

**VEDRAN SLABINJAC, stalni  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina**

**vedran.slabinjac@gmail.com**

**Lavoslava Ružičke 56**

**44000 Sisak**



## **ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**SPREMIŠTA, GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, 5 GARAŽA I  
LOKALA (PP), PODBREŽJE IX. ZGRADA BR.13, PODBREŽJE  
X. ZGRADA BR. 4, 6, 18 i 14, 10000 ZAGREB**

**ZK.UL.BR. 4014, K.Č. 440/1, K.O. KLARA, ZK.UL.BR. 3387,  
K.Č. 440/6 K.O. KLARA, ZK.UL.BR. 3368, K.Č. 447/3, K.O.  
KLARA, ZK.UL.BR.1439, K.Č.447/9, K.O. KLARA**

### **NARUČITELJ:**

**SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA u stečaju**

**Trg bana Josipa Jelačića 15**

**10 000 ZAGREB**

**Sisak, 26. studenog 2021.**

## SADRŽAJ

UVOD.....	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	3
LOKACIJA SPREMIŠTA K.Č. 440/1 I PUTA 440/6, K.O. KLARA.....	5
LOKACIJA GARAŽE K.Č. 447/3 E-11, K.O. KLARA.....	6
LOKACIJA GARAŽA K.Č. 447/9 E-53, E-54, E-55 I LOKALA E-56, K.O. KLARA.....	7
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	8
IZRAČUN POVRŠINA.....	8
STANJE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA .....	9
TEHNIČKI OPIS.....	9
METODE PROCJENE .....	10
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina.....	10
Obrazloženje za odabir metode.....	12
Z A K L J U Č A K .....	25
IZJAVA:.....	26
PRILOZI .....	27
Prilog br. 1 Izvadak iz zemljišne knjige .....	28
Prilog br. 2 Prijepis posjedovnog lista .....	37
Prilog br. 3 Izvod iz katastarskog plana .....	46
Prilog br. 4 Rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom.....	50
Prilog br. 5 Fotodokumentacija .....	51

## UVOD

Na zahtjev naručitelja, SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA u stečaju, Trg bana Josipa Jelačića 15, 10000 ZAGREB, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina koje su upisane u zemljišnim knjigama općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Klara:

- **građevinskog zemljišta**, koje u naravi predstavlja dio cestovnog puta, koji se nalazi u gradu Zagrebu, u ulici Podbrežje IX. br.13, zk.č. 440/6, zk. ul. 3387,
- **spremišta** u ulici Podbrežje IX. br.13, koje je upisano na k.č. 440/1 u etaži E-3, z.k. ul. 4014,
- **garaže** u ulici Podbrežje X. br. 6 zk.č. 447/3, zk. ul. 3368
- **4 garaže i poslovni prostor**, u ulici Podbrežje X. br 14, zk.č. 447/9, zk. ul.1439

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena i prihodovna metoda za izračun vrijednosti nekretnina a u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 125/2019, čl.3, st.(23), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Predmet procjene nisu tereti upisani u zemljišnim knjigama, niti isti utječu na vrijednost ove procjene.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 125/2019, čl.3, st.(23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

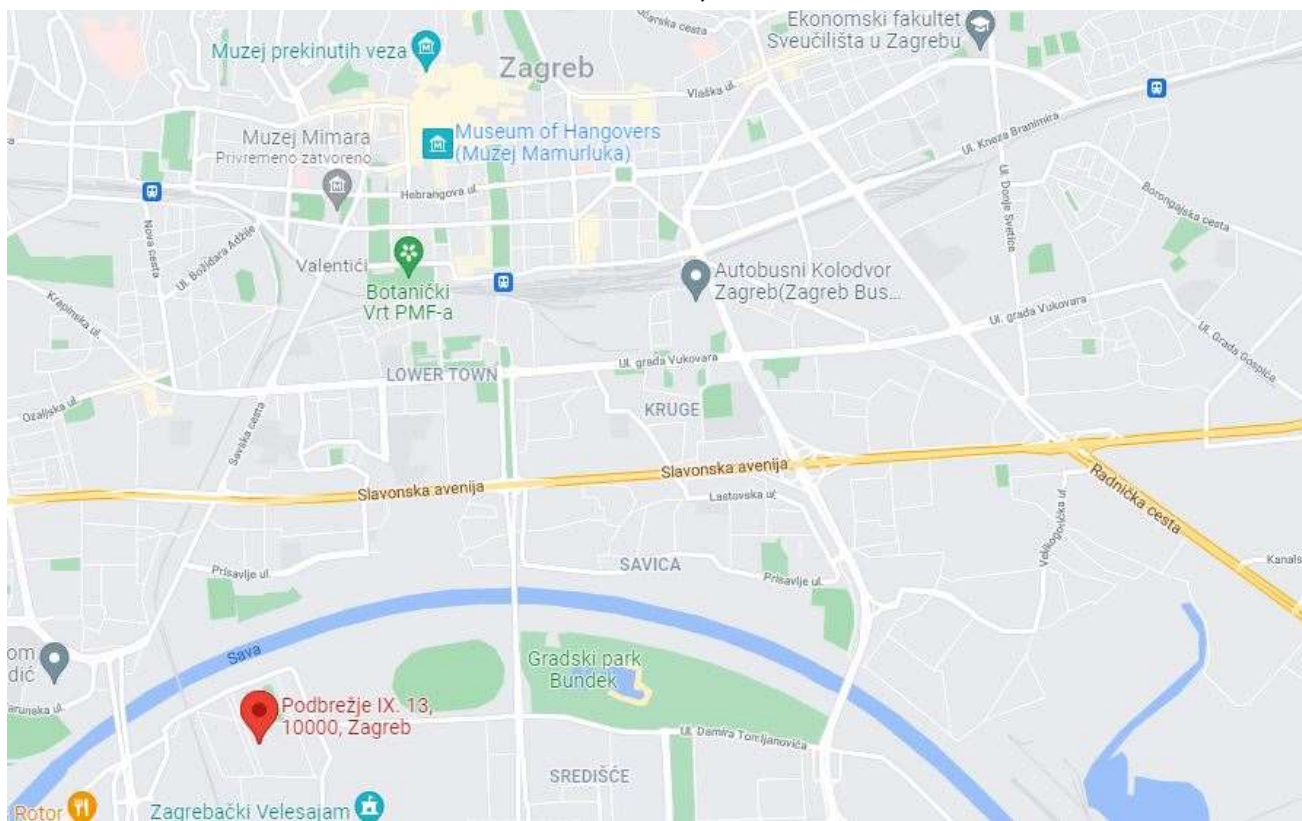
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- 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 NN 125/2019, čl.3, st.(23),

Posebne pretpostavke:

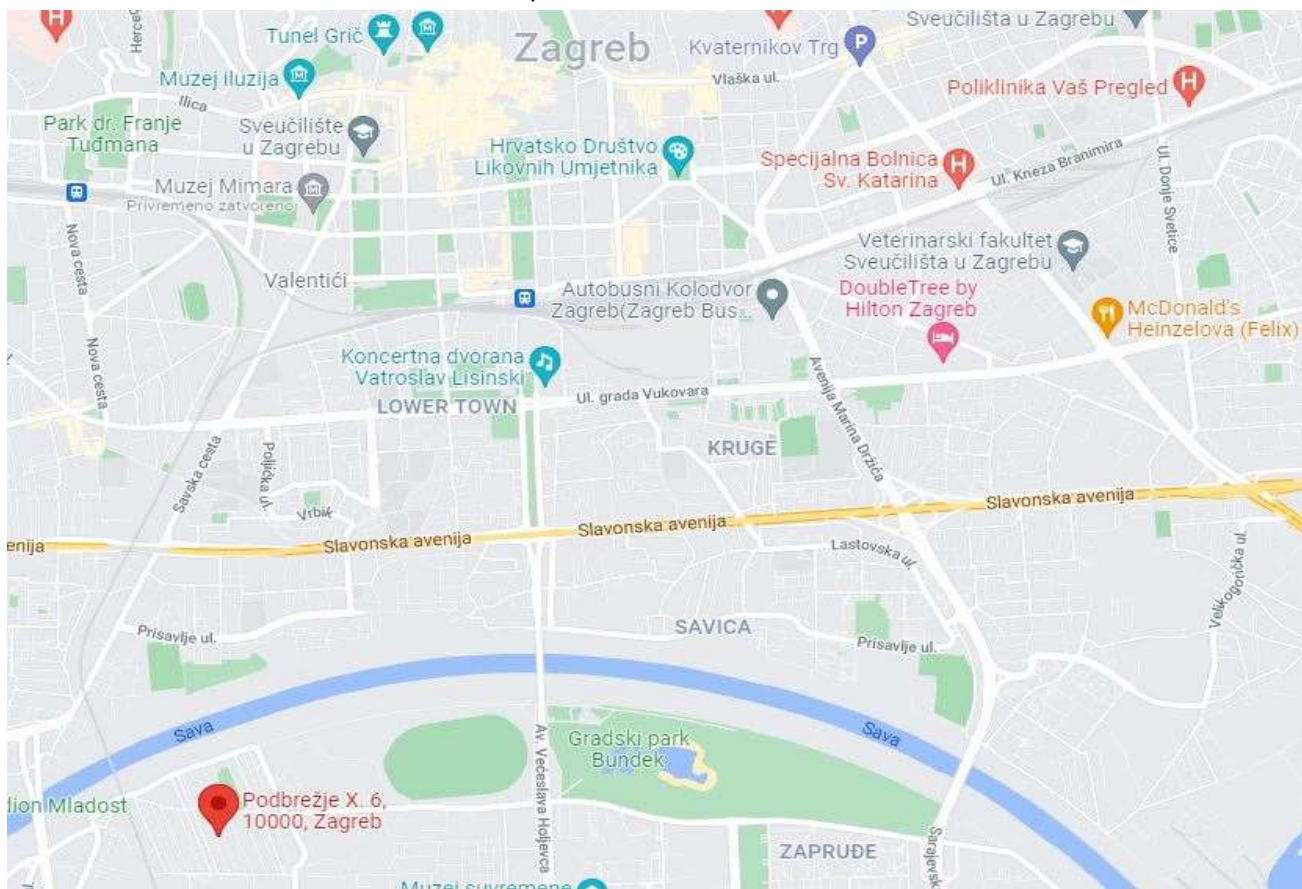
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- također se podrazumijeva da su dobiveni podatci od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba točni
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

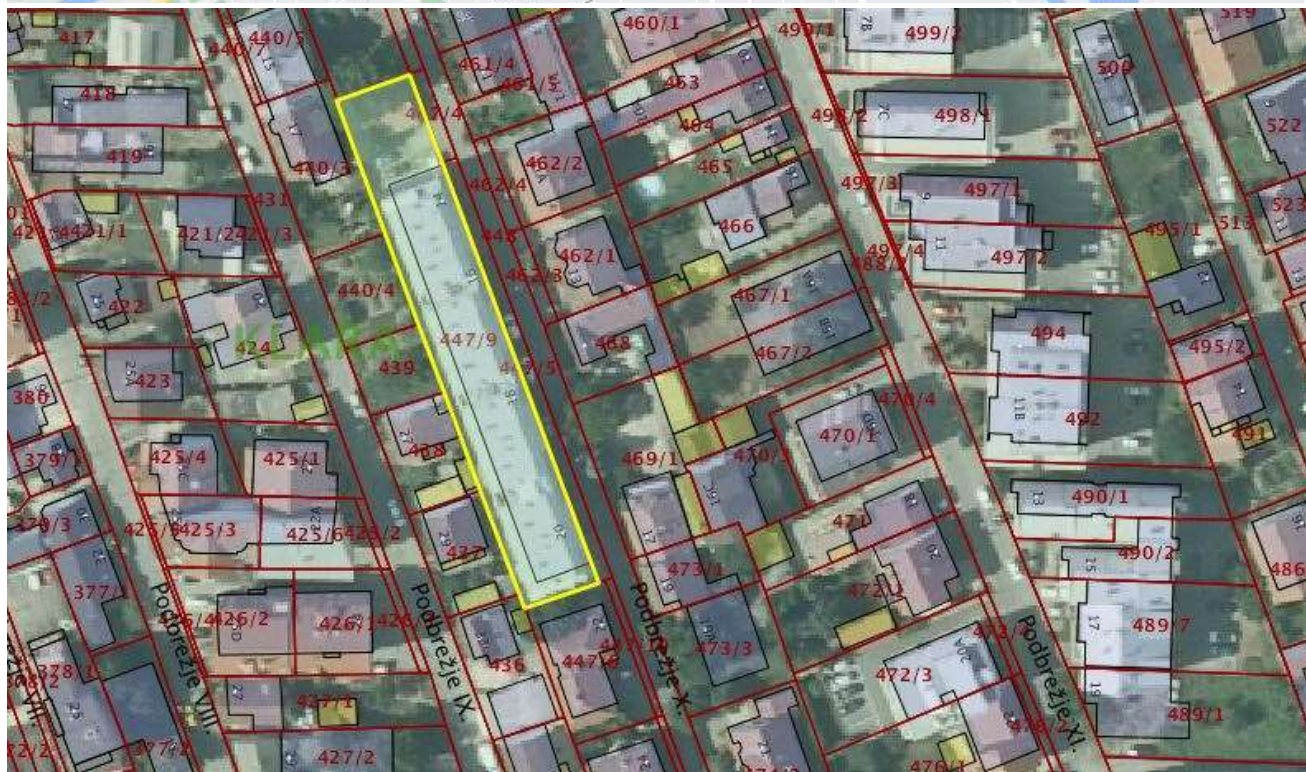
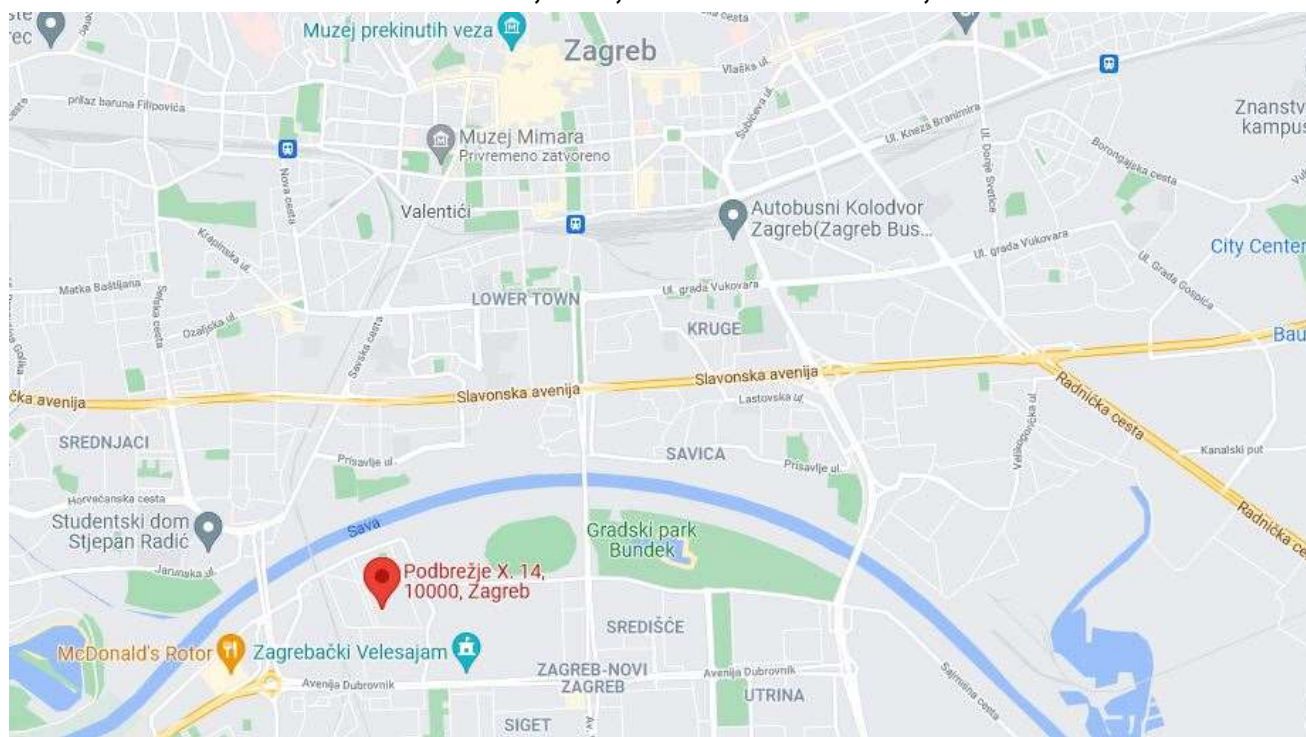
## LOKACIJA SPREMIŠTA K.Č. 440/1 I PUTA 440/6, K.O. KLARA



## LOKACIJA GARAŽE K.Č. 447/3 E-11, K.O. KLARA



## LOKACIJA GARAŽA K.Č. 447/9 E-53, E-54, E-55 I LOKALA E-56, K.O. KLARA



MIKROLOKACIJA – Novi Zagreb – zapad je gradska četvrt u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba. Osnovana je Statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999., i čini polovicu tradicionalnog dijela Zagreba zvanog Novi Zagreb. Po podacima iz 2011. godine površina četvrti je 62,6 km<sup>2</sup>, a broj stanovnika 58.103. Četvrt je poznata po Zagrebačkom velesajmu, hipodromu, sportskoj dvorani Arena Zagreb i trgovačkim centrima Arena Centar i Avenue Mall. Procjenjivane nekretnine se nalaze u gradskom naselju Kajzerica koje pripada visokourabniziranom zapadnom dijelu Novog Zagreba.

## DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnine su upisane u zemljišne knjige:

- zk. ul. 4014, k.o. Klara, u posjedovnicu A na zem. kat. čest. br. 440/1
- zk. ul. 3387, k.o. Klara, u posjedovnicu A na zem. kat. čest. br. 440/6
- zk. ul. 3368, k.o. Klara, u posjedovnicu A na zem. kat. čest. br. 447/3
- zk. ul. 1439, k.o. Klara, u posjedovnicu A na zem. kat. čest. br. 447/9

Kao vlasnik predmetnih nekretnina upisana je:

- 1/1 SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15, 10000 ZAGREB

Kao dokaz vlasništva u prilogu 1 vidi se Izvadak iz zemljišne knjige, u prilogu 2 nalazi se Posjedovni list, u prilogu 3 Kopija katastarskog plana, a koji prilozi potvrđuju lokaciju i sadržaj navedenih podataka.

## IZRAČUN POVRŠINA

K.Č. 440/1, K.O. KLARA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>SPREMIŠTE</b>				
Spremište	3.40	0.50	1.70	---
	<b>3.40</b>	---	<b>1.70</b>	---
<b>K.Č. 447/3, K.O. KLARA</b>				
<b>GARAŽA E-11</b>				
Garaža br.1, G1	19.55	0.60	11.73	---
	<b>19.55</b>	---	<b>11.73</b>	---
<b>K.Č. 447/9, K.O. KLARA</b>				
<b>GARAŽA E-20</b>				
Garaža br.9	9.17	0.60	5.50	---
	<b>9.17</b>	---	<b>5.50</b>	---
<b>GARAŽA E-53</b>				
Garaža br.22	9.17	0.60	5.50	---
	<b>9.17</b>	---	<b>5.50</b>	---
<b>GARAŽA E-54</b>				
Garaža br.23	9.17	0.60	5.50	---
	<b>9.17</b>	---	<b>5.50</b>	---
<b>GARAŽA E-55</b>				
Garaža br.24	9.17	0.60	5.50	2.50
	<b>9.17</b>	---	<b>5.50</b>	---
<b>LOKAL E-56</b>				
Lokal br.4, L4	12.02	0.75	9.02	2.45
	<b>12.02</b>	---	<b>9.02</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>71.65</b>	---	<b>44.45</b>	---
Izvor površina: Izmjera na terenu, uvid u vlasnički list.				

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
Klara, Novi Zagreb	3387	440/6	45
<b>UKUPNO:</b>			<b>45</b>

## STANJE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Očevid na nekretninama napravljen je 26.11.2021.g., prilikom kojeg je utvrđeno da se:

- na k.č. 440/1 k.o. Klara nalazi spremište oznake S, E-3, u koje nije omogućen uvid u nekretninu, stoga nije moguće utvrditi stvarno stanje procjenjivane nekretnine
- na k.č. 440/6 k.o. Klara nalazi se građevinsko zemljište koje je u naravi put, nekretnina je asfaltirana. Čestica zemljišta je predviđena za dio buduće ceste, stoga je teže utrživa.
- na k.č. 447/3 k.o. Klara nalazi se garaže oznake G1, upisana kao etaža E-11 u koju nije omogućen uvid u nekretninu stoga nije moguće utvrditi stvarno stanje nekretnine. Nekretnine se koristi.
- na k.č. 447/9, k.o. Klara nalaze se garaža br.9, upisana kao etaža E-20, garaža br.22, upisana kao etaža E-53, garaža br.23, upisana kao etaža E-54, garaža br.24, upisana kao etaža E-55 i lokal br.4, L4, upisan kao etaža E-56. Procjenitelju omogućen uvid u lokal, koji je spojen sa garažama br. 23 i 24, prilikom kojeg je utvrđeno da se nekretnina trenutno ne koristi, te da je stanje nekretnine ispod prosječno.

## TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene su spremište, građevinsko zemljište (u naravi put), 6 garaža i poslovni prostor.

- okolni objekti su uglavnom stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

<b>Temelji:</b>	Armiranobetonski trakasti
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	Armiranobetonska
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	Armiranobetonska
<b>Krovište</b>	Ravno, lim
<b>Pročelje:</b>	Žbukano, obojano
<b>Pregrade:</b>	Pregradna blok opeka
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukano, obojano, keramičke pločice
<b>Podne obloge:</b>	Keramika i laminat (lokal)
<b>Obrada stropova</b>	Ožbukano i obojano
<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena furnirna (lokal)
<b>Vanjska stolarija:</b>	PVC (lokal, garaža)

<b>Izvedene instalacije:</b>	Električna energija, vodovod i odvodnja
<b>Grijanje:</b>	Centralno na plin
<b>Godina izgradnje:</b>	2000.
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	Prizemlje / prizemlje+2 kata+potkrovlje
<b>Okoliš:</b>	Održavan, uredan

## METODE PROCJENE

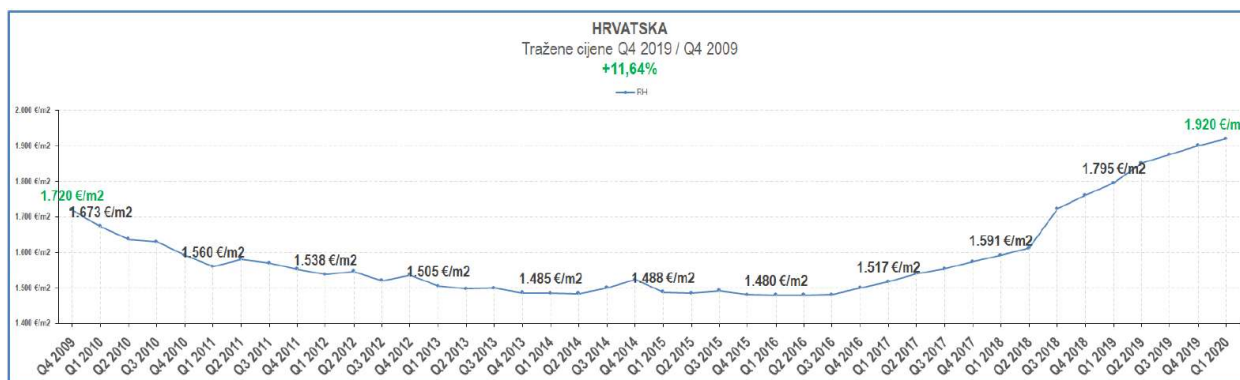
### Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge strane se može istaknuti kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018. Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

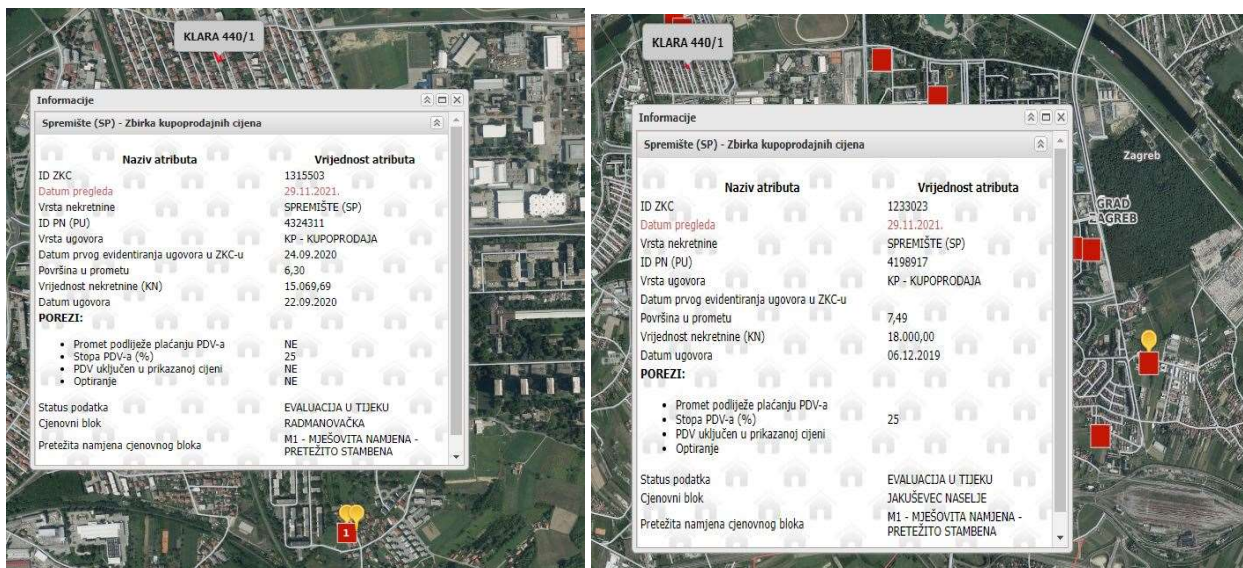
**POREDBENA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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.

Za predmetne nekretnine **spremište, građevinsko zemljište i 5 garaža** je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine, dok je za **poslovni prostor (lokal)** odabrana **PRIHODOVNA METODA** procjene vrijednosti nekretnina, s obzirom da je predmetna nekretnina najamna nekretnina, koja ima svrhu.

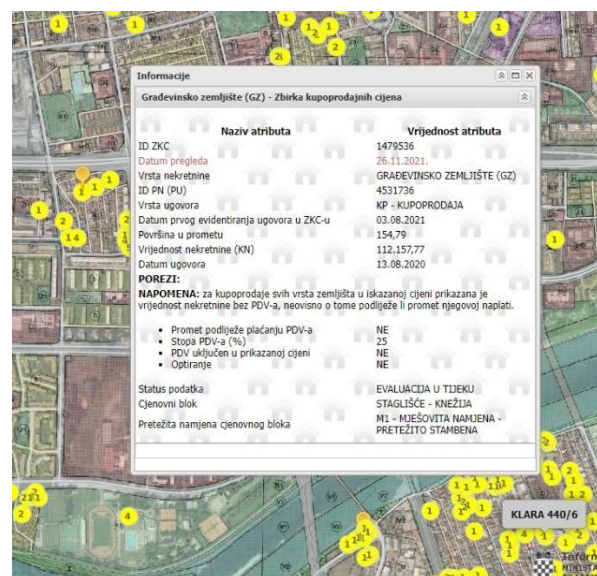
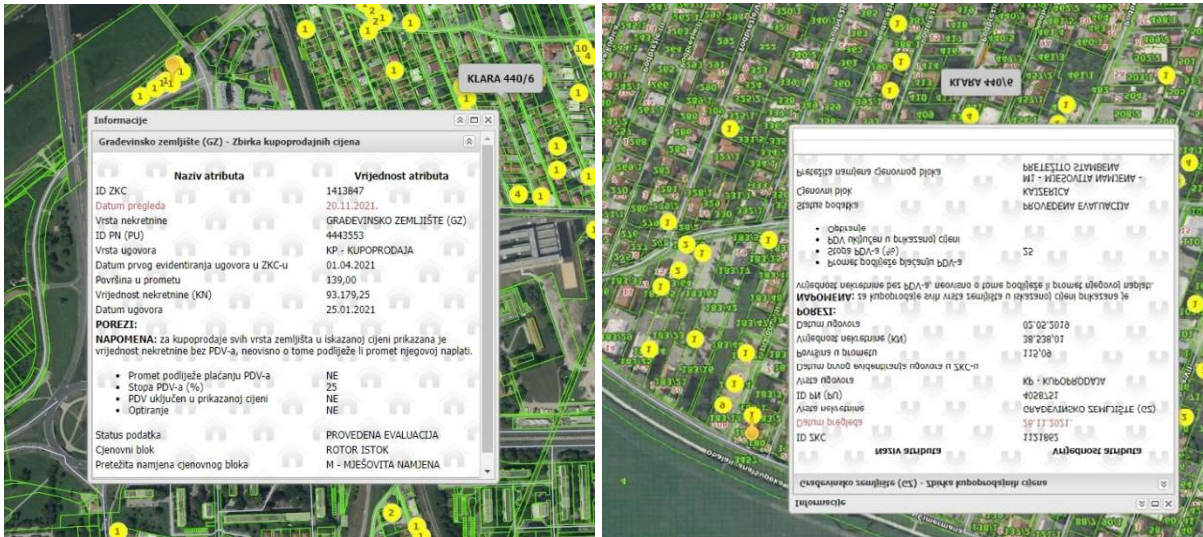
### Usporedne nekretnine za spremište:



# ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



## Usporedne nekretnine za građevinsko zemljište (put):



Usporedne nekretnine za garaže:

**Informacije**  
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1446163
Datum pregleda	26.11.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4484789
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.05.2021
Površina u prometu	9,17
Vrijednost nekretnine (KN)	37.446,48
Datum ugovora	15.04.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAJZERICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

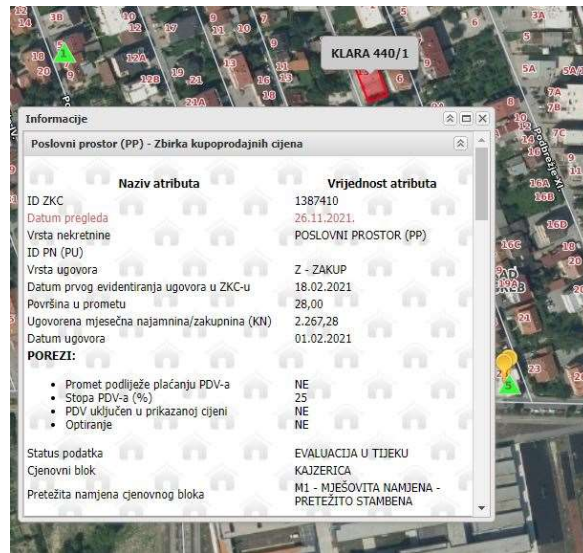
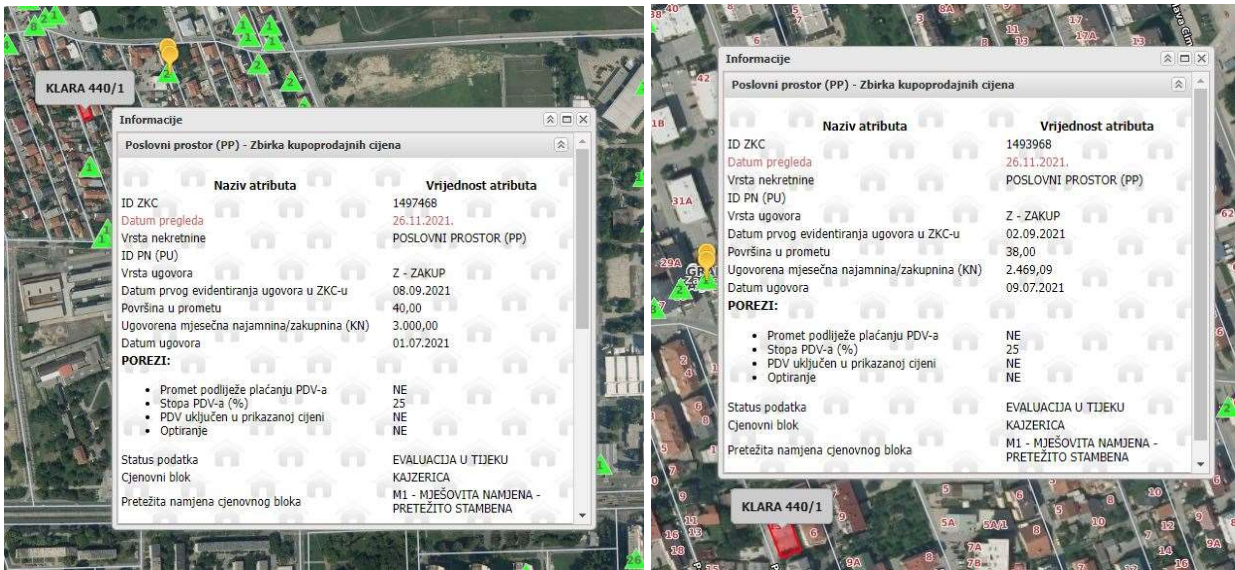
**Informacije**  
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1398188
Datum pregleda	26.11.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4432429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2021
Površina u prometu	15,92
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	09.02.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAJZERICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Informacije**  
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1387997
Datum pregleda	26.11.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4418021
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	8,90
Vrijednost nekretnine (KN)	45.436,15
Datum ugovora	18.01.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAJZERICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedne cijene zakupa poslovnih prostora:



## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPREMIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina spremišta (m <sup>2</sup> )	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
26/11/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	440/1	3.40	prizemlje	-	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina spremišta (m <sup>2</sup> )	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	22/09/2020	Radmanovačka	Grad Zagreb	317.46	6.30	podrum	-	prosječno
2	01/06/2019	Jakuševac naselje	Grad Zagreb	323.89	7.49	podrum	-	prosječno
3	14/03/2018	Jarušćica jug	Grad Zagreb	312.03	8.62	podrum	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	317.46	Grad Zagreb	116.560	Grad Zagreb	116.56	1.000	317.46
2	323.89	Grad Zagreb	116.560			1.000	323.89
3	312.03	Grad Zagreb	116.560			1.000	312.03

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	317.46	Grad Zagreb	22/09/2020	141.09	152.55	1.081	343.25
2	323.89		01/06/2019	131.15		1.163	376.74
3	312.03		14/03/2018	112.19		1.360	424.29

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativ	Interkvalitativno izjednačena
		Mikrolokacija	Površina spremišta	Položaj u zgradi	Pripadci	Ostalo		
1	343.25	↑ 1.05 - bolje	↓ 0.95 - lošije	↑ 1.05 - bolje	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.05	359.51
2	376.74	↑ 1.05 - bolje	↓ 0.95 - lošije	↑ 1.05 - bolje	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.05	394.59
3	424.29	↑ 1.05 - bolje	↓ 0.95 - lošije	↑ 1.05 - bolje	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.05	444.39

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	359.51	-10%	39.99	Zadovoljava			
2	394.59	-1%	4.90	Zadovoljava			
3	444.39	11%	44.89	Zadovoljava			
	399.50	prosjeak	60.32	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanja (€/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja (€/m <sup>2</sup> )	Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
399.50	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	0	399.50

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Spremište	399	3	1,358	10,209
Zaokruženo				10,200
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.515798 kn/€				

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
26/11/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	440/6	45.00	M1	—	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25/01/2021	Rotor Istok	Grad Zagreb	88.73	139.00	M2	—	2.
2	02/05/2019	Kajzerica	Grad Zagreb	45.18	115.09	M1	—	2.
3	13/08/2020	Staglišće - Knežija	Grad Zagreb	96.91	154.79	M1	—	2.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	88.73	Grad Zagreb	116.560	Grad Zagreb	116.56	1.000	88.73
2	45.18	Grad Zagreb	116.560			1.000	45.18
3	96.91	Grad Zagreb	116.560			1.000	96.91

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	88.73	Grad Zagreb	25/01/2021	145.43	152.55	1.049	93.07
2	45.18		02/05/2019	131.15		1.163	52.55
3	96.91		13/08/2020	141.09		1.081	104.78

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	93.07	2.	65%	2.	65%	1.000	93.07
2	52.55			2.	65%	1.000	52.55
3	104.78			2.	65%	1.000	104.78

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	93.07	↓ 0.95 - lošije	↓ 0.90 - lošije	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	↓ 0.90 - lošije	0.77
2	52.55	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	↓ 0.90 - lošije	0.90
3	104.78	↓ 0.95 - lošije	↓ 0.90 - lošije	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	↓ 0.90 - lošije	0.77

Čestica zemljišta je predviđena za dio buduće ceste, stoga je teže utržiava.

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	0.77	M1	Ne	---	---	1.00	0.77	71.62
2	0.90				---	1.00	0.90	47.30
3	0.77				---	1.00	0.77	80.63

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	71.62	8%	5.11	Zadovoljava			
2	47.30	-29%	19.22	Zadovoljava			
3	80.63	21%	14.11	Zadovoljava			
	66.52	prosjeak	24.38	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
66.52	⇒ 1.00	⇒ 1.00	⇒ 1.00	⇒ 1.00	⇒ 1.00	⇒ 1.00	66.52
	1.00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Građevinsko zemljište (put), k.č. 440/6, k.o. Klara	66.52	45	2,993	22,496
<b>Ukupno</b>			<b>2,993</b>	<b>22,496</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>22,400</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:		7.515798	kn/€	

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina garaže (m <sup>2</sup> )	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
26/11/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	447/3, 447/9	19.55	prizemlje	-	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina garaže (m <sup>2</sup> )	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	15/04/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	540.00	9.17	prizemlje	-	prosječno
2	09/02/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	581.57	15.92	prizemlje	-	prosječno
3	18/01/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	674.16	8.90	prizemlje	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	540.00	Grad Zagreb	116.560	Grad Zagreb	116.56	1.000	540.00
2	581.57	Grad Zagreb	116.560			1.000	581.57
3	674.16	Grad Zagreb	116.560			1.000	674.16

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	540.00	Grad Zagreb	15/04/2021	152.55	152.55	1.000	540.00
2	581.57		09/02/2021	145.43		1.049	610.04
3	674.16		18/01/2021	145.43		1.049	707.16

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	540.00	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.00	540.00
2	610.04	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.00	610.04
3	707.16	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.00	707.16

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	540.00	-13%	79.07	Zadovoljava			
2	610.04	-1%	9.03	Zadovoljava			
3	707.16	14%	88.10	Zadovoljava			
	<b>619.07</b>	prosjeak	<b>118.72</b>	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanja (€/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja (€/m <sup>2</sup> )	Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
619.07	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	0	619.07

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Garaža br.1, G1	619	20	12,103	90,962
Garaža br.9	619	9	5,677	42,666
Garaža br.22	619	9	5,677	42,666
Garaža br.23	619	9	5,677	42,666
Garaža br.24	619	9	5,677	42,666
<b>Zaokruženo</b>				<b>261,000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.515798 kn/€				

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
26/11/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	447/9	12.02	prizemlje	poslovna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	01/07/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	10.01	40.00	podrum	poslovna	prosječno
2	09/07/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	8.68	38.00	prizemlje	poslovna	prosječno
3	01/02/2021	Kajzerica	Grad Zagreb	10.71	28.00	prizemlje	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	10.01	Grad Zagreb	116.560	Grad Zagreb	116.56	1.000	10.01
2	8.68	Grad Zagreb	116.560			1.000	8.68
3	10.71	Grad Zagreb	116.560			1.000	10.71

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Iadran)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	10.01	Grad Zagreb	01/07/2021	152.55	152.55	1.000	10.01
2	8.68		09/07/2021	152.55		1.000	8.68
3	10.71		01/02/2021	145.43		1.049	11.24

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	10.01	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	1.00	10.01
2	8.68	⇒ 1.00 - isto	↓ 0.95 - lošije	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	0.95	8.25
3	11.24	⇒ 1.00 - isto	↓ 0.95 - lošije	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	⇒ 1.00 - isto	0.95	10.68

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	10.01	4%	0.37	Zadovoljava			
2	8.25	-14%	1.40	Zadovoljava			
3	10.68	11%	1.03	Zadovoljava			
	9.65	prosjeak	1.77	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	9.65 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Lokal br.4, L4	9.65	12.02	115.96	1,391.52
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>12.02</b>	<b>115.96</b>	<b>1,391.52</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )			
2.00%	7.00	6.00%	0.50	201.47	14.48%	1,190.05

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcij	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
26/11/2021	2005	16	Mješovite zgrade - mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	70	22.86%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka	Predvidivi ostatak održivog vijeka	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81.00%	56.7	8.00%	12.34

<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>14,686.24 €</b>
poredbeni pokazatelj:	1,221.82 €/m <sup>2</sup>

Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> )						Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost			
1,221.82	↓ -25	↓ -25	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	1,171.82	14,085.24	

Prostor pun vlage, prilaz omogućen samo sa zadnje strane koja je obrasla, spojen na garaže bez odgovarajuće građ. dokumentacije za prenamjenu prostora

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Lokal br.4, L4	1,172	12.02	14,085	105,862
<b>Ukupno</b>			<b>14,085</b>	<b>105,862</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>105,000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.515798 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretninama dana 26. studenog 2021. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19,
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18, 32/20
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, NN 15/2019-304
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost spremišta (k.č. 440/1, k.o. Klara), puta (k.č. 440/6, k.o. Klara), garaže (k.č.447/3, k.o. Klara), te 4 garaže i lokala (k.č.447/9, k.o. Klara):

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Spremište	1,358	10,209
Građevinsko zemljište (put), k.č. 440/6, k.o. Klara	2,993	22,496
Garaža br.1, G1	12,103	90,962
Garaža br.9	5,677	42,666
Garaža br.22	5,677	42,666
Garaža br.23	5,677	42,666
Garaža br.24	5,677	42,666
Lokal br.4, L4	14,085	105,862
<b>Ukupno</b>	<b>53,247</b>	<b>400,193</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7.515798	kn/€

(Tečajna lista broj utvrđena na dan 26.11.2021. 1 EUR = 7,515798 kn)

Sisak, 26. studenog 2021.

Procjenu izradio:  
**Vedran Slabinjac**  
 Stalni sudski vještak  
 za graditeljstvo  
 i procjene nekretnina



**IZJAVA:**

Vedran Slabinjac ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije mi pružana stručna pomoć.

**Ovjera elaborata :**

**Vedran Slabinjac**

*Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
i procjene nekretnina*



**PRILOZI**

Prilog br.1  
Prilog br.2  
Prilog br.3  
Prilog br.4  
Prilog br.5

Izvadak iz zemljišne knjige  
Prijepis posjedovnog lista  
Izvod iz katastarskog plana  
Rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom  
Fotodokumentacija

## Prilog br. 1 Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 4014

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13693/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	440/1	STAMBENA ZGRADA BR. 13 I DVORIŠTE IX PODBREŽJE			351	Pripis iz uložka 3387
		UKUPNO:			351	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) spremište oznake S u prizemlju, ukupne površine 3,40 čm, obračunske površine 3,40 čm, označeno u planu posebnih dijelova zgrade svjetlo sivom bojom SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.	Na suvlasnički dio: 3 (8/1000)		
18.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018 Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	570.260,23 KN	vezano uz B 3 (1.1)
18.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 18.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 3387

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13693/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	440/6	PUT			45	
		UKUPNO:			45	

## B

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	

## C

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	570.260,23 KN	
6.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2021.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 04.01.2022. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 3368

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29450/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	447/3	STAMBENA ZGRADA BROJ 4 I 6 I DVORIŠTE U X. PODBREŽJU			804	
		UKUPNO:			804	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio: 1877/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Garaža br. 1 u prizemlju, X Podbrežje br. 6, ukupne površine 19,55 čm, označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom G 1. SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 17.07.2009. broj Z-37816/09 Temeljem Ugovora o prodaji br. 2024/2009 od 01. srpnja 2009. godine, predbilježuje se pravo vlasništva, za korist: KOVAČIĆ RUŽE, OIB: 62259049753, VITEZIĆEVA BR. 26, ZAGREB	PREDBILJEŽBA
11.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 11 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 11 (1877/100000)		
1.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu posl.br.Ovr-1994/13 od 12. prosinca 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.779,42 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena tekućem na iznos od 250.000,00 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, te na iznos od 92.779,42 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, uvećano za nadknadu troškova pamičnog postupka u iznosu od 46.978,00 kn i troškove ovog postupka - za korist: VING KOMPANI D.O.O., OIB: 66011681758, NERETIĆ, JARČE POLJE 23/D	342.779,42 KN	

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Katastarska općina: 335444, KLARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3368

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>35. Na suvlasnički dio: 11 (1877/100000)</b>			
35.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	570.260,23 KN	vezano uz B 11 (1.1)
35.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 35.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.01.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 27.11.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 1439

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30182/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 20, 53, 54, 55, 56 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	447/9	PODBREŽJE X DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA BR.14,16,18,20			1205 485 720	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1205</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Garaža br. 9 u prizemlju, X Podbrežje br. 18, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade horizontalno šrafirano svijetlo ciglastom bojom SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	
20.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 20 (1.1)
53.	Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53) Garaža br. 22 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade dijagonalno šrafiranom 45° crnom bojom SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	
53.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 53 (1.1)
54.	Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54) Garaža br. 23 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m2, označeno u planu posebnih dijelova zgrade dijagonalno šrafiranom 125° crnom bojom SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB	
54.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 54 (1.1)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 1439

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>55. Suvlasnički dio: 0,43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-55)</b>		
Garaža br. 24 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 9,17 m <sup>2</sup> , označeno u planu posebnih dijelova zgrade unakrsno šrafiranom crnom bojom <b>SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB</b>		
55.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 55 (1.1)
<b>56. Suvlasnički dio: 0,565/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56)</b>		
Lokal br. 4 u prizemlju, X Podbrežje br. 14, ukupne površine 12,06 m <sup>2</sup> , označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom L4 <b>SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB</b>		
56.5	Zaprimljeno 10.11.2021.g. pod brojem Z-29450/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU POSL.BR. ST-740/2019 02.02.2021	na 56 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 20 (0,43/100)</b>			
1.1	Primljeno: 12. veljače 2004. Z-5321/04 Temeljem Ugovora o kreditu 6-100-00003-0 od 14.01.2004. solemniziranog po javnom bilježniku Seniji Škrinjar iz Zagreba pod br. OU-19/04 dana 19.01.2004., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu u kunskoj protuvrijednosti od 11.004,00 EUR-a obračunato po srednjem tečaju HNB, redovnom promjenjivom kamatom koja u trenutku potpisivanja Ugovora iznosi 8% kamata po dospelju u skladu sa zakonskom zateznom kamatom kao i jednokratnu naknadu u visini 2% od odobrenog kredita, te ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>SINDIKALNO ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA, RADNIČKA CESTA BR. 22, ZAGREB</b>	11.004,00 EUR	
<b>1. Na suvlasnički dio: 53 (0,43/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu posl.br.Ovr-1994/13 od 12. prosinca 2013.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.779,42 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena tekućom na iznos od 250.000,00 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, te na iznos od 92.779,42 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, uvećano za nadknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 46.978,00 kn i troškove ovog postupka - za korist: <b>VING KOMPANI D.O.O., OIB: 66011681758, NERETIĆ, JARČE POLJE 23/D</b>	342.779,42 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 54 (0,43/100)</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 1439

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu posl.br.Ovr-1994/13 od 12. prosinca 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.779,42 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena tekućom na iznos od 250.000,00 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, te na iznos od 92.779,42 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, uvećano za nadknadu troškova pamičnog postupka u iznosu od 46.978,00 kn i troškove ovog postupka - za korist: <b>VING KOMPANI D.O.O., OIB: 66011681758, NERETIĆ, JARČE POLJE 23/D</b>	342.779,42 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 55 (0,43/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu posl.br.Ovr-1994/13 od 12. prosinca 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.779,42 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena tekućom na iznos od 250.000,00 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, te na iznos od 92.779,42 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, uvećano za nadknadu troškova pamičnog postupka u iznosu od 46.978,00 kn i troškove ovog postupka - za korist: <b>VING KOMPANI D.O.O., OIB: 66011681758, NERETIĆ, JARČE POLJE 23/D</b>	342.779,42 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 56 (0,565/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu posl.br.Ovr-1994/13 od 12. prosinca 2013.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 342.779,42 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena tekućom na iznos od 250.000,00 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, te na iznos od 92.779,42 kn od 11.12.2008.g. pa do isplate, uvećano za nadknadu troškova pamičnog postupka u iznosu od 46.978,00 kn i troškove ovog postupka - za korist: <b>VING KOMPANI D.O.O., OIB: 66011681758, NERETIĆ, JARČE POLJE 23/D</b>	342.779,42 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-12732/14 zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>41. Na suvlasnički dio: 20 (0,43/100)</b>			

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1439

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
41.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	570.260,23 KN	vezano uz B 20 (1.1)
41.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 41.1
<b>43. Na suvlasnički dio: 53 (0,43/100)</b>			
43.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	570.260,23 KN	vezano uz B 53 (1.1)
43.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 43.1
<b>44. Na suvlasnički dio: 55 (0,43/100)</b>			
44.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	570.260,23 KN	vezano uz B 55 (1.1)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 1439

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
44.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 44.1
<b>45. Na suvlasnički dio: 56 (0,565/100)</b>			
45.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3978/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-344/2018-4 OD 20.OŽUJKA 2018. G., u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka posl.br.Z-3978/18 u iznosu od 570.260,23 kn, s time da na iznos glavnice od 513.095,15 kn teče zakonska zatezna kamata od 24.svibnja 2017.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog rješenja za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	570.260,23 KN	vezano uz B 56 (1.1)
45.2	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-7048/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, predlagatelja osiguranja		na 45.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2021.

## Prilog br. 2 Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 5952  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	61/1000	MLADEN BALENOVIĆ, MIROSLAVA KRLEŽE 52, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	78762599639
2	106/1000	ČABRIĆ DRAGAN , ZAGREB, IX. PODBREŽJE BR.13 (VLASNIK)	1/1	02033001439
3	8/1000	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	35785996858
4	27/1000	BANDALO SILVANA , GAJEVA BR. 38, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
5	27/1000	MLADEN BALENOVIĆ, MIROSLAVA KRLEŽE 52, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	78762599639
6	27/1000	ČABRIĆ MARIJA , DR. ANTE STARČEVIĆA 24, BJELOVAR (VLASNIK)	1/1	
7	27/1000	BARTOLEC JASMINKA , TESLIČKA BR. 62, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8	27/1000	ROBERT DIVIĆ, PODBREŽJE IX. 13, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	56391325603
9	27/1000	JAVORIĆ JADRANKA , 9. PODBREŽJE BR. 13, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	73285447453
10	27/1000	PARAĆ MIRJANA , VI PODBREŽJE BR.27, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24616444409
11	92/1000	BANDALO SILVANA , GAJEVA BR. 38, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
12	128/1000	JAVORIĆ JADRANKA , 9. PODBREŽJE BR. 13, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	73285447453
13	92/1000	BARTOLEC JASMINKA , TESLIČKA BR. 62, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
14	128/1000	PARAĆ MIRJANA , VI PODBREŽJE BR.27, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24616444409
15	196/1000	ROBERT DIVIĆ, PODBREŽJE IX. 13, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	56391325603

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
-----	-----	--------------------------	--	-------------------------	-----------	-----------------------	-----------

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		440/1	<b>PODBREŽJE 9</b>	<b>351</b>	<b>19</b>		
			STAMB.ZGRADA BR.13, Zagreb, Podbrežje IX. 13	130			
			DVORIŠTE	221			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>351</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 3804

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	35785996858

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		440/6	PODBREŽJE 9	45	19		
			PUT	45			
		447/4	PODBREŽJE 10	42	19		
			ORANICA	42			
		447/5	PODBREŽJE 10	202	19		
			ORANICA	202			
		447/14	PODBREŽJE 10	162	19		
			ORANICA	162			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>451</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 4597  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1549/100000	DUMENČIĆ LJILJANA , 10. PODBREŽJE BR. 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	1450/100000	BIŠĆAN BOŽIDAR , ZAGREB, 10. PODBREŽJE 4 (VLASNIK)	1/1	15040099277
3	4377/100000	NATAŠA PEČEK, PODBREŽJE X. 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22890284789
4	3594/100000	SANJA GOLUB, DONJI CUBINEC 81, CUBINEC 48260 KRIŽEVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09482907545
5	5607/100000	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6	4443/100000	KUTIL ZDENKA , DARUVAR, MLINSKA 4 (VLASNIK)	1/1	11933102581
7	3599/100000	PEŠKURA KARMEN , LEDNIČI BR. 10, SPARAGOVIĆI (VLASNIK)	1/1	44933959125
8	5439/100000	ŽARKO DOBRIĆ, MAČE MEDARIĆ BR. 17 A, TOPOLOVAC, BUDAŠEVO (VLASNIK)	1/2	82534446083
		RENATA DOBRIĆ, MAČE MEDARIĆ BR. 17 A, TOPOLOVAC, BUDAŠEVO (VLASNIK)	1/2	83883944287
9	5589/100000	BAŠIĆ MIRNA , X PODBREŽJE BR.4, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	48237485185
		BAŠIĆ NIKOLA , X PODBREŽJE BR.4, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	08013644083
10	6587/100000	BIŠĆAN JASMINKA , B. RAŠICE BR. 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		BIŠĆAN BOŽIDAR , HRIBAROV PRILAZ BR. 8, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
11	1877/100000	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
12	1265/100000	ŽARKO DOBRIĆ, MAČE MEDARIĆ BR. 17 A, TOPOLOVAC, BUDAŠEVO (VLASNIK)	1/2	82534446083
		RENATA DOBRIĆ, MAČE MEDARIĆ BR. 17 A, TOPOLOVAC, BUDAŠEVO (VLASNIK)	1/2	83883944287
13	1265/100000	IVANKA MIŠĆANČUK-DUGAC, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 203A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31900154801

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
14	1450/100000	RUŽA KOVAČIĆ, VITEZIČEVA ULICA 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	62259049753
15	1549/100000	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
16	125/100000	RUŽA KOVAČIĆ, PODBREŽJE X. 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	62259049753
17	3728/100000	RUŽA KOVAČIĆ, VITEZIČEVA ULICA 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	62259049753
18	5630/100000	IVANEC DRAGUTIN , 10. PODBREŽJE BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
19	3649/100000	KRIZMANIĆ JASENKA , PODBREŽJE BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
20	4458/100000	MARKO ČALETA, PODBREŽJE X. 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	32080691864
21	5626/100000	MALETIĆ DAMIR , BADALIČEVA BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		KERSTING MALETIĆ JADRANKA , BADALIČEVA BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
22	3654/100000	RAMLIJAK IVAN , KUMIČIČEVA BR. 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
23	4457/100000	KRISTINA PERIĆ, ULICA IVANA LACKOVIČA 14, 10408 VELIKA MLAKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77075052880
24	6882/100000	SNJEŽANA CETINIĆ, SOKOLGRADSKA ULICA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	92834623649
		DANKO CETINIĆ, PODBREŽJE X. 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	27048394300
25	5596/100000	TOMISLAV RALIŠ, ILICA 190, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	69014709876
26	3216/100000	KOSOVEC MAJA , DOMAGOJEVA BR. 11, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
27	3340/100000	DUMENČIĆ LJILJANA , 10. PODBREŽJE BR. 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		447/3	<b>PODBREŽJE 10</b>	<b>804</b>	19		
			ST.ZGRADA BR.4,6, Zagreb, Podbrežje X. 4, 6	334			
			DVORIŠTE	470			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>804</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 5117  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1,566/100	BASTIĆ JASNA , PODBREŽJE X. BR. 20, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	92924539652
2	0,43/100	JASNA BASTIĆ, PODBREŽJE X. 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92924539652
3	0,43/100	JASNA BASTIĆ, PODBREŽJE X. 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92924539652
4	0,43/100	JASNA BASTIĆ, PODBREŽJE X. 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92924539652
5	0,43/100	SINDIKALNA ŠTEDNO - KREDITNA UNIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22 (VLASNIK)	1/1	03204517450
6	0,43/100	SINDIKALNA ŠTEDNO - KREDITNA UNIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22 (VLASNIK)	1/1	03204517450
7	0,43/100	SINDIKALNA ŠTEDNO - KREDITNA UNIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22 (VLASNIK)	1/1	03204517450
8	0,565/100	SINDIKALNA ŠTEDNO - KREDITNA UNIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22 (VLASNIK)	1/1	03204517450
9	2,619/100	MILETIĆ ANDRIJA , DOBRIŠE CESARIĆA 8, POŽEGA (VLASNIK)	1/1	05563807669
10	2,619/100	VAHID BAJRAKTAREVIĆ, ULICA JURJA NEIDHARDTA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00798007300
11	2,127/100	MIŠANOVIĆ KATARINA , MIŠKININA BR. 10, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/1	57182735645
12	2,619/100	IVAN KAČANIĆ, ULICA KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV 53, 23205 BIBINJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94511584720
13	2,619/100	BAČEV ANTONIJA , ZAGREB, X. PODBREŽJE 20 (VLASNIK)	1/1	21430405641
14	2,127/100	BUNJEVAC IVAN , BANA P. BERISLAVIĆA BR. 13, POŽEGA (VLASNIK)	1/1	
15	2,793/100	ŽELJKA ZAVALIĆ, PODBREŽJE X. 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92341717541
16	2,764/100	MENDEŠ IVONA , MOKOŠICA-DUBROVNIK, MARINA KNEŽEVIĆA B. 10 (VLASNIK)	1/1	37716617660
17	1,566/100	ANTE MIHALJEVIĆ, JOSIPOVAC, KRALJA KREŠIMIRA 14 (VLASNIK)	1/1	88207937274

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
18	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA REPUBLIKE HRVATSKE, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
19	0,43/100	SINDIKALNA ŠTEDNO - KREDITNA UNIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 22 (VLASNIK)	1/1	03204517450
20	0,43/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
21	0,43/100	BLATNIK D.O.O., ULICA SVIBA BR. 8, STRMEC, SVETA NEDELJA (VLASNIK)	1/1	
22	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA RH, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
23	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA REPUBLIKE HRVATSKE, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
24	0,565/100	VLADANKA LJUBIĆ, PODBREŽJE X. 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43856675447
25	2,619/100	ROBERT BUČAN, PODBREŽJE X. 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	05364521014
		NINA PAMMER, PODBREŽJE X. 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	33802327958
26	2,619/100	HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D., KOTURAŠKA BR. 47, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
27	2,127/100	ŽELJKO NORŠIĆ, JAZBINSKA CESTA 22, VELIKA JAZBINA 10432 BREGANA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05095542847
28	2,619/100	IVAN DORIAN MOLNAR, BOSUTSKA 30, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	1/2	98854379034
		ANA KROLO MOLNAR, PUT PLOKITA 89, SPLIT (VLASNIK)	1/2	37329900608
29	2,619/100	MARTINOVIĆ MARA , PODBREŽJE X BR.18, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	93405656079
30	2,127/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
31	2,793/100	RENDULIĆ KRUNOSLAV , VELIKA CERNA BR. 7, CERNA (VLASNIK)	1/1	
32	2,764/100	KLARIN NEVEN , IVE SENJANINA BR.12A, ZADAR (VLASNIK)	1/1	95735033807
33	1,566/100	VLADANKA LJUBIĆ, PODBREŽJE X. 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43856675447
34	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA RH, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
35	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA RH, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
36	0,43/100	DANIJELA BEVANDA, PODBREŽJE X. 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90818136692
37	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA REPUBLIKE HRVATSKE, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
38	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA RH, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
39	0,43/100	SINDIKAT DRŽAVNIH I LOKALNIH SLUŽBENIKA I NAMJEŠTENIKA REPUBLIKE HRVATSKE, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85709856921
40	0,565/100	ARISTELA HRVOJEVIĆ, PAVLENSKI PUT 7C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73719434343
41	2,619/100	SINDIKALNO ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA, RADNIČKA CESTA BR. 22, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
42	2,619/100	HRVATSKI SINDIKAT ŠUMARSTVA, ZAGREB, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV BR. 2 (VLASNIK)	1/1	98885908284
43	2,127/100	POPOVIĆ DRAGANA , ZINKE KUNC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24946001001
44	2,619/100	MARINA LESIČAR, NEHAJSKA ULICA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36200898698
45	2,619/100	MATJEVIĆ ZORAN , VIŠNJICA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
46	2,127/100	RUMENJAK DAMIR , DOMAGOJEVA BR. 9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	75877759677
47	2,793/100	GARAJ-VRHOVAC VERICA , BRUNE BUŠIĆA BR. 10, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	64356941692
48	2,764/100	BUŠKO VESNA , GRUŠKA BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	91879587688
49	1,566/100	ARISTELA HRVOJEVIĆ, PAVLENSKI PUT 7C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73719434343
50	0,43/100	NIKOLINA GRAHOVAC, PODBREŽJE X. 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12844879778
51	0,43/100	NIKOLINA GRAHOVAC, PODBREŽJE X. 14, 10020 ZAGREB, GRAD ZAGREB (VLASNIK)	1/1	12844879778
52	0,43/100	IVANA VRHOVAC MADUNIĆ, PODBREŽJE X. 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79130227696
53	0,43/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
54	0,43/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
55	0,43/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
56	0,565/100	SINDIKALNA STAMBENA ZADRUGA, TRG BANA J. JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
57	2,619/100	DRAGO GRAHOVAC, FRANJE ŠRAMA 5, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42309683847
58	2,619/100	MARIĆ JOZO , DONJI DESINEC, JASTREBARSKO (VLASNIK)	1/2	97339930035
		MARIĆ LJERKA , TKALČIĆEVA BR. 24, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	02733384517
59	2,127/100	JOSIPA RADOŠ, PODBREŽJE X. 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	08766658316
		MARIJA RADOŠ, PODBREŽJE X. 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	08276029089

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
60	2,619/100	ANJA ZUBAK, JUŽNA OBALA VII. 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30818489524
61	2,619/100	KLJAJIĆ ZORAN, ZAGREB, 10. PODBREŽJE 14 (VLASNIK)	1/1	13384660725
62	2,127/100	MIRTA ŠIMIĆ, PODBREŽJE X. 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76001090467
63	2,761/100	JUTRIŠA ŽELJKO, 10. PODBREŽJE BR. 14, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	02319973240
64	2,805/100	DEDIĆ JASENKO, ZAGREB, X. PODBREŽJE 14 (VLASNIK)	1/1	26688115611

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		447/9	<b>PODBREŽJE 10</b>	<b>1205</b>	<b>19</b>		
			STAMB. ZGR. BR. 14-20, Zagreb, Podbrežje X. 20, 18, 16, 14	720			
			DVORIŠTE	485			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1205</b>			

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

Prilog br. 3 Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444  
k.č. br.: 440/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.11.2021



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444  
k.č. br.: 440/6

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.11.2021



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444  
k.č. br.: 447/3

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1:500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.11.2021



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444  
k.č. br.: 447/9

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.11.2021

## Prilog br. 4 Rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Sisku  
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-351/2021.-7  
U Sisku 20. srpnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Vedrana Slabinjca za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

I. Vedran Slabinjac, dipl. ing. geot i ing. građ., OIB: 12864997429, s prebivalištem u Sisku, Lavoslava Ružičke 56, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine, zaključno do 20. srpnja 2025.

II. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

#### Obrazloženje

1. Vedran Slabinjac, dipl. ing. geot i ing. građ., podnio je ovom sudu dana 17. svibnja 2021. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

2. Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Vedran Slabinjac, Lavoslava Ružičke 56, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Prilog br. 5 Fotodokumentacija

Fotografije spremišta (vanjski izgled zgrade), k.č. 440/1



Fotografije građevinskog zemljišta (put), k.č. 440/6



Fotografije garaža (k.č.447/3, k.o. Klara) G1, E-11





Fotografije garaža i lokala ( k.č. 447/9, k.o. Klara)

**GARAŽE**



LOKAL (ulaz u lokal iz garaža)





