

**Predmet procjene:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Stan na (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija

**Naručitelj:**

Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Nalaz i mišljenje**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**Suvlasnički dio 1/2:**

**87.700,00 €**

**Datum i mjesto:**

06. ožujak 2023., Zagreb

**Izradila:**

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

*Ivana Brebrić*



## Sadržaj

IMENOVANJE .....	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID.....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Lokacija .....	5
2.2.1 Kakvoća nekretnine .....	8
2.2.2 Ostale okolnosti.....	8
2.2.3 Geometrijski podaci.....	9
2.2.4 Tehnički opis nekretnine .....	10
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom .....	10
Zemljišno-knjižno stanje .....	11
Katastarsko stanje .....	11
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama .....	12
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
4 POSTUPAK PROCJENE .....	14
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	14
4.1.1 Troškovna metoda.....	15
4.1.2 Prihodovna metoda .....	15
4.1.3 Poredbena metoda.....	15
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM .....	15
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	16
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje .....	17
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje .....	17
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti .....	18
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM .....	19
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa .....	19
4.3.2 Troškovi izgradnje objekta.....	19
5 MIŠLJENJE .....	22
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	22
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	23

## IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 574/20  
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ivana Brebrić** (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**



## OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870
- Dan vrednovanja:
- 06.03.2023.
- Dan kakvoće:
- 06.03.2023.
- Svrha:
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- 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 procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
  - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...94/17)
  - Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 63/19)
  - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
  - GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 12/16)
  - Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN 21/23)
  - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske
  - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99...NN114/22)
- Isprave:
- Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, knjiga PU Grad Zagreb, broj poduloška; 27019, zk uložak: 3261
  - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

## 1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Bakačeva 8 u Zagrebu, i to: stan na I (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija upisano u knjiga PU Grad Zagreb, broj poduloška; 27019, zk uložak: 3261u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

## 2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjera u stečajnom postupku koji se vodi nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870, potpisani vještak izvršio je očevid dana 03.02.2023. godine, na adresi nekretnine, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

### 2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Bakačeva 8, Zagreb
Vrsta nekretnine:	▪ stan na I (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija
Predmet procjene:	▪ stan na I (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija ▪ suvlasnički dio 1/2
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo) u suvlasničkom udjelu
Prava i tereti	▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). ▪ Zabilježuje se pravo prvokupa u slučaju daljnjeg stvarnopravnog ▪ raspolaganja sa stanom u All (dva) u korist prijašnjeg vlasnika

### 2.2 Lokacija

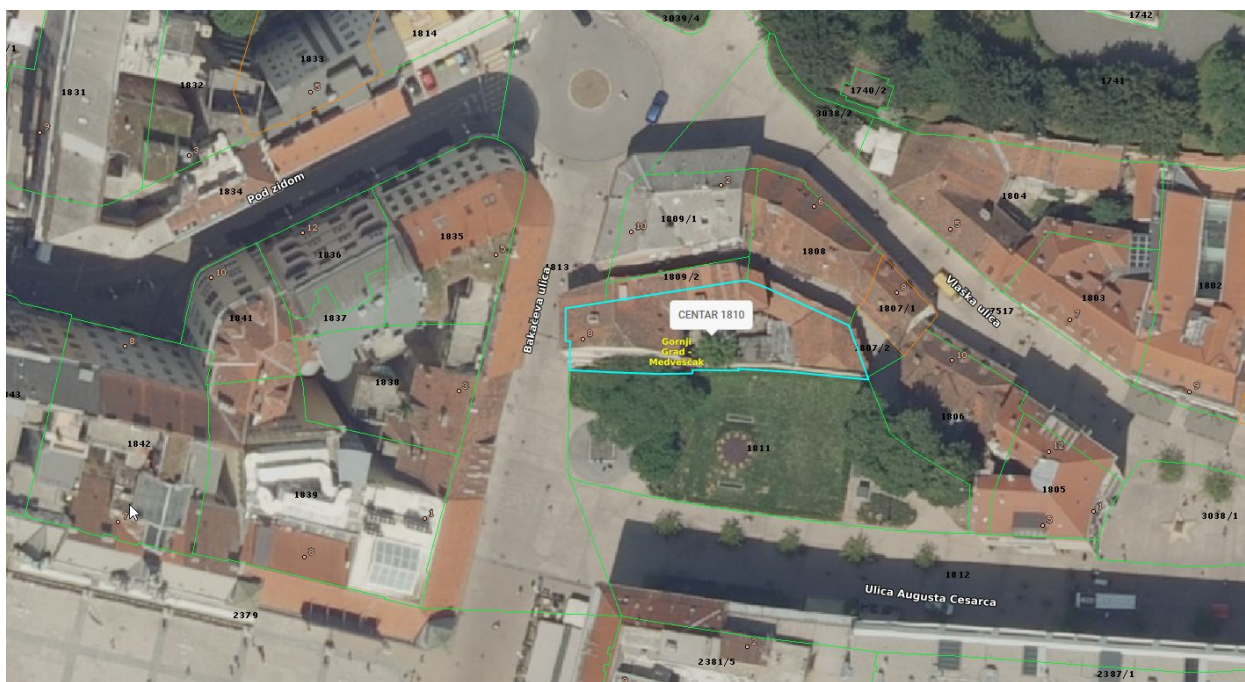
Predmetna nekretnina smješтана je u Gradu Zagrebu, pješačka zona u najužem centru grada, blok Bakačeva – Cesarčeva – Vlaška. Bakačeva ulica povezuje Kaptol s Trgom bana J. Jelačića. Lokacija



nekretnine je atraktivna za postojeću namjenu. Okolni objekti su slične katnosti i namjene, područje mješovite namjene. Nekretnina se nalazi u području dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture – sustav zaštite „A“.

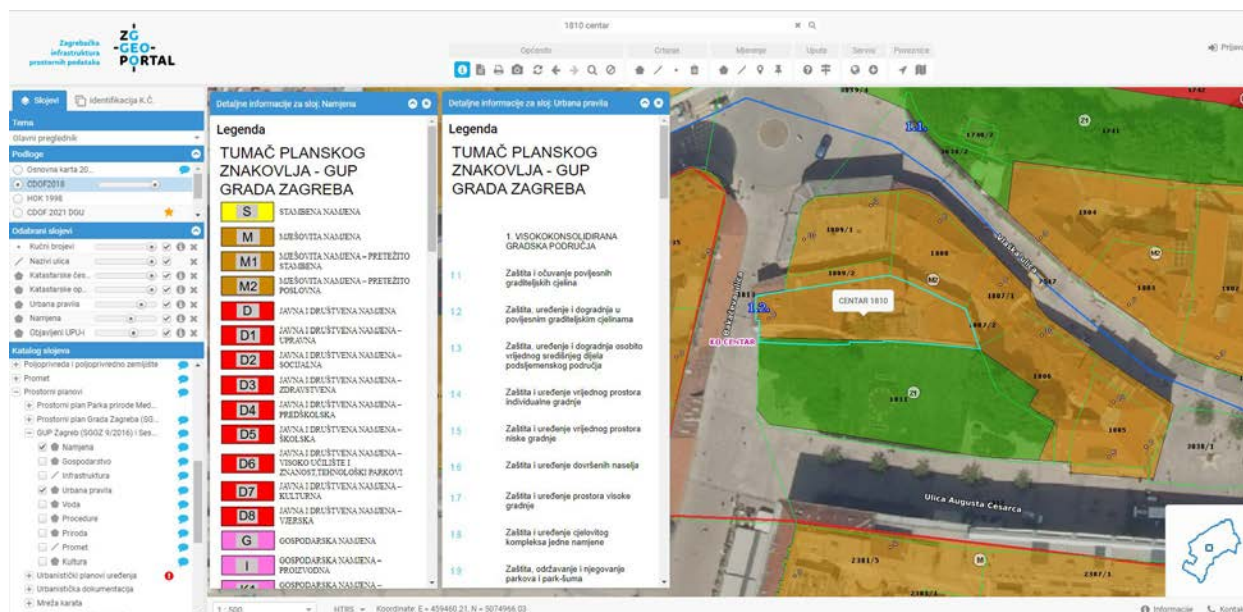


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnina





Detaljnim pravilima opisanim u čl. 59. GUP-a Grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnine koja je predmet ove procjene uvjeti građenja.



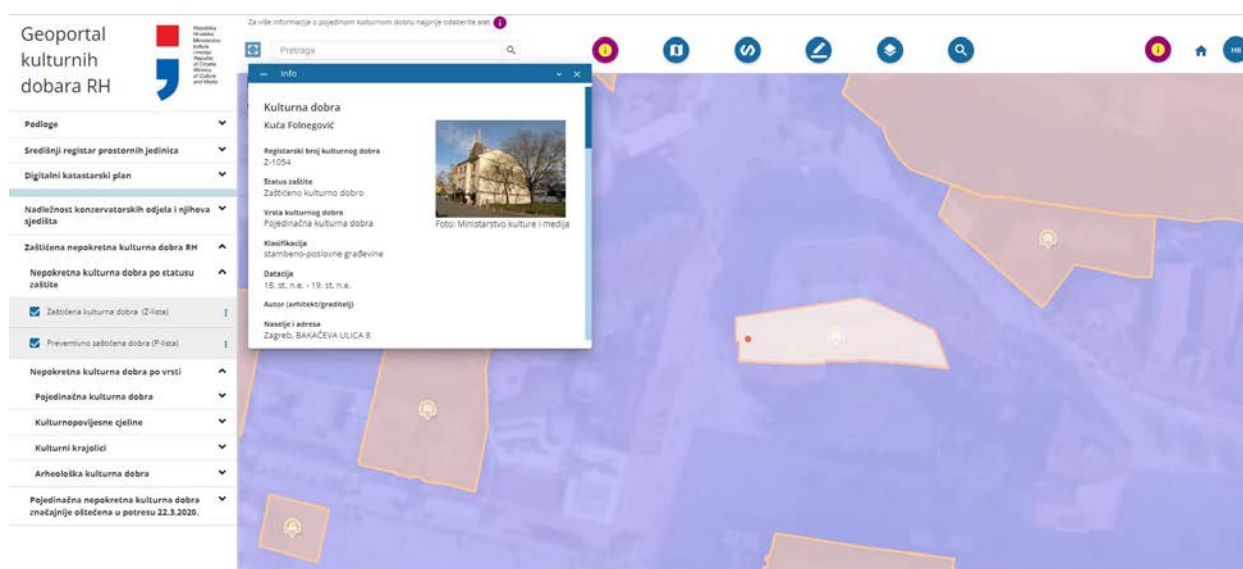
Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP Grada Zagreba

Čl. 92. GUP-a Grada Zagreba obuhvaćene su zaštitne povijesne graditeljske cjeline na području Plana. Nekretnina se nalazi u zoni zaštite „A“.



Slika 4 Prikaz zaštićene povijesne graditeljske cjeline – zona zaštite A

Nekretnina je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod registarskim brojem upisa Z-1054, pojedinačno kulturno dobro Kuća Folnegović.



Slika 5 Upis u registar kulturnih dobara RH

### 2.2.1 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi stan na adresi Bakačeva 8, Zagreb, nalazi se na 1. katu stambene zgrade, ulaz s dvorišne strane, u naravi se koristi kao skladište. Nekretnina se nalazi u povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba te je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod reg.brojem Z-1054 kao pojedinačno kulturno dobro..

Svi sadržaji, kao i javni gradski prijevoz nalaze se neposrednoj blizini. Okolni objekti su slične katnosti i namjene. Naselje je urbanizirano i opremljeno svom infrastrukturom. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

### 2.2.2 Ostale okolnosti

Prilikom očevida zgrade nije uočena oznaka koja opisuje kategoriju oštećenja zgrade uslijed potresa.

Sudskom vještaku prilikom očevida nije predložen nalaz izrađen od ovlaštenog inženjera građevinske struke u kojem je utvrđeno da su konstrukcijski odnosno nekonstrukcijski elementi zgrade oštećeni potresom od 22. ožujka 2020. te 28. i 29. prosinca 2020. na način da je zgrada neuporabljiva, privremeno neuporabljiva ili uporabljiva s preporukom.

Vizualnim pregledom zgrade prilikom očevida uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim zidovima i otpala žbuka, popucali nadvoji nad unutarnjim vratima i na spojevima zidova vidljiva puknuća i odvajanje.



### 2.2.3 Geometrijski podaci

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

procjenjivana nekretnina	Korisna površina	Keof.	Korisna vrijednost površine	bruto površina	bruto volumen
	m2		m2		
Stan na 1. katu ( poduložak: 27019)	63,83	1,00	63,83	86,17	241,28

Izračun površina pripadajućeg dijela zemljišta prema etažnom vlasništvu

nekretnine na zk.č. 2971 k.o. Grad Zagreb	Korisna površina	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina	Bruto volumen
	m2	m2	m2	m3
zatvorena veža	56,44	56,44	67,73	216,73
poslovni prostor ulični( etažno E-4)	65,93	65,93	89,01	249,22
poslovni prostor dvorišni (etažno E-3)	40,24	40,24	54,32	152,11
poslovni prostor u prizemlju (etažno E-5)	70,02	70,02	94,53	264,68
Stan 1. kat (etažno E-2)	100,08	100,08	135,11	378,30
stan 1 kat (poduložak 27019)	63,83	63,83	86,17	241,28
stan na 2 katu (Etažno E-1)	160,00	160,00	216,00	604,80
tavan	160,00	80,00	108,00	160,00
<b>Ukupno:</b>		<b>636,54</b>	<b>850,86</b>	<b>2.267,11</b>

ZEMLIŠTE			
k.o.	zk.ul.	zk.č.	površina (m2)
Grad Zagreb	3261	2971	478
<b>Ukupno:</b>			<b>478</b>

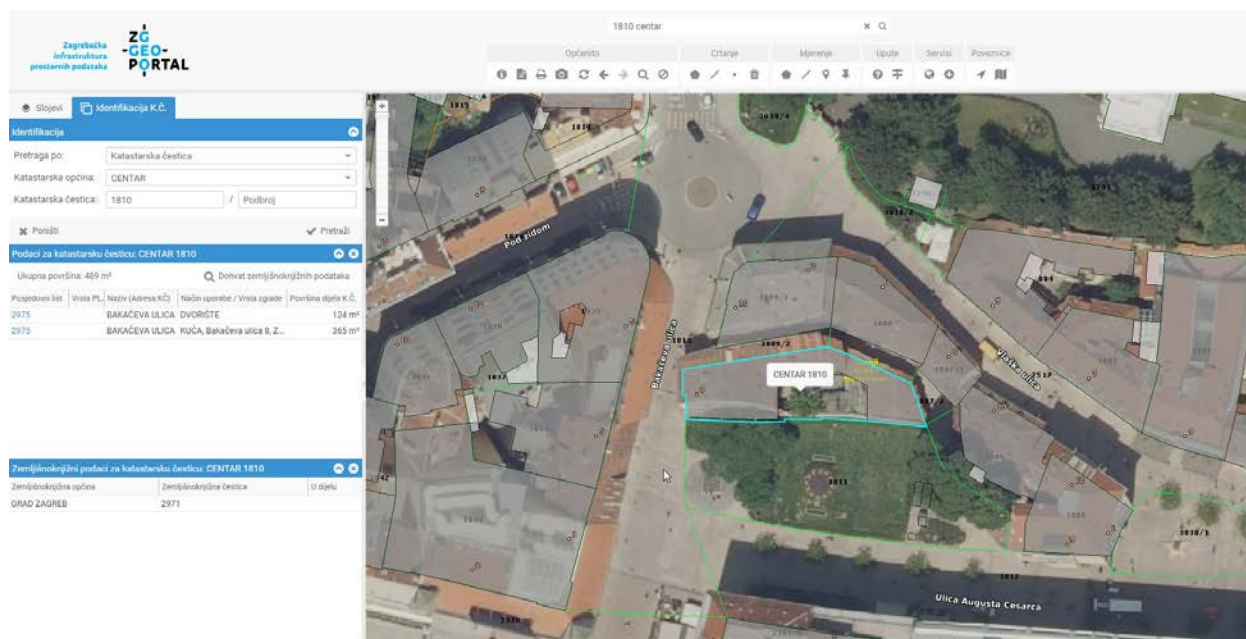
PRIPADAJUĆI DIO ZEMLIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	ukupna površina (m2)	etažno vlasništvo	udio	pripadajuća površina (m2)
2971	478	poslovni prostor ulični ( etažno E-4)	65,93/636,54	49,51
		poslovni prostor dvorišni (etažno E-3)	40,24/636,54	30,22
		stan 1. kat (etažno E-2)	100,08/636,54	75,15
		stan 1 kat (poduložak 27019)	63,82/636,54	47,93

## 2.2.4 Tehnički opis nekretnine

IMOVINSKO –PRAVNA DOKUMENTACIJA	
z.k.č.	2971
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br./knjiga položenih ugovora PU	3261/27019
k.č.	1810
k.o.	Centar
posjedovni list	2975
OPĆI OPIS	
Namjena	Mješovita namjena – pretežito poslovna
Godina izgradnje	18. st.-19.st.
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	Pr+1k+2k+Potkrovlje
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	Zidovi od pune opeke debljine 60 cm
Međukatna konstrukcija	Drveni grednici s dodatnim slojevima te svodne konstrukcije zidane opekom
Pregradni zidovi	opeka
Krovna konstrukcija	drveni, pokrov crijep
Stubište	unutarnje drvene
Fasada	žbuka
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	keramičke pločice
Instalacije	Izvedene
Vanjska stolarija	drvena
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Stanje	Zgrada je neodržavana. Uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine uzrokovana potresom u Gradu Zagrebu i neodržavanjem zgrade u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim i vanjskim zidovima i otpala žbuka, oštećenja od procurivanja vode na stropu.

## 2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 1810 k.o. Centar, što odgovara z.k.č. 2971 k.o. Grad Zagreb.



Slika 6: identifikacija čestica

## Zemljišno-knjižno stanje

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Grad Zagreb
Katastarska čestica:	2971
Broj zk uložka/PU	3261, knjiga PU Grad Zagreb, br.poduloška: 27019
Opis nekretnine:	Stambena zgrada BAKAČEVA 8, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2971, po novoj izmjeri čest. br. 1810 k.o. CENTAR
Vlasništvo:	ŠIROK RUŽA, OIB: 61736592931, JORDANOVAC 88, 10000 ZAGREB 1/2 ŠIROK MLADEN, OIB: 83646075870, ZAGREB, JORDANOVAC 88 1/2

## Katastarsko stanje

Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Centar
Katastarska čestica:	1810
Posjedovni list broj:	2975
Opis nekretnine:	KUĆA , Zagreb, Bakačeva ulica 8, površine 365 m2, DVORIŠTE površine 124 m2
Posjednik nekretnine	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 61817894937

## 2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama







### 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

	VII. – IX. 2022. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII. – IX. 2022. IV. – VI. 2022.	VII. – IX. 2022. VII. – IX. 2021.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>162,44</b>	<b>2,8</b>	<b>14,8</b>
Novi stambeni objekti	141,23	2,6	17,4
Postojeći stambeni objekti	166,69	2,9	14,5
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	182,31	4,1	17,9
Jadran <sup>2)</sup>	155,80	2,8	12,8
Ostalo <sup>2)</sup>	139,65	-0,8	13,9

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s trećim tromjesečjem 2022. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

### 4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

*Napomena:*

*Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.*

#### 4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

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

#### 4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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 nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### 4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### 4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine, metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA za pripadajuće građevinsko zemljište i dvorište i TROŠKOVNA METODA poslovni prostor.

## 4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> <i>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></i>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		<i>Total</i>	<i>New dwellings</i>	<i>Existing dwellings</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

Slika 7: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

#### 4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena nekretnina prikazani u sljedećoj tablici:



## IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETNINA KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. B.	KATASTAR		VRST A NEKRETNOSTI	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE m2	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		ČJENOVNI BLOK	KATEORIJA ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.			€	€/m2		NAMJ.	Kis		Članak 10. Pravilnika
1.	349	CENTAR	GZ	232,00	670.000,00	2.887,93	21.05.2022.	M1	3,00	NOVA VES	I
2	612	CENTAR	GZ	158,40	460.000,00	2.904,04	15.06.2021.	M2	3,00	GORNJI GRAD	I
3	2471	CENTAR	GZ	110,62	330.000,00	2.983,19	23..03.2022.	M1	3,00	STROSSMAYEROV TRG ISTOK	I
4	461	CENTAR	GZ	267,00	850.000,00	3.183,52	23.03.2022.	M2	4,00	NOVA VES	I

Tablica 4-1: Ulazni podaci

## 4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 7.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 06.03.2023. dan kakvoće: 06.03.2023.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m <sup>2</sup> )
	K.Č.	K.O.		€	€/m <sup>2</sup>					
1.	349	CENTAR	232,00	670.000,00	2.887,93	21.05.2022.	175,12	182,31	1,04	3.006,50
2.	612	CENTAR	158,40	460.000,00	2.904,04	15.06.2021.	152,55	182,31	1,20	3.470,57
3.	2471	CENTAR	110,62	330.000,00	2.983,19	23..03.2022.	168,63	182,31	1,08	3.225,19
4.	461	CENTAR	267,00	850.000,00	3.183,52	23.03.2022.	168,63	182,31	1,08	3.441,78

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

## 4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za

preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m <sup>2</sup> )	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (procjenjivane nekretnine)	KP (poredbene nekretnine)	KP (procjenjivane nekretnine)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m <sup>2</sup> )
	K.Č.	K.O.								
1.	349	CENTAR	232,00	3.006,50	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.006,50
2.	612	CENTAR	158,40	3.470,57	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.470,57
3.	2471	CENTAR	110,62	3.225,19	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.225,19
4.	461	CENTAR	267,00	3.441,78	4,00	3,00	2,20	1,84	0,84	2.878,58

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

#### 4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.				
1.	349	CENTAR	232,00	3.006,50	-4,41%	-138,71
2.	612	CENTAR	158,40	3.470,57	10,34%	325,36
3.	2471	CENTAR	110,62	3.225,19	2,54%	79,98
4.	461	CENTAR	267,00	2.878,58	-8,48%	-266,63
aritmetička sredina:				3.145,21		
standardno odstupanje (±)				259,86		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				519,73		zadovoljava
tržišna vrijednost zemljišta				3.145,21		

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

### 4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

#### 4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje Grada Zagreba obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 10/10, 20/10, 5/12, 15/12, 17/12 i 6/13, 15/13, 17/13, 22/14). Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u prvu zonu Grada Zagreba, a visina komunalnog doprinosa iznosi 118,00 kn/m<sup>3</sup> (15,66 €/m<sup>3</sup>).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m <sup>3</sup> )	Cijena
	(m <sup>3</sup> )		(€)
Komunalni doprinos	241,38	15,66	3.778,72

Tablica 4-5: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni A i pripada pod tarifni broj 1.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m <sup>3</sup> )	Cijena
	(m <sup>3</sup> )		(€)
Vodni doprinos	241,28	20,9	504,27

Tablica 4-6: vodni doprinos

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	
<b>Ukupno:</b>	<b>3.500,00 EUR</b>

Tablica 4-7: priključci

#### 4.3.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak o cijeni građenja objavljen u objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I. Cijene su izražene u €/m<sup>2</sup> neto korisne ploštine.

Nekretnina	KVP	Cijena	NTG
	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
stan 1 kat (poduložak 27019)	63,83	1.217,30	77.699,95
<b>Ukupno:</b>			<b>77.699,95</b>

Tablica 4-8: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta

Prema Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije. Također treba uzeti u obzir i tehničko savjetovanje i stručni nadzor za procjenjivanu nekretninu.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak (€)
Projektiranje	4,50%	3.496,50
Nadzor	3,50%	2.719,50
Ukupno		6.216,00

Tablica 4-9:Uzgredni troškovi

Za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne građevine koristiti će se troškovna metoda sukladno podacima u prilogu 9. Pravilnika. Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK).

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimalna lokacija*</li> <li>velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nema oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>puna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra lokacija*</li> <li>redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>mala ponuda</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mala oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>još dobra uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>srednja lokacija*</li> <li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>dovoljna ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>prosječno oblikovanje</li> <li>prosječna prostorna organizacija</li> <li>umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>prosječna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>umjerena lokacija*</li> <li>mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>bogata ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>umjerena prostorna organizacija</li> <li>mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>smanjena uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>velika ponuda</li> </ul>	<b>nedovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>znatna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>nedovoljna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>

Tablica 4-10: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 5.



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
		površina (m2)	cijena (€/m2)	cijena ukupno (€)
<b>Vrijednost zemljišta</b>		47,93	3.145,21	<b>150.756,83</b>
<b>Komunalni doprinosi i priključci</b>				<b>7.782,99</b>
<b>Normalni troškovi gradnje</b>				
(SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I		63,83	1.217,30	77.699,95
Uzgredni troškovi gradnje				6.216,00
<b>UKUPNO NTG</b>				<b>83.915,94</b>
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2023			
Godina izgradnje (godina)	1890			
Starost zgrade (G) (godina)	133			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	120			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	-13			
Odabrani faktor korištenja FK	2			
Relativna starost (G/OVK) (%)	111%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	20%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	24			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	96			
Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%)	80%			
<b>Preostala vrijednost</b>	0,20			<b>16.783,19</b>
Privremena vrijednost				175.323,01
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>				<b>175.323,01</b>
* Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.				

Tablica 4-11: Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

## 5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

Predmet procjene	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena	tržišna vrijednost po udjelima	Zaokruženo temeljem čl. 68 st. Pravilnika
	m2	€/m2	kn/m2	€	kn	€	€
Stan na (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija	63,83	2.746,72	20.695,15	175.323,01	1.320.971,19		
<b>Suvlasnički dio 1/2</b>	<b>31,92</b>	<b>2.746,72</b>				<b>87.661,50</b>	<b>87.700,00</b>

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

### Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

## 6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

## 7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

*Ivana Brebrić*



## PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uloška: 3261, broj poduloška PU:27019, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 11.01.2023 10:02

Verificirani poduložak

Knjiga PU: GRAD ZAGREB

Broj poduloška: 27019 / zk. uložak: 3261

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61384/2021

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada BAKAČEVA 8, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2971, po novoj izmjeri čest. br. 1810 k.o. CENTAR	

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan na I (prvom) katu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 63.83	

## B

## Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	ŠIROK RUŽA, OIB: 61736592931, JORDANOVAC 88, 10000 ZAGREB 1/2	
	ŠIROK MLADEN, OIB: 83646075870, ZAGREB, JORDANOVAC 88 1/2	
17.1	Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016  ZABILJEŽBA  Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34449/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-577/14 20.07.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-577/14 06.03.2015, na suvlasničkom dijelu nekretnine Širok Mladena.	

## C

## Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 4. veljače 1998. br. Zs-1777/98  Zabilježuje se pravo prvokupa u slučaju daljnjeg stvarnopravnog raspolaganja sa stanom u AII (dva) u korist prijašnjeg vlasnika.		ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 06.04.2006. broj Z-24250/06  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu od 20.03.2006. godine solemniziranog po jav.bilj. Luciji Popov pod br. OU-282/06 dana 23.03.2006. godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini Širok Mladena radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 85.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti na dan plasmana, uz godišnju promjenjivu kamatnu stopu od 7,90%, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vaba d.d.banke Varaždin i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, te ostalih uvjeta, za korist:	85.000,00 EUR	

**C**  
**Teretovnica**

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
<b>VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, VARAŽDIN, ANINA 2</b>			
Zaprimljeno 31.03.2008. broj Z-19526/08			
5.1	Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg. Broj ugovora 6179/08 od 12.03.2008 godine uknjižuje se založno pravo za iznos od 58.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan plasmana kredita, uvećano za kamatu po stopi od 10,5% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove po ugovoru o kreditu te prema ostalim uvjetima iz ugovora i dodataka za korist:	58.000,00 EUR	
<b>VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, VARAŽDIN, ANINA BR.2</b>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 11.01.2023.