekretnina: sa tri stana i šest parkirnih mjesta

lokacija: Svetonedeljska cesta 32/A, Sveta Nedjelja

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



izradio: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Zagrebu, 12.2024.

SAŽETAK:

| | |
|--------------------------------|---|
| vrsta nekretnine: | sa tri stana i šest parkirnih mjesta |
| lokacija: | Svetonedeljska cesta 32/A, Sveta Nedjelja |
| zemljišnoknjižni odjel: | Samobor |
| broj ZK uloška: | 6482 |
| broj ZK poduloška: | E-1 - E-9 |
| broj zemljišta (kat. čestice): | 2462/1 |
| katastarska općina: | Sveta Nedelja |
| katastarska čestica: | 2462/1 |
| površina [m ²]: | 250,44 |
| vrijednost: | 356.000 € |
| dan vrednovanja: | 13.12.2024 |
| dan kakvoće: | 13.12.2024 |

Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji

S A D R Ź A J :

- 1. Rješenje o imenovanju**
- 2. Popis propisa i stručne literature**
- 3. Pretpostavke**
- 4. Zadatak**
 - 4.1. Procjenjivana nekretnina
 - 4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti
- 5. Rezultati očevida**
 - 5.1. Fotodokumentacija
 - 5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
- 6. Kakvoća procjenjivane nekretnine**
- 7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina**
- 8. Obrazloženje za odabir nekretnine**
- 9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti**
- 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine**
- 11. Zaključak**
- 12. Prilozi**

1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1193/2022
Zagreb, 8. studeni 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Krešimira Bačuna (OIB 97104068186), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Primorska ul. 24, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjic



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Popis propisa i stručne literature

Prilikom izrade ovog Elaborata, korišteni su niže navedeni propisi i literatura:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- 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 zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)

- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),

- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)

3. Pretpostavke

Procjena vrijednosti temeljena je na karakteristikama nekretnine opisanima u ovom Procjembenom elaboratu (u daljnjem tekstu: Elaborat). Ukoliko se neka od iznijetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan ovaj Elaborat pokaže nevjerodostojnom, konačno mišljenje o vrijednosti može također biti neprecizno i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Predmetna nekretnina je analizirana pod pretpostavkom da je za istu pribavljena adekvatna tehnička i vlasnička dokumentacija, da su izdane građevinska i upotrebna dozvola, kao i druga dokumentacija relevantna za proces procjene vrijednosti nekretnine, osim ako nije drugačije navedeno u Elaboratu. Provjera pravnog statusa predmetne nekretnine, odnosno provjera statusa postojeće građevine sukladno čl. 3., st. 14., Zakona o gradnji (NN 153/13), isključivo je internog karaktera te se u druge svrhe ne može koristiti. Provjera je izvršena isključivo vizualnim putem prilikom očevida predmetne nekretnine, bez dodatnih analiza temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i uvjeta za uporabu građevine te analizu prostorno planskih parametara. Izjavom o pravnom statusu predmetne nekretnine ne komentiramo niti predviđamo, kao niti ne osporavamo odluke nadležnih tijela Republike Hrvatske iz područja vlasništva nekretnina, kao i ishođenja akata za građenje i uporabu građevine.

Nismo detaljno ispitali, niti smo imali pristup svoj dokumentaciji o vlasništvu, zakupu ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o spomenutoj dokumentaciji navedene u Elaboratu predstavljaju naše razumijevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savjetnika.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka). Također, dostavljeni dokumenti se smatraju pouzdanim, točnim i relevantnim te ne preuzimamo odgovornost za točnost navedenih dokumenata / podataka. Naručitelj se ne treba oslanjati na priložene grafičke prikaze u cilju definiranja granica parcele/a.

Opis predmetne nekretnine zasnovan je na podacima dostavljenim od strane Naručitelja i drugih uključenih strana. U Elaboratu, korišteni su podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila. Ukoliko dođe do izmjene podataka i dokumentacije koju su nam raspoloživi, zadržavamo pravo na izmjenu i dopunu Elaborata, kao i analiza i zaključaka. Nismo u obavezi ishodovati originalnu vlasničku i projektantsku dokumentaciju, osim ako s Naručiteljem nije drugačije dogovoreno.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom. Izvršen je samo vizualni pregled nekretnine s fotodokumentacijom. Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez pisane suglasnosti autora, odnosno procjenitelja. Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nismo vršili detaljna ispitivanja s ciljem utvrđivanja prisutnosti štetnih materijala u bilo kojem dijelu predmetne nekretnine. Nismo u mogućnosti potvrditi da predmetna nekretnina nema oštećenja. Elaborat je zasnovan na pretpostavci da je nekretnina u ispravnom i funkcionalnom stanju, osim ako je u Elaboratu drugačije navedeno.

Elaborat je izrađen u cilju utvrđivanja vrijednosti po kojoj bi se transakcija nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uvjetovanja na datum vrednovanja pretpostavljajući:

- dobrovoljnog prodavatelja,
- da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima,
- da su zainteresirane strane informirane te da su predmetnom poslu pristupile svjesno i bez ikakve

Procjena vrijednosti je zasnovana na analizama i iznesenim pretpostavkama u okviru ovog Elaborata, te je prvenstveno zasnovana na dostupnim poredbenim tržišnim transakcijama koje su se dogodile između nezavisnih, nepovezanih i adekvatno informiranih strana. Ograđujemo se od odgovornosti za ekonomske i fizičke efekte koji se mogu dogoditi nakon dana vrednovanja navedenog u Elaboratu.

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

Analize, mišljenja i zaključci su ograničeni samo na iznijete pretpostavke i ograničavajuće uvjete te predstavljaju osobno, nepristrano, profesionalno mišljenje i zaključak. Zaključak o vrijednosti nije zasnovan na unaprijed utvrđenoj vrijednosti, specifičnoj vrijednosti, niti utvrđenim uvjetima financiranja.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja. Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka, te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Odgovornost Procjenitelja ograničena je isključivo na iznos plaćene naknade za izvršenu uslugu izrade ovog Elaborata. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost Procjenitelja.

Naš angažman i i plaćena cijena za uslugu izrade ovog Elaborata ne mogu biti dovedeni u korelaciju s unaprijed definiranim vrijednostima, niti se može dogoditi da se analiza, vrednovanje ili tijek rada usmjeravaju isključivo prema interesima Naručitelja.

Izjavljujem da je ovaj Elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

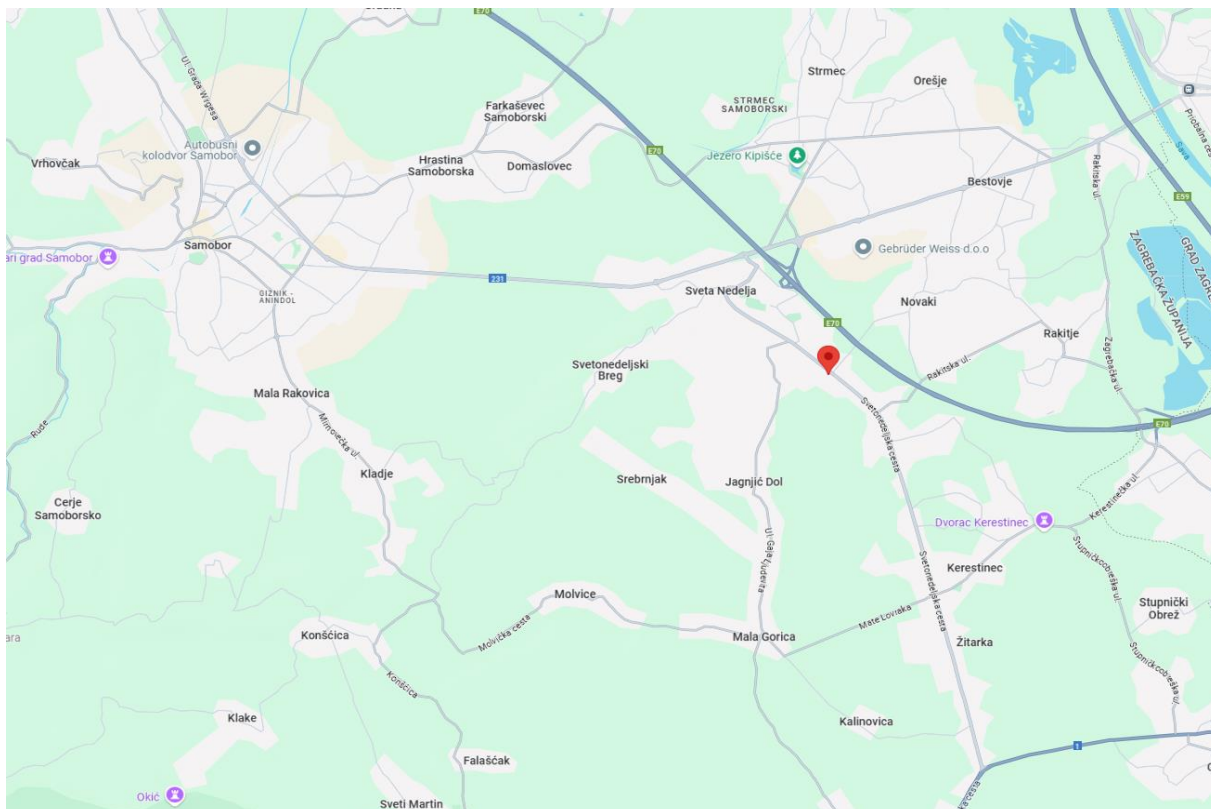


4. Zadatak**4.1. Procjenjivana nekretnina**

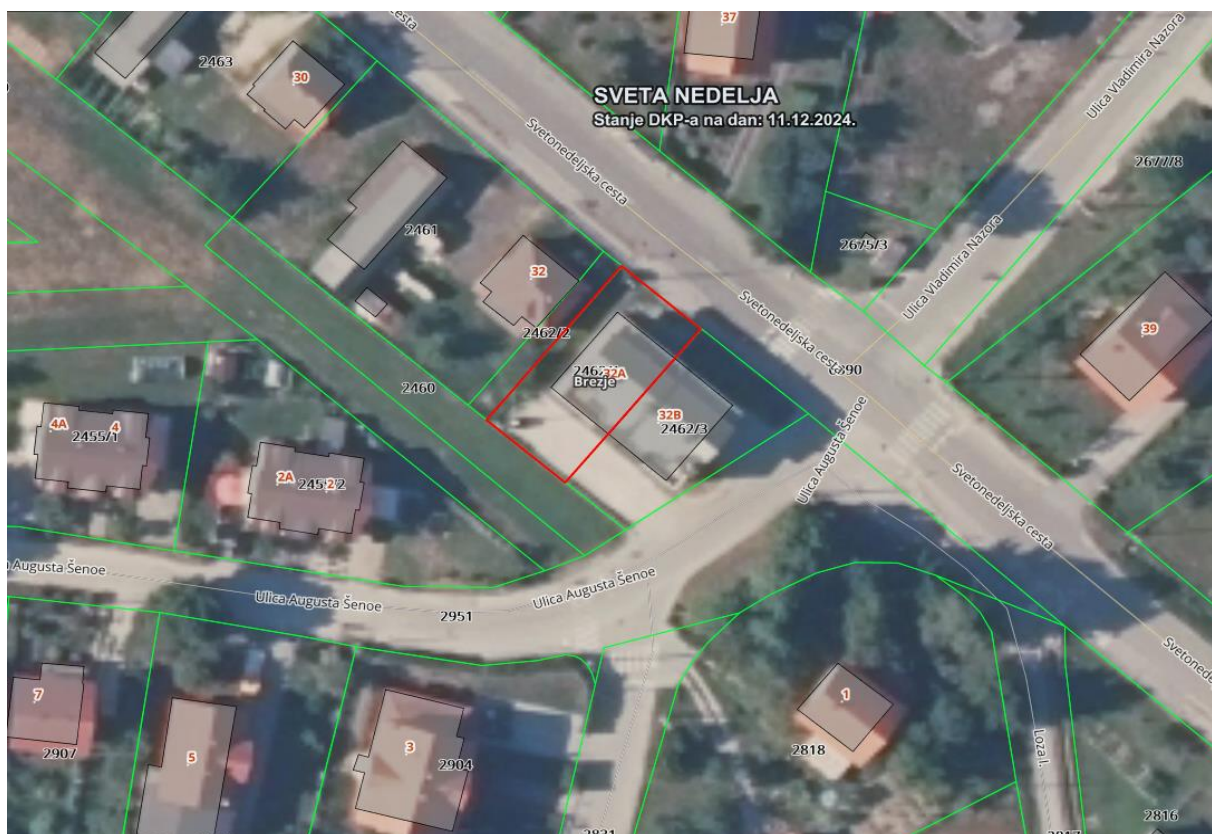
Prema zahtjevu Naručitelja, predmet ovog Elaborata je niže opisana nekretnina:

| | |
|--------------------------------|---|
| predmet: | sa tri stana i šest parkirnih mjesta |
| lokacija: | Svetonedeljska cesta 32/A, Sveta Nedjelja |
| županija: | Zagrebačka |
| grad / općina: | Sveta Nedelja |
| zemljišnoknjižni odjel: | Samobor |
| katastarska općina: | Sveta Nedelja |
| broj ZK uloška: | 6482 |
| broj ZK poduloška: | E-1 - E-9 |
| broj zemljišta (kat. čestice): | 2462/1 |
| ured za katastar: | Samobor |
| katastarska općina: | Sveta Nedelja |
| posjedovni list: | 6482 (izvadak iz BZP-a) |
| katastarska čestica: | 2462/1 |
| dan vrednovanja: | 13.12.2024 |
| dan kakvoće: | 13.12.2024 |

4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti



izvor: <https://www.google.com/maps>



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

5. Rezultati očevida

5.1. Fotodokumentacija



stan u prizemlju



stan na 1.katu



stan u potkrovlju



5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja tri stana i šest vanjskih parkirnih mjesta. Predmetne nekretnine u izvadak iz BZP-a upisana je kao:

- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: četverosobni stan S-1 u prizemlju ukupne površine od 85,94 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: četverosobni stan S-2 na I katu, ukupne površine od 85,94 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: trosobni stan S-3 u potkrovlju ukupne površine od 61,28 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-1 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-2 u prizemlju ukupne površine od 2,88 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-3 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-4 u prizemlju ukupne površine od 2,88 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-5 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m²;
- Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-6 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m².

Predmetni stanovi nisu u funkciji stanovanja, te su u istima vidljivi građevinski nedostaci koji utječu na funkcionalnost istih.

- javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 5km od predmetne nekretnine
- zatečeno stanje: predmetne nekretnine se ne koriste
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna cesta standardnih gabarita
- predmetna nekretnina, u naravi, ima neposredan pristup na javno prometnu površinu

Obilježja okolnih nekretnina:

- okolne nekretnine su stambeno poslovne građevine, a dijelom obiteljske kuće

procjembeni elaborat

- prometna povezanost s ostalim dijelovima Županije je dobra, jer se predmetna nekretnina nalazi uz važnije županijske prometnice

Druge odlučne činjenice:

- Alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- Utrživost: prosječna (6 - 12 mjeseci)
- HABU (high and best use): predmetna nekretnina se ne koristi u stambene svrhe
- u dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige nema vidljive zabilješke o prilaganju dozvola prilikom upisa zgrade u zemljišnoknjižni operat

6. Kakvoća procjenjivane nekretnine***sa tri stana i šest parkirnih mjesta***

| | |
|-------------------------|--|
| temelji: | armiranobetonski |
| nosiva konstrukcija: | zidana opekom |
| međukatna konstrukcija: | armiranobetonska |
| krovnna konstrukcija: | armiranobetonska |
| pročelje: | ETICS fasadni sustav |
| pregrade: | zidane |
| obrada zidova: | ožbukano (stan u prizemlju) obojano, keramičke pločice (stan u potkrovlju) |
| podne obloge: | cementni estrih (stan u prizemlju) parket, keramika (stan u potkrovlju) |
| obrada stropa: | ožbukano (stan u prizemlju) obojano (stan u potkrovlju) |
| unutarnja stolarija: | nije ugrađena (stan u prizemlju) drvena (stan u potkrovlju) |
| vanjska stolarija: | PVC s IZO ostakljenjem |
| dizalo: | ne |
| izvedene instalacije: | elektična energija, vodovod, odvodnja, plin |
| grijanje: | etažno plinsko |
| godina izgradnje: | 2007. |
| godina adaptacije: | - |
| opis adaptacije: | - |
| kat / katnost: | pr+1+pot |
| okoliš: | sukladno starosi i namjeni |
| stanje nekretnine: | predmetni stanovi se ne koriste u stambene svrhe, te su vidljivi građevinski nedostaci koji utječu na njihovu funkcionalnost |
| razno: | - |

Iskaz površine

Niže je prikazn iskaz površine predmetne nekretnine. Za izračun korisne vrijednosti površine, korišteni su koeficijenti korekcije iskazani u Prilogu1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

| nekretnina | podna površina [m ²] | koeficijent korekcije | korisna vrijednost površine [m ²] | visina [m] |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|---------------|
| stan S-1 u prizemlju | 85,94 | 1,00 | 85,94 | - |
| stan S-2 na katu | 85,94 | 1,00 | 85,94 | - |
| stan S-3 u potkrovlju | 61,28 | 1,00 | 61,28 | - |
| parkirališno mjesto P-1 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| parkirališno mjesto P-2 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| parkirališno mjesto P-3 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| parkirališno mjesto P-4 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| parkirališno mjesto P-5 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| parkirališno mjesto P-6 u dvorištu | 14,40 | 0,20 | 2,88 | - |
| ukupno: | 319,56 | | 250,44 | |

7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 9 (12.2020. godine)

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

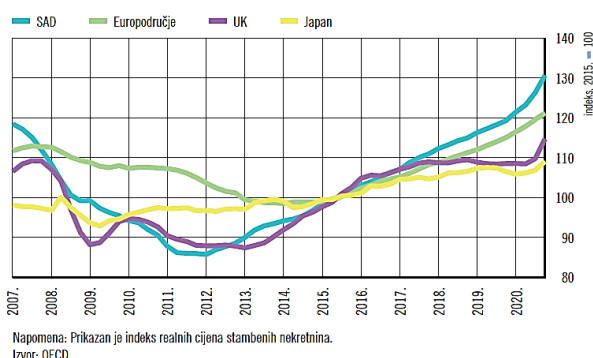
Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 11 (12.2021. godine)

Treće tromjesečje 2021. obilježila je u Hrvatskoj razmjerno povoljna epidemiološka situacija, što je uz preferencije inozemnih posjetitelja vezane uz privatni smještaj i prijevoz osobnim vozilima kao i pojačanu sklonost potrošnji utjecalo na vrlo dobra ostvarenja u visokoj turističkoj sezoni. Tako je realni izvoz usluga gotovo dosegao razinu iz istog razdoblja 2019. Osim toga, na tromjesečnoj razini porasle su sve ostale sastavnice BDP-a, osim državne potrošnje i izvoza robe, pa se realni gospodarski rast na tromjesečnoj razini ubrzao i iznosio 2,7%.

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 22 (05.2021. godine)

Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.6. Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti



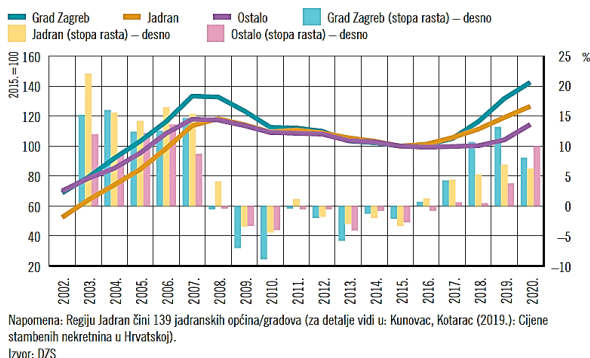
Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta

cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

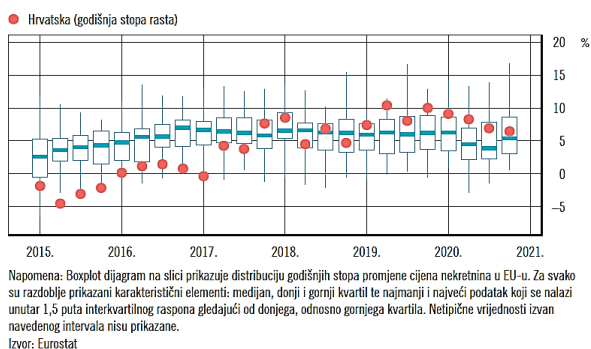
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira

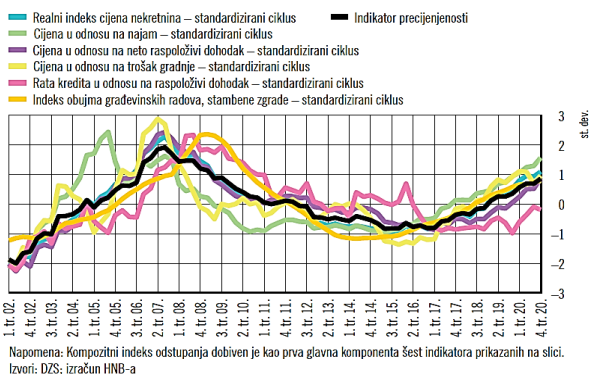


Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka

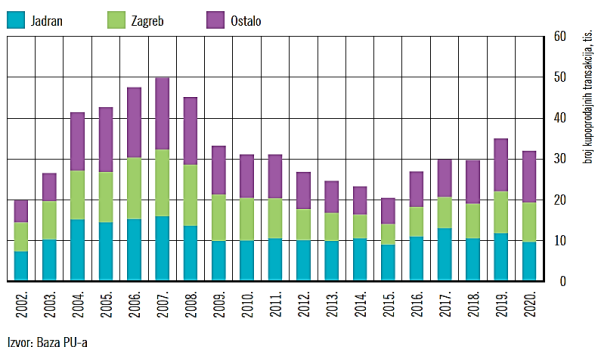


Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



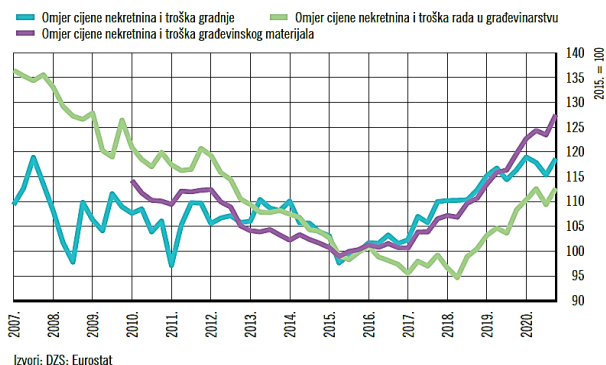
Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



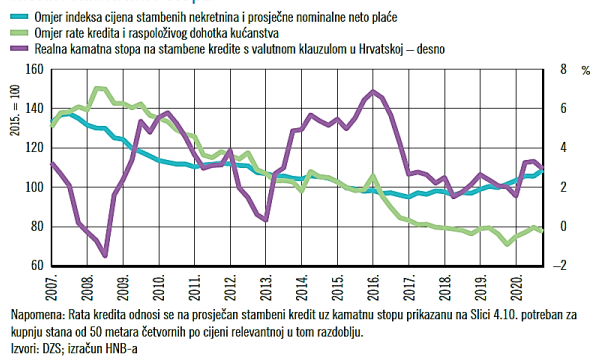
U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa

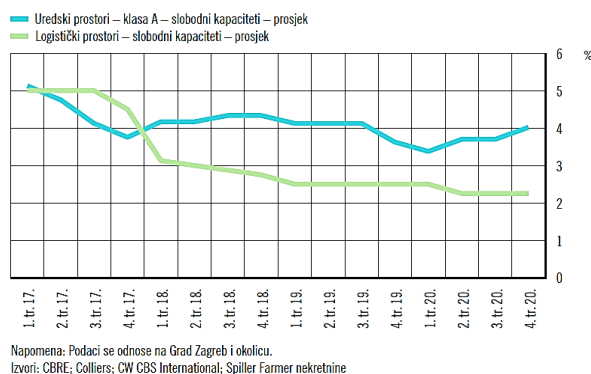


Tržište komercijalnih nekretnina

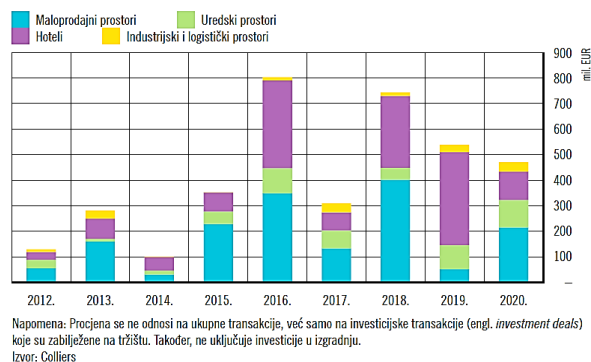
Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m²) ili B (10,5 EUR/m²), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

8. Obrazloženje za odabir nekretnine

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
- stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
- statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

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.

PRIODOVNA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha 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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Predmetna nekretnina je poslovni prostor, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENOM METODA.

9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Kao izvor podatka korišteni su podaci o realiziranim transakcijama dostupnim na internetskom pregledniku e-Nekretnine, dostupnom na <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

izvor podataka - stan

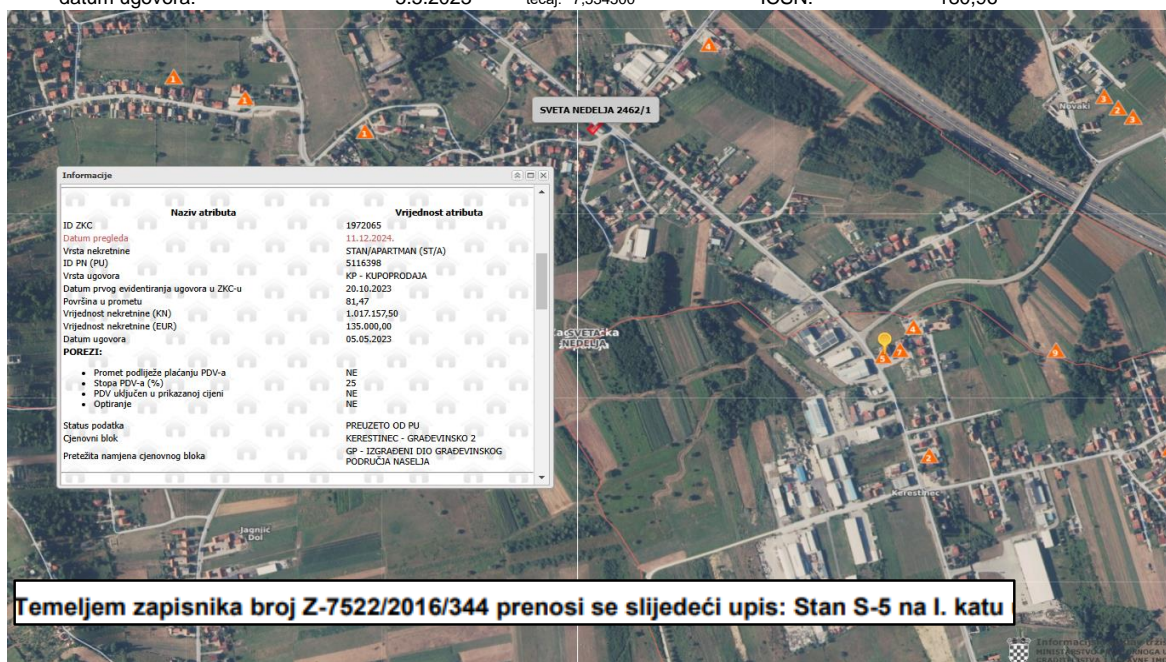
Poredba 1

površina u prometu [m²]: 59,23 etaža: prizemlje
 vrijednost nekretnine: 883.765,58 kn € 117.000,00 kvartal: 2 2022
 datum ugovora: 5.5.2022 tečaj: € 7,553552 ICSN: 140,80



Poredba 2

površina u prometu [m²]: 81,47 etaža: 1.kat
 vrijednost nekretnine: 1.017.157,50 kn € 135.000,00 kvartal: 2 2023
 datum ugovora: 5.5.2023 tečaj: 7,534500 ICSN: 180,96



Poredba 3

površina u prometu [m²]: 75,48 etaža: potkrovlje
 vrijednost nekretnine: - € 170.000,00 kvartal: 2 2024
 datum ugovora: 8.4.2024 tečaj: - ICSN: 162,69

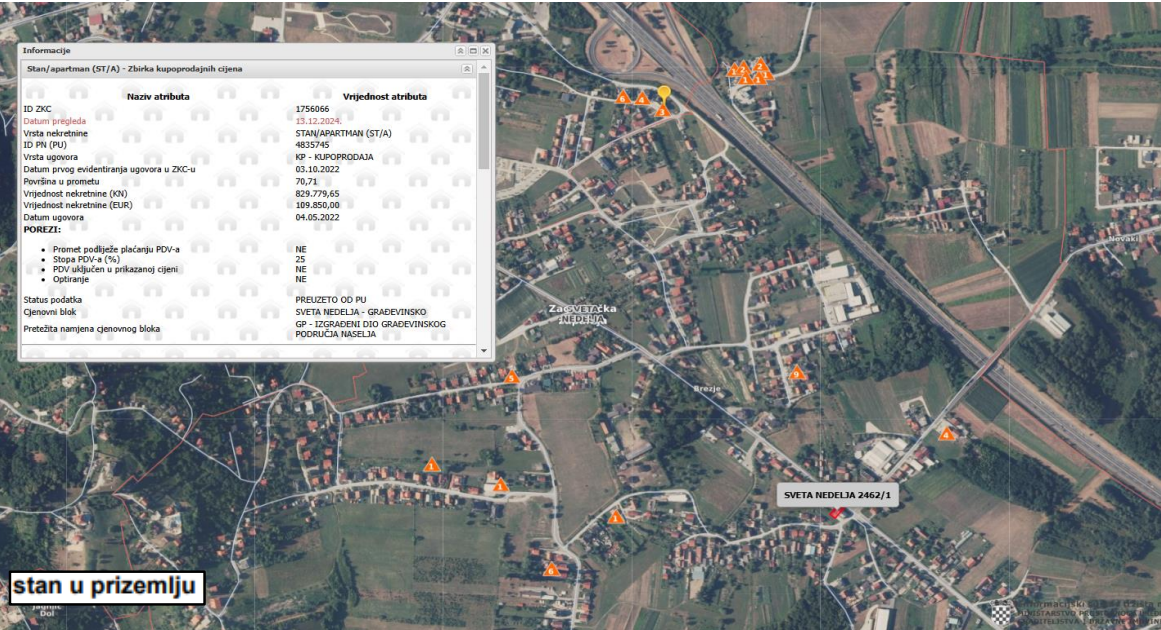
Poredba 4

površina u prometu [m²]: 78,76 etaža: prizemlje
 vrijednost nekretnine: - € 135.000,00 kvartal: 2 2024
 datum ugovora: 9.5.2024 tečaj: - ICSN: 162,69



Poredba 5

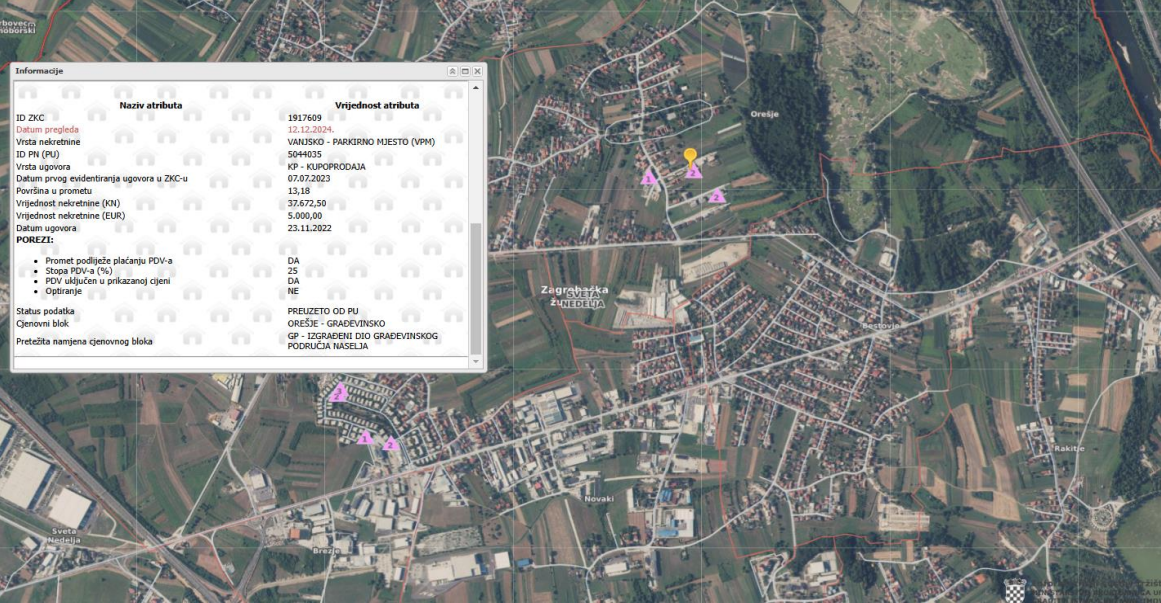
| | | | |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| površina u prometu [m ²]: | 70,71 | etaža: | prizemlje |
| vrijednost nekretnine: | 829.779,65 kn | € 109.850,00 | kvartal: 2 2022 |
| datum ugovora: | 4.5.2022 | tečaj: € 7,553752 | ICSN: 140,80 |



izvor podataka - vanjsko parkirno mjesto

Poredba 1

| | | | |
|------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| količina [kom]: | 1,00 | položaj | dvorište |
| vrijednost nekretnine: | 37.672,50 kn | € 5.000,00 | kvartal: 4 2022 |
| datum ugovora: | 23.11.2022 | tečaj: € 7,534500 | ICSN: 146,19 |



Poredba 2


količina [kom]: 1,00 položaj dvorište
 vrijednost nekretnine: 30.301,20 kn € 4.000,00 kvartal: 1 2021
 datum ugovora: 15.1.2021 tečaj: € 7,575300 ICSN: 115,71

Poredba 3

količina [kom]: 1,00 položaj dvorište
 vrijednost nekretnine: 30.000,00 kn € 4.003,13 kvartal: 3 2021
 datum ugovora: 23.8.2021 tečaj: € 7,494136 ICSN: 122,62



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small> | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 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 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje
 Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 180,96
 Ostalo

10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

| stan S-1 (E-1) | | | | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | predmetna nekretnina | poredba 1 | poredba 2 | poredba 3 | poredba 4 | poredba 5 |
| površina [m ²]: | 85,94 | 59,23 | 81,47 | 75,48 | 78,76 | 70,71 |
| vrijednost [kn]: | - | 883.765,58 | 1.017.157,50 | - | - | - |
| datum transakcije: | - | 5.5.2022 | 5.5.2023 | 8.4.2024 | 9.5.2024 | 4.5.2022 |
| vrijednost [€]: | 180.013 | 117.000 | 135.000 | 170.000 | 135.000 | 109.850 |
| vrijednost [€/m ²]: | 2.095 | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]: | | | | | | |
| grad / općina: | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja |
| indeks razvijenosti | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 |
| izjednačenje prema indeksu razvijenosti | | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| međuvremensko izjednačenje: | | | | | | |
| indeks cijena [ICSN] | 180,960 | 140,80 | 180,96 | 162,69 | 162,69 | 140,80 |
| međuvrem. izjednačena cijena i prema IR | | 2.539 | 1.657 | 2.505 | 1.907 | 1.997 |
| interkvalitativno izjednačenje: | | | | | | |
| orijentacija: | ugaono | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| geografski položaj: | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever |
| korekcija | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| smještaj na etaži: | prizemlje | prizemlje | 1.kat | potkrovlje | prizemlje | prizemlje |
| korekcija | 0,92 | 0,92 | 1,08 | 1,00 | 0,92 | 0,92 |
| utjecaj na okoliš: | prosječno | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| smanjeni komfor: | nije pod utjecajem | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| koeficijent korekcije | 0,96 | 0,96 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,96 |
| izjednačena cijena međuvr., IR i interkval. | | 2.539 | 1.583 | 2.448 | 1.907 | 1.997 |
| prosjeak [€/m ²]: | 2.095 | | | | | |
| | | | | | | |
| odstupanje od prosjeka | | 444,13 | -511,47 | 353,42 | -188,08 | -98,00 |
| apsolutno odstupanje od prosjeka | | 21,20% | 24,42% | 16,87% | 8,98% | 4,68% |
| kvadrat odstupanja | | 197.255,77 | 261.600,41 | 124.904,54 | 35.374,94 | 9.604,41 |
| standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| dvostruko standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija koja je sastavni dio ovog Elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

| opis stavke | | učešće [%] | postotak od učešća | potrebno za funkcionalno stanje [%] |
|------------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------|
| konstrukcija: | zemljani radovi | 2,23% | 25,00% | 0,56% |
| | armiranobetonski radovi | 32,67% | 50,00% | 16,34% |
| | zidarski radovi | 12,77% | 25,00% | 3,19% |
| | vanjska stolarija | 8,63% | 50,00% | 4,32% |
| konstrukcija ukupno: | | 56,30% | | 24,40% |
| obrtnički radovi: | fasaderski radovi | 5,25% | 100,00% | 5,25% |
| | krovopokrivački radovi | 0,97% | 100,00% | 0,97% |
| | limarski radovi | 0,81% | 100,00% | 0,81% |
| | bravarski radovi | 2,16% | 100,00% | 2,16% |
| | izolaterski radovi | 1,32% | 100,00% | 1,32% |
| obrtnički radovi ukupno: | | 10,51% | | 10,51% |
| završni radovi: | žbukanje (uklj. i lič. radove) | 4,96% | 100,00% | 4,96% |
| | keramičarski radovi | 2,08% | 100,00% | 2,08% |
| | podopolagački radovi | 3,03% | 100,00% | 3,03% |
| završni radovi ukupno: | | 10,07% | | 10,07% |
| instalaterski radovi: | elektroinstalacije | 5,50% | 100,00% | 5,50% |
| | instalacije vodovoda i kanalizacije | 8,46% | 50,00% | 4,23% |
| | instalacije centralnog grijanja | 6,29% | 100,00% | 6,29% |
| | klimatizacija | 0,70% | 100,00% | 0,70% |
| | strojarske instalacije | 2,17% | 100,00% | 2,17% |
| instalaterski radovi ukupno: | | 23,12% | | 18,89% |
| sveukupno: | | 100,00% | | 63,87% |

| etalonska cijena građenja [€/m ²] | postotak učešća | umanjenje [€/m ²] |
|--|-----------------|----------------------------------|
| 1.200,00 | 63,9% | 766,44 |

REKAPITULACIJA TROŠKA

| prostor | procijenjena jedinična vrijednost [€/m ²] | procijenjena vrijednost umanjenja [€/m ²] | korigirana jedinična vrijednost [€/m ²] |
|----------|--|--|--|
| stan S-1 | 2.094,64 | 766,44 | 1.328,20 |

| stan S-2 (E-2) | | | | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | predmetna nekretnina | poredba 1 | poredba 2 | poredba 3 | poredba 4 | poredba 5 |
| površina [m ²]: | 85,94 | 59,23 | 81,47 | 75,48 | 78,76 | 70,71 |
| vrijednost [kn]: | - | 883.765,58 | 1.017.157,50 | - | - | - |
| datum transakcije: | - | 5.5.2022 | 5.5.2023 | 8.4.2024 | 9.5.2024 | 4.5.2022 |
| vrijednost [€]: | 188.414 | 117.000 | 135.000 | 170.000 | 135.000 | 109.850 |
| vrijednost [€/m ²]: | 2.192 | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]: | | | | | | |
| grad / općina: | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja |
| indeks razvijenosti | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 |
| izjednačenje prema indeksu razvijenosti | | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| međuvremensko izjednačenje: | | | | | | |
| indeks cijena [ICSN] | 180,960 | 140,80 | 180,96 | 162,69 | 162,69 | 140,80 |
| međuvrem. izjednačena cijena i prema IR | | 2.539 | 1.657 | 2.505 | 1.907 | 1.997 |
| interkvalitativno izjednačenje: | | | | | | |
| orijentacija: | ugaono | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| geografski položaj: | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever |
| korekcija | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| smještaj na etaži: | 1.kat | 0,00 | 0,00 | #REF! | #REF! | 0,00 |
| korekcija | 1,08 | 0,92 | 1,08 | 1,00 | 0,92 | 0,92 |
| utjecaj na okoliš: | prosječno | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| smanjeni komfor: | nije pod utjecajem | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| koeficijent korekcije | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,96 |
| izjednačena cijena međuvr., IR i interkval. | | 2.657 | 1.657 | 2.562 | 1.996 | 2.090 |
| prosjeak [€/m ²]: | 2.192 | | | | | |
| | | | | | | |
| odstupanje od prosjeka | | 464,86 | -535,34 | 369,91 | -196,86 | -102,58 |
| apsolutno odstupanje od prosjeka | | 21,20% | 24,42% | 16,87% | 8,98% | 4,68% |
| kvadrat odstupanja | | 216.095,89 | 286.586,15 | 136.834,32 | 38.753,64 | 10.521,73 |
| standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| dvostruko standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrdjivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61., st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija koja je sastavni dio ovog Elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

| opis stavke | | učešće [%] | postotak od učešća | potrebno za funkcionalno stanje [%] |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|
| konstrukcija: | zemljani radovi | 2,23% | 25,00% | 0,56% |
| | armiranobetonski radovi | 32,67% | 75,00% | 24,50% |
| | zidarski radovi | 12,77% | 50,00% | 6,39% |
| | vanjska stolarija | 8,63% | 50,00% | 4,32% |
| konstrukcija ukupno: | | 56,30% | | 35,76% |
| obrtički radovi: | fasaderski radovi | 5,25% | 100,00% | 5,25% |
| | krovopokrivački radovi | 0,97% | 100,00% | 0,97% |
| | limarski radovi | 0,81% | 100,00% | 0,81% |
| | bravarski radovi | 2,16% | 100,00% | 2,16% |
| | izolaterski radovi | 1,32% | 100,00% | 1,32% |
| obrtički radovi ukupno: | | 10,51% | | 10,51% |
| završni radovi: | žbukanje (uklj. i lič. radove) | 4,96% | 100,00% | 4,96% |
| | keramičarski radovi | 2,08% | 100,00% | 2,08% |
| | podopolagački radovi | 3,03% | 100,00% | 3,03% |
| završni radovi ukupno: | | 10,07% | | 10,07% |
| instalaterski radovi: | elektroinstalacije | 5,50% | 100,00% | 5,50% |
| | instalacije vodovoda i kanalizacije | 8,46% | 100,00% | 8,46% |
| | instalacije centralnog grijanja | 6,29% | 100,00% | 6,29% |
| | klimatizacija | 0,70% | 100,00% | 0,70% |
| | strojarske instalacije | 2,17% | 100,00% | 2,17% |
| instalaterski radovi ukupno: | | 23,12% | | 23,12% |
| sveukupno: | | 100,00% | | 79,46% |

| etalonska cijena građenja [€/m ²] | postotak učešća | umanjenje [€/m ²] |
|--|-----------------|----------------------------------|
| 1.200,00 | 79,5% | 953,52 |

REKAPITULACIJA TROŠKA

| prostor | procijenjena jedinična vrijednost [€/m ²] | procijenjena vrijednost umanjenja [€/m ²] | korigirana jedinična vrijednost [€/m ²] |
|----------|--|--|--|
| stan S-2 | 2.192,39 | 953,52 | 1.238,87 |

| stan S-3 (E-3) | | | | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | predmetna nekretnina | poredba 1 | poredba 2 | poredba 3 | poredba 4 | poredba 5 |
| površina [m ²]: | 61,28 | 59,23 | 81,47 | 75,48 | 78,76 | 70,71 |
| vrijednost [kn]: | - | 883.765,58 | 1.017.157,50 | - | - | - |
| datum transakcije: | - | 5.5.2022 | 5.5.2023 | 8.4.2024 | 9.5.2024 | 4.5.2022 |
| vrijednost [€]: | 131.355 | 117.000 | 135.000 | 170.000 | 135.000 | 109.850 |
| vrijednost [€/m ²]: | 2.144 | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]: | | | | | | |
| grad / općina: | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja |
| indeks razvijenosti | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 |
| izjednačenje prema indeksu razvijenosti | | 1.975 | 1.657 | 2.252 | 1.714 | 1.554 |
| međuvremensko izjednačenje: | | | | | | |
| indeks cijena [ICSN] | 180,960 | 140,80 | 180,96 | 162,69 | 162,69 | 140,80 |
| međuvrem. izjednačena cijena i prema IR | | 2.539 | 1.657 | 2.505 | 1.907 | 1.997 |
| interkvalitativno izjednačenje: | | | | | | |
| orijentacija: | ugaono | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| geografski položaj: | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever | sjever |
| korekcija | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| smještaj na etaži: | potkrovlje | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1906,56 |
| korekcija | 1,00 | 0,92 | 1,08 | 1,00 | 0,92 | 0,92 |
| utjecaj na okoliš: | prosječno | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| smanjeni komfor: | nije pod utjecajem | slično | slično | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| koeficijent korekcije | 0,98 | 0,96 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,96 |
| izjednačena cijena međuvr., IR i interkval. | | 2.598 | 1.620 | 2.505 | 1.951 | 2.043 |
| prosjeak [€/m ²]: | 2.144 | | | | | |
| | | | | | | |
| odstupanje od prosjeka | | 454,50 | -523,40 | 361,66 | -192,47 | -100,29 |
| apsolutno odstupanje od prosjeka | | 21,20% | 24,42% | 16,87% | 8,98% | 4,68% |
| kvadrat odstupanja | | 206.568,43 | 273.950,85 | 130.801,43 | 37.045,04 | 10.057,84 |
| standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| dvostruko standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61., st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija koja je sastavni dio ovog Elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

| opis stavke | | učešće [%] | postotak od učešća | potrebno za funkcionalno stanje [%] |
|------------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------|
| konstrukcija: | zemljani radovi | 2,23% | 25,00% | 0,56% |
| | armiranobetonski radovi | 32,67% | 30,00% | 9,80% |
| | zidarski radovi | 12,77% | 25,00% | 3,19% |
| | vanjska stolarija | 8,63% | 50,00% | 4,32% |
| konstrukcija ukupno: | | 56,30% | | 17,87% |
| obrtnički radovi: | fasaderski radovi | 5,25% | 100,00% | 5,25% |
| | krovopokrivački radovi | 0,97% | 100,00% | 0,97% |
| | limarski radovi | 0,81% | 100,00% | 0,81% |
| | bravarski radovi | 2,16% | 100,00% | 2,16% |
| | izolaterski radovi | 1,32% | 100,00% | 1,32% |
| obrtnički radovi ukupno: | | 10,51% | | 10,51% |
| završni radovi: | žbukanje (uklj. i lič. radove) | 4,96% | 100,00% | 4,96% |
| | keramičarski radovi | 2,08% | 100,00% | 2,08% |
| | podopolagački radovi | 3,03% | 100,00% | 3,03% |
| završni radovi ukupno: | | 10,07% | | 10,07% |
| instalaterski radovi: | elektroinstalacije | 5,50% | 25,00% | 1,38% |
| | instalacije vodovoda i kanalizacije | 8,46% | 25,00% | 2,12% |
| | instalacije centralnog grijanja | 6,29% | 25,00% | 1,57% |
| | klimatizacija | 0,70% | 25,00% | 0,18% |
| | strojarske instalacije | 2,17% | 25,00% | 0,54% |
| instalaterski radovi ukupno: | | 23,12% | | 5,78% |
| sveukupno: | | 100,00% | | 44,23% |

| | | |
|--|-----------------|----------------------------------|
| etalonska cijena građenja [€/m ²] | postotak učešća | umanjenje [€/m ²] |
| 1.200,00 | 44,2% | 530,71 |

REKAPITULACIJA TROŠKA

| prostor | procijenjena jedinična vrijednost [€/m ²] | procijenjena vrijednost umanjenja [€/m ²] | korigirana jedinična vrijednost [€/m ²] |
|----------|--|--|--|
| stan S-3 | 2.143,51 | 530,71 | 1.612,80 |

parkirna mjesta

| | predmetna nekretnina | poredba 1 | poredba 2 | poredba 3 |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| količina [kom]: | 6,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| vrijednost [kn]: | - | 37.672,50 | 30.301,20 | 30.000,00 |
| datum transakcije: | - | 23.11.2022 | 15.1.2021 | 23.8.2021 |
| vrijednost [€]: | 36.059 | 5.000 | 4.000 | 4.003 |
| vrijednost [€/kom]: | 6.010 | 5.000 | 4.000 | 4.003 |
| korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]: | | | | |
| grad / općina: | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja | Sveta Nedelja |
| indeks razvijenosti | 112,070 | 112,070 | 112,070 | 112,070 |
| izjednačenje prema indeksu razvijenosti | | 5.000 | 4.000 | 4.003 |
| međuvremensko izjednačenje: | | | | |
| indeks cijena [ICSN] | 180,960 | 146,19 | 115,71 | 122,62 |
| međuvrem. izjednačena cijena i prema IR | | 6.189 | 6.256 | 5.908 |
| interkvalitativno izjednačenje: | | | | |
| smještaj na etaži: | dvorište | dvorište | dvorište | dvorište |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| lokacija: | dobra | dobra | dobra | dobra |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| veličina: | 14,00 | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| starost: | prosječno | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| atraktivnost: | nije pod utjecajem | slično | slično | slično |
| korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| koeficijent korekcije | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| izjednačena cijena međuvr., IR i interkval. | | 6.080 | 6.146 | 5.804 |
| prosjek [€/kom]: | 6.010 | | | |
| | | | | |
| odstupanje od prosjeka | | 70,42 | 135,68 | -206,10 |
| apsolutno odstupanje od prosjeka | | 1,17% | 2,26% | 3,43% |
| kvadrat odstupanja | | 4.958,67 | 18.409,56 | 42.477,06 |
| standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| dvostruko standardno odstupanje | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost

11. Zaključak

Vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja sa tri stana i šest parkirnih mjesta, koja se nalazi na lokaciji Svetonedeljska cesta 32/A, Sveta Nedjelja, u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

| nekretnina | jed. vrijednost [€/m ²] | jedinica mjere | vrijednost | vrijednost-zaokruženo |
|------------------------------------|--|----------------------|------------|-----------------------|
| stan S-1 u prizemlju | 1.328,20 | 85,94 m ² | 114.145 € | 114.000 € |
| stan S-2 na katu | 1.238,87 | 85,94 m ² | 106.468 € | 106.000 € |
| stan S-3 u potkrovlju | 1.612,80 | 61,28 m ² | 98.833 € | 99.000 € |
| parkirališno mjesto P-1 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| parkirališno mjesto P-2 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| parkirališno mjesto P-3 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| parkirališno mjesto P-4 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| parkirališno mjesto P-5 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| parkirališno mjesto P-6 u dvorištu | 6.010 | 1 kom | 6.010 € | 6.000 € |
| ukupno: | | | 355.506 € | 356.000 € |

356.000 €

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom, odnosno u procijenjenoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva, niti porez nastao zbog možebitne promjene vlasništva.

U Zagrebu, 12.2024.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. Prilozi



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 12.12.2024. 14:58

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-32372/2024

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-33302/2024 (E-2), Z-33302/2024 (E-4), Z-33302/2024 (E-5)

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|-------------------|-----|
| 1. | 2462/1 | 20 | SVETONEDELJSKA CESTA DVORIŠTE KUĆA, SVETONEDELJSKA CESTA BR. 32/A | 340 217 123 | |
| | | UKUPNO: | | 340 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|--|
| 1. Suvlasnički dio: 342/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: četverosobni stan S-1 u prizemlju ukupne površine od 85,94 m2. KERAMPLAST D.O.O., OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKIOG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 1.3 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 2. Suvlasnički dio: 342/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: četverosobni stan S-2 na I katu, ukupne površine od 85,94 m2. KERAMPLAST D.O.O., OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKIOG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 2.2 | Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-26755/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL. BR. P-1741/2022 29.09.2022, predlagatelj Hajder Almira, OIB: 26655052944, Kozari bok 63, Zagreb | na 5 (1.1), 2 (1.1) |
| 2.3 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--|
| 3. Suvlasnički dio: 244/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: trosobni stan S-3 u potkrovlju ukupne površine od 61,28 m ² . KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKIOG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 3.2 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 4. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-1 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m ² . KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKIOG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 4.2 | Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-26755/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL. BR. P-1741/2022 29.09.2022, predlagatelja Hajder Almira, OIB: 26655052944, Kozari bok 63, Zagreb | na 5 (1.1), 2 (1.1) |
| 4.3 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 5. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-2 u prizemlju ukupne površine od 2,88 m ² . KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKIOG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 5.2 | Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-26755/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL. BR. P-1741/2022 29.09.2022, predlagatelja Hajder Almira, OIB: 26655052944, Kozari bok 63, Zagreb | na 5 (1.1), 2 (1.1) |
| 5.3 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 6. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-3 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m ² . KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--|
| 6.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI OG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 6.2 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-4 u prizemlju ukupne površine od 2,88 m2. KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI OG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 7.2 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 8. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-5 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m2. KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI OG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 8.2 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 9. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: parkirališno mjesto P-6 u prizemlju, ukupne površine od 2,88 m2. KERAMPLAST D.O.O. , OIB: 27091175973, KARLOVAČKA C. 8, KALINOVICA | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-14394/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI OG SUDA U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-830/2022-2 20.05.2022 | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |
| 9.2 | Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-32372/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-830/2022 29.11.2024, zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku. | na 9 (1.1), 8 (1.1), 7 (1.1), 6 (1.1), 5 (1.1), 4 (1.1), 3 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1) |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|----------------|-----------|
| 1. Na suvlasnički dio: 1 (342/1000) | | | |
| 1.1 | <p>Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07</p> <p>Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist:</p> | 500.000,00 EUR | |
| 1.2 | <p>Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika:</p> <p>EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</p> | | na 1.1 |
| 1. Na suvlasnički dio: 2 (342/1000) | | | |
| 1.1 | <p>Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07</p> <p>Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist:</p> | 500.000,00 EUR | |
| 1.2 | <p>Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika:</p> <p>EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</p> | | na 1.1 |
| 1. Na suvlasnički dio: 3 (244/1000) | | | |
| 1.1 | <p>Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07</p> <p>Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist:</p> | 500.000,00 EUR | |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|----------------|-----------|
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 | | na 1.1 |
| <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika:</p> <p>EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</p> | | | |
| 1. Na suvlasnički dio: 4 (12/1000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 | 500.000,00 EUR | |
| <p>Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist:</p> | | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 | | na 1.1 |
| <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika:</p> <p>EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</p> | | | |
| 1. Na suvlasnički dio: 5 (12/1000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 | 500.000,00 EUR | |
| <p>Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist:</p> | | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 | | na 1.1 |
| <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika:</p> <p>EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</p> | | | |
| 1. Na suvlasnički dio: 6 (12/1000) | | | |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|----------------|-----------|
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist: | 500.000,00 EUR | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika: EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |
| 1. Na suvlasnički dio: 7 (12/1000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist: | 500.000,00 EUR | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika: EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |
| 1. Na suvlasnički dio: 8 (12/1000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist: | 500.000,00 EUR | |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 6482

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|----------------|-----------|
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika: EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |
| 1. Na suvlasnički dio: 9 (12/1000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/6933 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-4463/07 Temeljem očitovanja od 20. kolovoza 2007. godine uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 500.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i drugih troškova za korist: | 500.000,00 EUR | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1396/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OVJERE POTPISA 30.11.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG NA HRVATSKI JEZIK IZVATKA S AKTUALNIM PODACIMA 21.12.2021, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-4463/07 (Zaprimljeno: 21.08.2007.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 500.000,00 EUR, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, OIB: 11609308792, za korist Mureckerstrasse 23, A-8083 Sankt Stefan im Rosental, Austrija novog založnog vjerovnika: EOS RELATUM D.O.O., OIB: 62630566206, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.12.2024.