

S-5651/2022

NEKRETNINA
STAN, SPREMIŠTE, GARAŽA I VANJSKO PARKIRNO Mjesto
Kuzminečka br.8A, Zagreb

INICIJATOR - Zagrebačka banka d.d.
Poslovnica: 16120, ZAGREB - ŠPANSKO SB

NARUČITELJ - BISS d.o.o.

PROJEKNTIELJ
ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb

30.09.2022.

■ PROJEKMBENI ELABORAT

Procjena vrijednosti nekretnina u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

- U priloženom izvratku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilješka da je za građevinu sagrađenu na č.k.br.5954/3 Stambeno poslovna zgrada Horvaćanska br.77 i Kuzminečka br.8A u A priložena Uporabna dozvola gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa:UP/I-361-05/2007-01/610; Urbroj:251-13-22/104-2008-7 od 07. veljače 2008. uložena u zbirci isprava Z-18320/08, na temelju čega zaključujemo da je nekretnina zakonita.

POSEBNE NAPOMENE

6. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
 stan smješten na prvom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake 104 površine 89 m2 kojem kao sredni dio pripada spremište S 13 od 2 m2 smješteno u podrumu zgrade;
 53. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53)
 garaža smještena u podrumu zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake GM-11 površine 16 m2;
 89. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89)
 parkirno mjesto smješteno u prizemlju zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake PM-9 površine 13 m2;
 sve u stambeno poslovnoj zgradi, Zagreb, Kuzminečka 8A, sagrađenoj na č.k.br. 5954/3 k.o. Vrapče novo, upisano u broj ZK uložaka: 100349, suvlasnički udio redni broj 6, 53 i 89, prema kopiji izvataka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

PREDMET PROJEKTA

ZADATAK

PREPOSTAVKE I OGRANIČENJA**Opće prepostavke**

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih finansijskih obveza vlasnika. Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izraden je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izradene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejdudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishodenja akata za građenje i uporabu građevina.

U slučaju bilo kakve finansijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odsustvanje može utjecati na tržišnu vrijednost.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Procjena je izradena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlastene informacije, izraden je za potrebe Naručitelja i Zagrebačke banke d.d., te UniCredit Grupe i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakva distibucija, umnozavanje ili korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja Zagreb nekretnina d.o.o.

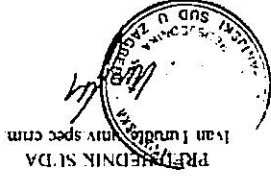
SAŽETAK

PROJEKMBENI ELABORAT

S-5651/2022

Ozn. Elabora: S-5651/2022		Z-487504/2022
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU		
1	Naručitelj	BISS d.o.o.
2	Adresa naručitelja	Ul. R. Milanovca (sky office), Zagreb 10000
PODACI O NEKRETNINI		
3	Klijent (Naziv tvrtke/obitajne i prezime)	
4	Tip nekretnine	stan
5	Vrsta nekretnine	stambena
6	Opis nekretnine	čelverosobni stan na 1 kat u stambeno-poslovne zgrade sa spremištem u podrumu zgrade; garaža u podrumu zgrade; vanjsko parkirno mjesto u dvonjstu zgrade
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb Kuzminčeka BA
9	Kvart (za određene gradove)	Vrbani 3
PODACI O DOKUMENTACIJI		
10	Vrsta izvodka	ZK izvodak
11	ZK odjel	Zagreb
12	Katastarska optina	Vrapče novo
13	Broj ZK uloška/poduloška	100349 / 6 i 53 i 89
14	Broj čestice	5954/3
15	Elazirno DAVNE	da
16	Redni broj etaže	6 i 53 i 89
17	Omjer etažnog vlasništva	25/1000 i 4/1000 i 2/1000
18	Vlasništvo	BISS D O O
19	Udio vlasništva	1/1
20	Upisana prava	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE		
21	Status upisa	upisana
22	Zakonitost nekretnine	zakonita
23	Zabijezba	pozitivna
PRETHODNO IZRAĐENA PROJEKCIJA		
24	Oznaka elaboraata i naziv projektanta	
25	Napomena	
26	Zakonitost nekretnine	
27	Datum procjene	
28	Tržišna vrijednost	EUR
29	Tržišna vrijednost s uključenim porezom	EUR
30	Tržišna vrijednost zakonitog dijela	EUR
PREDMET PROJEKCIJE		
31	Katnost	po -1, pr. kat. 4
32	Kat	
33	Broj soba	4
34	Godina izgradnje	2008
35	Osnjevanje	Sl. JZ. JI
36	P (m2)	120
37	NP (m2)	124,36
38	KP (m2)	103,22
39	Balkon/podstera/vrtlog	spremište
40	Dizalo DAVNE	da
41	Tip grijanja	plinsko etažno podno grijanje u kupanici
42	Ugrađena klima/hlađenje	da
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, plin, dizalo
44	Gradovinski materijal koji prevladava (opeka, arm beton)	beton
45	Energetski certifikat i razred	DA, Energija za grijanje C, Pnamama energija C
46	Stanje nekretnine	renovirana
47	Dovršeno %; planiran datum dovršetka	DA
PROJEKCIJA VRIJEDNOSTI		
48	Tržišna vrijednost nekretnine	266,109 EUR
PODACI O NEKRETNOSTI		
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine	138,343 EUR
50	Gradovinska vrijednost za potrebe uvrštenja troškova osiguranja	138,343 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	ispodbena
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja	
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja	
54	Datum vrednovanja	30.9.2022
55	Datum kakvoće	30.9.2022
56	Datum izrade	30.9.2022
57	Napomena	

- 3) Izjava ovratnika
- 1) ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
- 2) Ministarstvo pravosuđa
- 3) I. spis



5) Obznanom na razpisnoj natjecateljskoj dokumentaciji su utvrdjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je vještacima, te je vještacima kao u uvjetima.

6) Ugovor o osiguravanju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještacenja za pravnu osobu

7) Jasminka Markuš Šturmik - imenovana vještacem Županijskog suda u Rijeci.

8) Jagoda Brčić - imenovana vještacem Županijskog suda u Splitu.

9) Zvonimir Finarić - imenovana vještacem Županijskog suda u Varaždinu.

10) Zlato Bisković - imenovana vještacem Županijskog suda u Varaždinu.

11) Ivan Pavlic - imenovana vještacem Županijskog suda u Osijeku.

12) Jasmina Tomasić - imenovana vještacem Županijskog suda u Zagrebu.

13) Ljiljana Primorac - imenovana vještacem Županijskog suda u Zagrebu.

14) Lada Buraković - imenovana vještacem Županijskog suda u Zagrebu.

15) Erni Bočević - imenovana vještacem Županijskog suda u Zagrebu.

16) Za mirovinsko osiguranje da ima sposobnost stalne sudske vještacke iz navedenog podružja i u

17) registru iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještacenja, poimenu Hrvatskog zavoda

18) prilog zahtjevu pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog

19) Poslova sudskog vještacenja iz podružja graditeljstva i procjene nekretnina.

20) Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. podnijela je zahtjev za odobrenje za obavljanje

21) poslova sudskog vještacenja iz podružja graditeljstva i procjene nekretnina.

Obrazloženje

Vještacenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi

navedenog podružja na vrijeme od četiri godine
PROCJENE NEKRETNINA, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještacenja iz
vještacenja za obavljanje poslova sudskog vještacenja iz podružja GRADITELJSTVA I
poslova u Zagrebu, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim
vještacima da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. (OIB 15364543303) sa

Priloge

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb
nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3 i 4 Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28.11.
13/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima
("Narodne novine" br. 18.14, 123/15, 29/16, 61/19).

RJEŠENJE

Zagreb, 25. ožujka 2020.
Broj: 4 Su-122/2020

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREFEDNJAK SUDA



IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. OIB: 15364543303, Zagreb, Nova Ves 17, zastupano po MAJI BILIĆ, direktorici, pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretna, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-322/2020 od 25.03.2020., sukladno čl. 9., st. (2) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovele u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnie koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da sve osobe uključene u izradu elaborata osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

M.B.
Maja Bilic
Direktorica

MJIĆ
d.o.o.
ZAGREB
NOVA VES 17

- KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA**
- Kralić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
 - Uhlir Z., Majčić B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Benislavićeva 1, Zagreb
 - Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
 - DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
 - UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
 - ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
 - Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
 - Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - European Valuation Standards (EVS 2016)
 - 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 građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
 - Zakon o državnjoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 112/18)
 - Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
 - Pravilnik o načinu obracuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
 - Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obracuna komunalnog doprinos (NN 15/2019)
 - Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obracun komunalnog doprinos (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
 - Pravilnik o načinu izracuna građevinske (bmo) površine (NN 93/17)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
 - Pravilnik o energetskekom pregledu zgrade i energetskekom certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 171/17, 77/17)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
 - Uredba o visini vodnog doprinos (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinos (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

OPIS NEKRETNINE

Suradnik: Melisa Hasanbegović

OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi, u zapadnom dijelu Zagreba, gradska četvrt trešnjevka jug, gradsko naselje Vrbani, u Kuzminečkoj ulici 8a. Parkiranje je moguće na privatnom vanjskom parking-u, u privatnoj garaži te na javnim parkirnim površinama u okolici zgrade.

Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

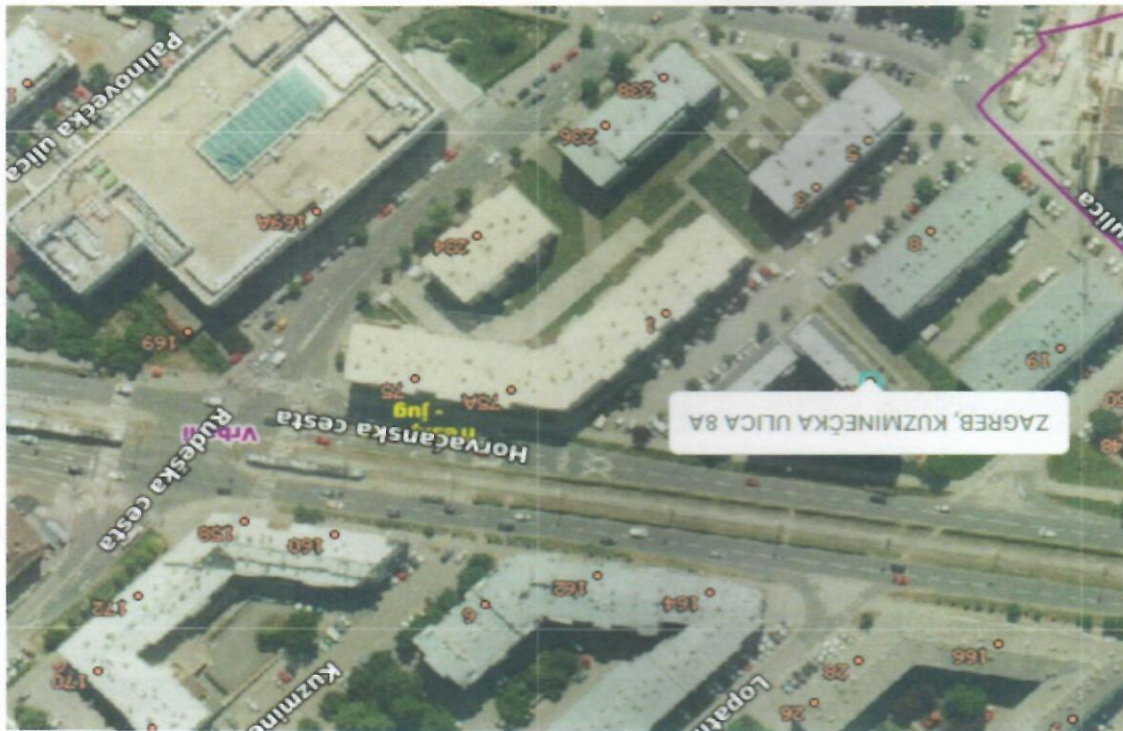
Lokacija je interesantna budući se radi o stambenom naselju sa svom infrastrukturom, sa dobrom prometnom povezanošću i blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – tramvajske linije 5 i 17, stanica „Vrbani“ udaljena cca 300 m sjeverno; autobusne linije broj 107, 114, 115 i 116 115, stanica „Rudeška“ udaljena cca 900 m sjeverno; te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:**Opis okruženja:**

Predmetni stan se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi, u Kuzminečkoj ulici 8a. Okružena je stambenim i poslovnim zgradama i obiteljskim kućama, a u neposrednoj blizini su dječji vrtić Dječja igra, osnovna škola Alojzije Stepinca; Point shopping centar i NK Prečko na sjeveru, jezero Jarun na jugu, Atletski stadion Mladost i Studentski dom Stjepan Radić na jugoistoku, trgovački centar City Center one West, Z Center i ostali slični poslovni kompleks na sjeverozapadu, te sav ostali potrebni sadržaj za udobno stanovanje.



Karta

OPIS STANA

Četverosobni stan se nalazi na prvom katu stambeno-poslovne zgrade i sastoji se od ulaznog prostora, predprostora, wc-a, kupaoonice, tri sobe, dnevnog boravka / blagovaonice, kuhinje, logije i balkona. Stanu pripada spremište u podrumu zgrade.

Stan je standardne razine opremljenosti

Stan je trostrano orijentiran, na sjeveroztok, jugoztok i jugozapad.

Uz stan predmet procjene su i garaža u podrumu te vanjsko parkirno mjesto u dvorištu zgrade.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN, SPREMIŠTE, GARAZA I VPM

ZAGREB, KUZMINEČKA 8A

1. KAT

neto površina	koeficijenti konstanti za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.		l.br. vrsta prostorije
	NP neto površina	KP korisna površina	

l.br.	vrsta prostorije	šuma	dužina	komada	m ²	koeficijent	m ²
-------	------------------	------	--------	--------	----------------	-------------	----------------

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
1	ulazni prostor	preuzeto iz Kataloga stanova	4,06	1,00	4,06	1,00	4,06
2	predprostor	preuzeto iz Kataloga stanova	6,58	1,00	6,58	1,00	6,58
3	wc	preuzeto iz Kataloga stanova	1,78	1,00	1,78	1,00	1,78
4	kupaoonica	preuzeto iz Kataloga stanova	4,34	1,00	4,34	1,00	4,34
5	soba 1	preuzeto iz Kataloga stanova	11,76	1,00	11,76	1,00	11,76
6	soba 2	preuzeto iz Kataloga stanova	13,06	1,00	13,06	1,00	13,06
7	soba 3	preuzeto iz Kataloga stanova	8,20	1,00	8,20	1,00	8,20
8	dnevni boravak/blagovaonica	preuzeto iz Kataloga stanova	29,62	1,00	29,62	1,00	29,62
9	kuhinja	preuzeto iz Kataloga stanova	4,84	1,00	4,84	1,00	4,84
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
84,24							

OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
10	logija	preuzeto iz Kataloga stanova	4,87	0,75	3,65	2,13	5,78
11	balkon	preuzeto iz Kataloga stanova	4,25	0,50	2,13	5,78	5,78
OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
9,12							

SPREMIŠTA							
12	spremište		2,00	1,00	2,00	0,50	1,00
SPREMIŠTA							
2,00							
PARKIRALIŠTA/GARAZNA MJESTA							
13	garaža		3,20	5,00	1,00	16,00	9,60
14	VPM		2,60	5,00	1,00	13,00	2,60
PARKIRALIŠTA/GARAZNA MJESTA							
29,00							

dob ven podaci su rezultati iz prethodne procjene

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA		P		NP		KP	
		površina u ZK	m ²	površina neto	m ²	korisna površina	m ²
STAN 104	89,00	93,36	93,36	90,02	90,02	90,02	90,02
SPREMIŠTE S13	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
GARAZA GM-11	16,00	16,00	16,00	9,60	9,60	9,60	9,60
PARKIRNO MJESTO PM-9	13,00	13,00	13,00	2,60	2,60	2,60	2,60
	120,00	124,36	124,36	103,22	103,22	103,22	103,22

TEHNIČKI OPIS

Katnost: 1. kat / Po + P + 4
Ugrađena dizala: Da

Godina izgradnje: 2008. godine

Stanje nekretnine: renovirana
2020. stan kompletno renoviran, nove instalacije, podne i zidne obloge, sanitarije, dodana dodatna izolacija na podove, ugrađeno podno grijanje u kupatolu, loggia zatvorena staklenom stijenom

Proveden brz pregled statičara: ne

Dodijeljena oznaka uporabljivosti: -

vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja od potresa

Energetski certifikat i razred: DA

Energija za grijanje: C

Primarna energija: C

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča

Nosiva konstrukcija: armiranobetonska

Medukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krova konstrukcija: armiranobetonska ploča, ravni, neprohodni krov

Završne obrade

Pročije: ožbukano i obojano

Podovi: parket u ulaznom prostoru, predprostoru, dnevnom boravku / blagovaonici i sobama; keramičke

plodiće u kuhinji, kupatonic, wc-u, na loggi i balkonu

Zidovi: ožbukani i obojani; obloženi keramičkim plodićama u kupatonic i wc-u do stropa te u kuhinji između

elemenata

Stropovi: ožbukani i obojani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, ostakljena i/zo staklom s aluminijskim roletama i drvenim unutarnjim te limenim

vanjskim ključicama

Unutarnja stolarija: drvena, puna, obrađena lazurnom; ulazna vrata protupožarna i protupužarna, metalna, puna

Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon, plinsko etažno grijanje, antenski sustav, portafon, klima uređaj (2 vanjske i 2 unutarnje jedinice), podno grijanje u kupatonic

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji nizak

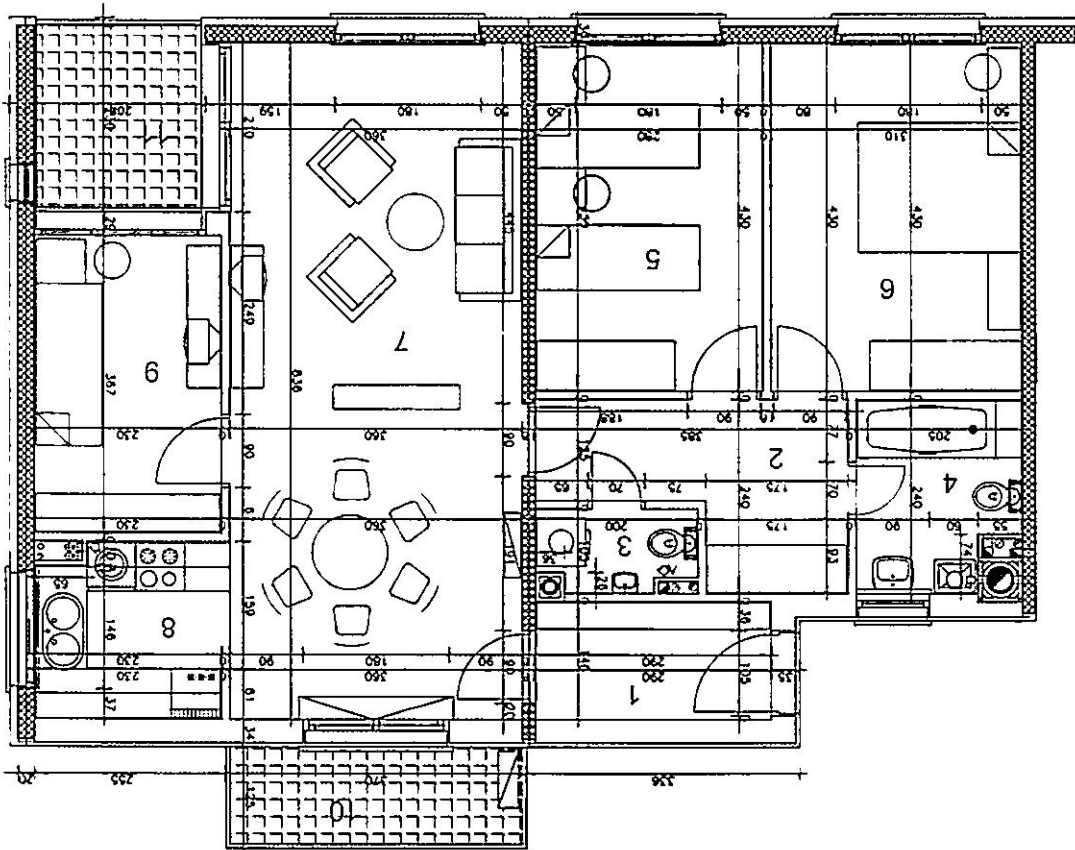
da ne

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelji ne postoji nizak zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Napomena:

RB	NAZIV PROSTORJE	m2	koef.	m2
1	ULAZNI PROSTOR	3.71	1.00	4.06
2	PREDPROSTOR	6.58	1.00	6.58
3	WC	1.78	1.00	1.78
4	KUPAONICA	4.34	1.00	4.34
5	SPAVAČA SOBA 1	11.76	1.00	11.76
6	SPAVAČA SOBA 2	13.06	1.00	13.06
7	DNEVNI BORAVAK BLAG.	29.62	1.00	29.62
8	KUHINJA	4.84	1.00	4.84
9	SPAVAČA SOBA 3	8.20	1.00	8.20
UKUPNO				84.25
10	LOGGIA	4.87	0.75	3.65
11	BALKON	4.25	0.50	2.13
SVEUKUPNO				90.03

STAN 3,5 S



Tičot preuzet iz Kataloga stanova

GRAFIČKI PRILOZI

Ulaz u zgradu



Dizalo



Stubište



Jugistočno pročelje



Sjeverozapadno pročelje



Jugozapadno pročelje



Sjeveristočno pročelje





Soba 1



Soba 2



Soba 3



Predprostor



Wc



Kupaonica



Hodnik ispred stana



Ulaz u stan



Ulazni prostor

Garaza GM-11



Parkirno mjesto PM-9



Loggia



Balkon



Spremište S13



Dnevni boravak



Blagovaonica



Kuhinja



PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: www.dzs.hr, https://ec.europa.eu/eurostat/

2020. zbog izvanrednih mjera pokrenutih u svrhu sprječavanja širenja epidemije virusa Covid-19. Novi rast BDP-a započeo je rekordnom stopom od 16,9% zabilježenom u Q2 2021, koju su slijedile također visoke stope rasta do kraja 2021. Druga polovica 2022. obilježene su rekordnim stopama inflacije, čiji su uzroci uvezena inflacija, oporavak osobne potrošnje i stasbčki uzroci, a jedan od glavnih faktora rasta je i energetska kriza koja je započela u Q3 2021.

Demografski trendovi

Izvor: www.dzs.hr

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema prvim rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika smanjio se za 9,25% u proteklih 10 godina. Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni priras, a zatim broj stanovnika odseljenih u inozemstvo, posebno mlade populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Gradevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvor: hrgk.hr, www.dzs.hr, Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom globalne epidemije virusa Covid 19, koja je uzrokovala rekordne stope pada BDP-a. Iako je nastavak epidemije obilježio i cijelu 2021., nacionalno gospodarstvo stabiliziralo se u Q1 2021, u Q2 i Q3 zabilježen je značajan rast BDP-a, no još uvijek nisu dosegnute pred krizne razine

Unatoč turbulentnim kretanjima gospodarstva, tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, a većina tržišnih parametara nastavila je pozitivni zamah

Ukupan broj izdanih gradevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017, dosegnuvši godišnju sumu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se zadržala i 2018. te porasla na cca 9900 izdanih dozvola u 2019. U 2020. broj izdanih gradevinskih dozvola bio je na razinama iz 2017. i 2018. U 2021. izdano je cca 10.550 gradevinskih dozvola, što je najveći broj u proteklih 10 godina.

U 2021. je nastavljen trend rasta vrijednosti izvršenih gradevinskih radova (1,6% y-o-y), koja od 2018. raste po godišnjoj stopi većoj od 10%, uz nešto sporiju stopu rasta zabilježenom 2020. (3,4%).

Nakon rasta cijena gradevinskih radova zbog manjka radnika i povećane aktivnosti sektora, zabilježen je novi rast cijena uzrokovani rastom troškova nabave gradevinskih materijala. Do rasta troškova došlo je zbog poramećaja u proizvodnji i distribuciji materijala koje je potaknula epidemija Covida, zbog čega su cijene nekih materijala visestruko porasle. Energetska kriza koja je u tijeku mogla bi dodatno povećati cijenu gradevinskih radova.

Iako su potresi koji su 2020. uzrokovali značajnu materijalnu štetu u središnjem dijelu države, postupak obnove i dalje nema očekivani ritam i obujam, a nove izmjene zakona kojim je regulirana obnova donesene su krajem 2021.

Prema podacima Porezne uprave, broj kupoprodaja nekretnina naglo je porastao 2018., kada je zabilježeno cca 109.000 kupoprodaja. U slijedeće dvije godine broj je najprije stagnirao, a zatim blago pao, no u 2021. je zabilježeno oko 122,7 tisuća kupoprodaja, što je najveći broj u proteklih 10 godina.

Višegodišnji trend rasta ukupne vrijednosti izvršenih transakcija započeo je 2016., uz iznimku pada 2020. godine. Vrijednost izvršenih transakcija u 2021. povećana je za 26,3% u odnosu na 2020. u prometu nekretnina oporeziva na promet nekretna, a obje vrijednosti su veće od vrijednosti zabilježenih u pred kriznoj 2019. godini.

Kretanje cijena stambenih objekata

Izvor: www.dzs.hr, burza-nekretnina.net/hrvatsike, ZANЕ istraživanja, https://vlada.gov.hr

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih pet godina bilježe snažan rast, a dvije rubrike zabilježile su rekordnu godišnju stopu promjene u Q4 2021.: novi stambeni objekti (15,0%) i Jadrani (11,7%). Najviša godišnja stopa promjene u Gradu Zagrebu zabilježena je u Q4 2019. (14,7%), a u rubrici ostalo, koja obuhvaća sve gradove i općine bez direktnog izlaza na more izuzev Grada Zagreba, u Q2 2020. (13,4%).

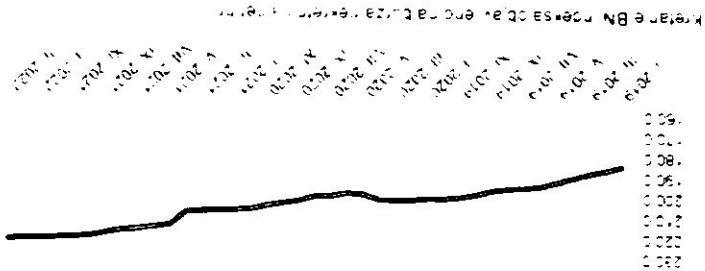
Tromjesečne stope rasta značajnije su varirale po tromjesečjima u svim promatranim rubrikama, no u 4. kvartalu 2021. sve promatrane rubrike bilježe blagi rast u rasponu od 1,4% u rubrici ostalo do 3,9% na Jadrani.

Indeks cijena stambenih objekata također je u višegodišnjem porastu. U Q4 2021 zabilježen je rekordno visok indeks u svim promatranim rubrikama, a najviši je u Gradu Zagrebu (158,32, Ø 2015. = 100).

Osim ponude i potražnje, na stambeno tržište u posljednjih pet godina značajno je utjecao i državni program subvencioniranja stambenih kredita, zbog kojeg se u vrijeme natječaja za subvencije bilježi nagli periodički rast traženih cijena stambenih nekretnina. Od pokretanja programa realizirano je više od 22.000 subvencioniranih kredita, od toga više od 4600 kredita na natječaju održanom 2021., što je najveći broj realiziranih kredita po natječaju. Nastavak programa subvencioniranja planiran je do 2023. godine.

Kategorija promjene	Q1 2021.				Q2 2021.				Q3 2021.				Q4 2021.			
	Novo	Stambeni objekti	Postojeći objekti	Ukupno	Novo	Stambeni objekti	Postojeći objekti	Ukupno	Novo	Stambeni objekti	Postojeći objekti	Ukupno	Novo	Stambeni objekti	Postojeći objekti	Ukupno
Godišnja stopa promjene, % (prosjek četiri kvartala = 100)	0,9	4,3	0,0	4,1	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo stambeni objekti, prosjek četiri kvartala = 100)	0,5	4,1	-3,1	4,8	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo postojeći objekti, prosjek četiri kvartala = 100)	0,5	4,1	-3,1	4,8	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo novo, prosjek četiri kvartala = 100)	0,9	4,3	0,0	4,1	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo stambeni objekti, prosjek četiri kvartala = 100)	0,9	4,3	0,0	4,1	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo postojeći objekti, prosjek četiri kvartala = 100)	0,9	4,3	0,0	4,1	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6
Godišnja stopa promjene, % (samo novo, prosjek četiri kvartala = 100)	0,9	4,3	0,0	4,1	4,9	5,6	6,5	9,0	1,4	3,1	2,4	2,3	2,5	1,7	4,8	3,6

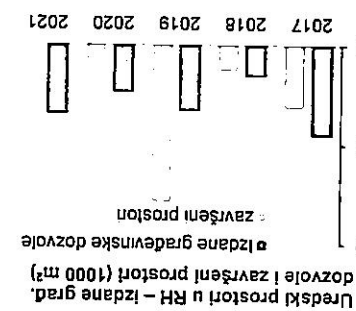
BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina, uz iznimku Q1 2020. BN indeks zabilježen u prosincu 2021. za 7,33 je veći od indeksa zabilježenog u istom mjesecu 2020.



Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvor: Colliers International, CBRE, www.dzs.hr, ZANE istraživanja

Uredski prostori



Industrijski prostori

Nakon dugogodišnjeg perioda stagnacije, započeo je snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina. Razvoj je potaknut novim okolnostima uslijed Covid epidemije i to rastom online trgovine i zastoje u globalnom opskrbom lancu.

Na tržištu uredskih prostora dogodile su se strukturne promjene u načinu korištenja prostora, kao što je npr. veći udio zaposlenika koji kombi- nitaju rad od kuće i rad iz ureda. Sociološka komponenta pokazala se bitnom za poslovanje te se ne očekuje smanjenje površine uredskih prostora u budućnosti, već promjena njihovih karakteristika. Nove okolnosti dodato su potaknule već prisutan trend izgradnje fleksibilnih prostora, no udio takvih prostora u Hrvatskoj još uvijek je nizak.

Unaoć izmjenama, zakupnine i stopa nepopunjenosti ureda u Zagrebu bile su stabilne.

UREDSKI PROSTORI

ZAGREB	
Ukupna površina	1.500.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	4,5%
Najviša zakupina	15,5 EUR/m ²
Zakupina klase A	12,5 EUR/m ²
ZAKUPNINE = DRUGI GRADOVI	
Spill	9 - 14 EUR/m ²
Rijeka	5 - 13 EUR/m ²
Osljeck	4 - 10 EUR/m ²

ZAGREB	
Ukupna površina	1.260.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	2,5%
Najviša zakupina	5,5 EUR/m ²
ZAKUPNINE = DRUGI GRADOVI	
Spill	3 - 6 EUR/m ²
Rijeka	4 - 6 EUR/m ²
Osljeck	2 - 4 EUR/m ²

INDUSTRIJSKI PROSTORI

U idućem razdoblju očekuje se nastavak pojačanog interesa investitora za retail parkove u sekundarnim i tercijarnim gradovima te veći interes potrošača za trgovine koje su im dostupne na pješackoj udaljenosti. Cijene zakupa high-street lokala u ulicama smještenim u strogim centrima većih gradova kretale su se od 30 do 140 EUR/m², a konačna cijena ovisila je o mikro lokaciji, veličini prostora, vidljivosti i veličini izloga.

Prosječna stopa nepopunjenosti u drugim većim gradovima u kvalitetno opremljenim prostorima se smanjuje, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rasti stope nepopunjenosti.

Nasuprot dugogodišnjem trendu izgradnje za vlastite potrebe, većina novozigradenih prostora u Zagrebu u proteklom periodu izgrađena je za tizite i uspješno komercijalizirana prije dovršetka izgradnje.

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost
Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponudena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata konsistene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i potvrdu rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog situacija, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TRŽIŠKOVNA METODA

Tržiškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanim građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Tržiškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poređenom.

Tržiškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poređenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanim nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poređenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koreliranih za preračunavanje ili poređenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na odzivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak odzivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

ODABRANA METODA

Poredbena metoda

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnosti izvršena je poređenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnosti. Za izvođenje poređenih cijena koristi se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje su procijenjivane nekretnom dovoljno podudarnom obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cijevni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
30.09.2022.	VRBANI 3	Kuzminečka ulica 8A	STANI SPREMIŠTI E	91,02	4	1. kat	Po+P+4	2008.

Za izvođenje poređenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cijenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks stambenih nekretnina objavljenog na internet stranica DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz baze ZANE podataka

Redni broj transakcije	Cijevni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
1	Palinovečka	2 264	113,05	4	2	5	2006.	
2	Malogorička	1 962	80,98	3	12	16	2019.	
3	Kuzminečka	2 086	62,79	2	1	4+Pk	2007.	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretna preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekuci kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala).

Redni broj transakcije	Cijevni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Meduvremeni sklop izjednačena cijena EUR/m ²
1	Palinovečka	2 264	142,54	133,46	1,18	2.679	
2	Malogorička	1 962	133,46	168,63	1,26	2.479	
3	Kuzminečka	2 086	133,46	1,26	2.636		

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrizivost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	EUR/m ²	EUR	Kn	EUR	Kn
30.09.2022.	STAN 104 SA SPREMIŠTEM	91,02	2.602	236.817,91	1.784.304,5	237.573,8	1.790.000
	GARAZA GM-11	9,60	2.342	22.480,37	169.378,32	22.562,88	170.000
	PARKIRNO MJESTO PM-9	2,60	2.342	6.088,43	45.873,29	5.972,53	45.000
	ukupno	103,22		265.386,71	1.999.556,1	266.109,2	2.005.000

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Vrijednost garaze i vanjskog parkirnog mjesta po m² dobivena je korekcijom prosječne cijene stana. Tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina. Odstupanje meduvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poređenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u ubičajenim

Redni broj transakcije	Cijenovni blok	Meduvremensko izjednačena cijena s uključenom Kp	Kp i Fk	Meduvremenski interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1	PROJECIJANJIVANA NEKRETNINA	
					Odstupanje	Vrijednost EUR/m ²
1	Palinovečka	2.679	1,04	2.576	-1,48%	-37
2	Malogorička ulica	2.479	1,01	2.455	3,29%	83
3	Kuzminečka	2.636	1,02	2.584	-1,81%	-46
	VRBANI 3	2.538		2,33		1,03
	Prosjeak	EUR/m ²		%		
	Odstupanje	EUR/m ²				
	Kp i Fk					
	Meduvremenski interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1					
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)					
	Odstupanje od prosjeka (%)					
	Kvadrat (apsolutnih)					

STATISTIČKA OBRADA

Cijenovni blok	Kategorija	Uređena i geo potražnja	Utjecaj okoliša	Smanjeni komfor	Opremljenost	Koeficijent povoljnosti	Kp	Fk
1	Palinovečka	2 kat	poprečno HZ uređeno naselje	standardan	standardna	1,00	1,04	1,00
2	Malogorička ulica	12 kat	jednostavno S uređeno naselje	standardan	standardna	1,01	1,01	1,00
3	Kuzminečka	1 kat	ugovorno ZJ uređeno naselje	standardan	standardna	1,02	1,02	1,00
	VRBANI 3	Katnost	Uređena i geo potražnja	Smanjeni komfor	Opremljenost	Koeficijent povoljnosti	Kp	Fk

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
Koeficijent povoljnosti utvrđen su temeljem dostupnih podataka i potražnje. Faktor korekcije utvrđen je iskusveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

TRŽIŠNA VRIEDNOST EUR	umanjnje %	SADAŠNJA VRIEDNOST EUR
3 862	10,79%	134.481
150 747	5,97%	134.481
0	0,00%	0
7 733	100,00%	0
134.509	10,52%	138.343

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

* Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza koji su u regulaciji prometne rekvizite

266.109 EUR	120,00%	2.218
2.005,000 km		

TRŽIŠNA VRIEDNOST	PM	EUR/m ² ·P
----------------------	----	-----------------------

UKUPNO	266109	120,00%	2.578
STAN 104 SA SPREMISTEM	237 574	91,02%	2.610
GARAŽA GM-11	22 563	9,60%	2.350
PARKIRNO Mjesto PM-9	5 973	2,60%	2.297

TRŽIŠNA VRIEDNOST EUR	PM	EUR/m ² ·KP
-----------------------------	----	------------------------

Rekapitulacija

- kopija izvataka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 21.09.2022. 14:17

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49961/2022

Aktivne plombe: Z-50361/2022 (E-6), Z-50361/2022 (E-89)

ETAŽNO VLASTNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 53, 89 (OSTALO KAO NEPOTREBNO

IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5964/3	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.77 HORVAČANSKA I BR.8A KUZMINEČKA			1420	Pripis iz uložka 100241
		UKUPNO:			1420	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14 11 2011 broj Z-55124/11	
3 1	Temeljem čl 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11), zabranjuje se da je za građevnu sagradenu na čk br 5954/3 (Stambeno poslovna zgrada Horvaćanska br 77 i Kuzminečka br 8A u A priložena Uporabna dozvola gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljsko komunalne poslove i promet klasa UP-1-361-05/2007-01/610: Urbroj 251-13-22/104-2008-7 od 07 veljače 2008 uložena u zbirci isprava Z-18320/08	ZABUJEZBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-6) stan smješten na prvom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake 104 površine 89 m2 kojem kao spredni dio pripada spremište S 13 od 2 m2 smješteno u podrumu zgrade. BISS D.O.O., OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVICA 9, 10000 ZAGREB	
53.	Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-53) garaža smještena u podrumu zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake GM-11 površine 16 m2. BISS D.O.O., OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVICA 9, 10000 ZAGREB	
89.	Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-89) parkirno mjesto smješteno u prizemlju zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrte oznake PM-9 površine 13 m2. BISS D.O.O., OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVICA 9, 10000 ZAGREB	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

21.09.2022. 14:17:06

Stranica 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO
 Broj ZK uložka: 100349
 Vršnikar ZK uložak

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Terežovića

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12. Na suvlasnički dio: 6 (25/1000)			
12.1 Zapamjeno 11.05.2017. g. pod brojem Z-25270/2017	111.000,00 EUR	vezano uz B.6.11.2)	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ 170510239651 10.05.2017. PUNOMOĆ 14.02.2017. uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u znosu 111.000,00 EUR (slovima stojeđanaesitisuća eura) u protivnjednost kama obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan konštenja kredita uz valutnu kazuinu, uvećano za pripadajuće ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove te uz ostale uvjete i rokove utvrđene ugovorom o dugoročnom kreditu, u konsti OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVNSKOG RATA 61, 21000 SPLT, HRVATSKA			
13. Na suvlasnički dio: 53 (4/1000)			
13.1 Zapamjeno 11.05.2017. g. pod brojem Z-25270/2017	111.000,00 EUR	vezano uz B.53.11.2)	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ 170510239651 10.05.2017. PUNOMOĆ 14.02.2017. uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u znosu 111.000,00 EUR (slovima stojeđanaesitisuća eura) u protivnjednost kama obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan konštenja kredita uz valutnu kazuinu, uvećano za pripadajuće ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove te uz ostale uvjete i rokove utvrđene ugovorom o dugoročnom kreditu, u konsti OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVNSKOG RATA 61, 21000 SPLT, HRVATSKA			
14. Na suvlasnički dio: 89 (2/1000)			
14.1 Zapamjeno 11.05.2017. g. pod brojem Z-25270/2017	111.000,00 EUR	vezano uz B.89.11.2)	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ 170510239651 10.05.2017. PUNOMOĆ 14.02.2017. uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u znosu 111.000,00 EUR (slovima stojeđanaesitisuća eura) u protivnjednost kama obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan konštenja kredita uz valutnu kazuinu, uvećano za pripadajuće ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove te uz ostale uvjete i rokove utvrđene ugovorom o dugoročnom kreditu, u konsti OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVNSKOG RATA 61, 21000 SPLT, HRVATSKA			
18. Na suvlasnički dio: 6 (25/1000)			
18.1 Zapamjeno 22.07.2021. g. pod brojem Z-40561/2021	265.000,00 EUR	vezano uz B.6.11.2)	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEI ZALOŽNOG PRAVA REG. BR. 1543/21 09.07.2021. radi osiguranja novčane tražbine u znosu od 265.000,00 EUR (slovima dvjesto šezdeset pet tisuća eura) u kourskoj protivnjednost po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke vežećem za EUR na dan konštenja kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjedita iz ugovora, za konsti OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, ULICA DOMOVNSKOG RATA 61, 21000 SPLT			
19. Na suvlasnički dio: 53 (4/1000)			

Zemljišni list izdavač (datum i vrijeme izdaje)

21.09.2022 14:17:07

Stranica 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO
 Broj ZK uložka: 100349
 ETAŽNO VLASTNIŠTVO S ODREDBENIM OMJERIMA
 POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Tertiovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19	19 Zapmljeno 22 07 2021 g pod brojem Z-0561/2021 UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZIBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA REG. BR. 1543/21 09 07 2021. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 265.000,00 EUR (slovima dvjesto šezdeset pet tisuća eura) u kunskoj promjernoosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem za EUR na dan konstitiranja predla, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvećanja iz ugovora, za konsi OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, ULICA DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT	265 000,00 EUR	vezano uz B 53 (1 21)
20	20 Na suvlasnički dio: 89 (2/1000) 20 Zapmljeno 22 07 2021 g pod brojem Z-0561/2021 UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16 09 2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1 760.000,00 HRK (pedamijunsedamstošezdesetstotakica), uvećano za sve ugovorene kamate i druge troškove, te prema ostalim uvećanja iz ugovora, za konsi ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 9296322473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1 760 000,00 HRK	vezano uz B 89 (1 21)
25	25 Na suvlasnički dio: 6 (25/1000) 25 Zapmljeno 20 09 2022 g pod brojem Z-3961/2022 UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16 09 2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1 760.000,00 HRK (pedamijunsedamstošezdesetstotakica), uvećano za sve ugovorene kamate i druge troškove, te prema ostalim uvećanja iz ugovora, za konsi ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 9296322473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1 760 000,00 HRK	vezano uz B 6 (1 21)
26	26 Na suvlasnički dio: 53 (4/1000) 26 Zapmljeno 20 09 2022 g pod brojem Z-3961/2022 UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16 09 2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1 760.000,00 HRK (pedamijunsedamstošezdesetstotakica), uvećano za sve ugovorene kamate i druge troškove, te prema ostalim uvećanja iz ugovora, za konsi ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 9296322473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1 760 000,00 HRK	vezano uz B 53 (1 21)
27	27 Na suvlasnički dio: 89 (2/1000) 27 Zapmljeno 20 09 2022 g pod brojem Z-3961/2022 UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16 09 2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1 760.000,00 HRK (pedamijunsedamstošezdesetstotakica), uvećano za sve ugovorene kamate i druge troškove, te prema ostalim uvećanja iz ugovora, za konsi ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 9296322473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1 760 000,00 HRK	vezano uz B 89 (1 21)

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stvaru zemljišne knjige na datum 21.09.2022.

Zemljišnoknjižni uvjaci (status i vrijeme snage) 21.09.2022 14:17:07 Stranica 3

Ventilator ZK uložak

Broj ZK uložaka: 100349

ETAŽNO VLASTNIŠTVO S ODREĐENIM OMIJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 288177/2022

Kontrolni broj: 131308919e7618b



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM

Uspješna se U vrijednosti za predložene dijelove zgrade (najveći ukupni gubitak) * ukazuje se za novu zgradu i za postojeću zgradu na kojima se provodi rekonstrukcija za koje su uključeni programi Tehničkog programa o racionalnoj uporabi energije i isplativosti zgradi i grijanja

Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%] 0

Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad termotehničkih sustava [%] 0

KORIŠTENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE

Godišnja primarna energija E _{prim}	8.519,48	129,55	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja isporučena energija E _{isp}	7.135,76	108,51	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje Q _{hla}	1.359,97	20,68	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q _{gri}	3.798,63	57,77	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE

ENERGETSKE POTREBE

Ispunjeno	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]	Dopušteno [kWh/(m ² a)]
	ZAHTEJIV		

REFERENTNI KLIMATSKI PODACI

Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije

dizalica topline solarni kolektori nema

biomasa fotonapon

Vrsta ventilacije

povrata topline povrata topline prirodna

prisilna bez sustava prisilna sa sustavom

Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade

električna energija nema

Način hlađenja zgrade

lokalno centralno nema

Izvori energije za pripremu potrošne tople vode

prirodni plin ukapljeni naftni plin nema

drvo (čepanice) električna energija drvena biomasa

daljinski izvor daljinski izvor

Izvori energije za grijanje zgrade

prirodni plin ukapljeni naftni plin nema

drvo (čepanice) električna energija drvena biomasa

daljinski izvor daljinski izvor

Godišnja proizvodnja izvora toplinske energije za grijanje

Način pripreme potrošne tople vode

lokalno centralno nema

etalno centralno nema

PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE

Koeficijent transmisivnog toplinskog gubitka H _{tr, w} [W/(m ² K)]	0,50		
Koeficijent prolaskova topline	0,27	0,30	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Ravnji i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetrovanom tavanu	0,23	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,00	0,40	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Stropovi iznad vanjskog traka, stropovi iznad garaže	0,00	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanim stubovima	0,54	0,40	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozorni elementi prokecija	2,00	1,60	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	2,50	2,00	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi između samostalnih uporbanih dijelova zgrade (stanova, poslovnih prostora)	1,99	0,60	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE

PRILOG MERA

- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade temeljem izvješća o energetskom pregledu zgrade
 - za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na opunjenje temeljnog zahtjeva gospodarstva energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade

Redni broj	Dio zgrade na koji se mjera odnosi	Opt. mjera	JPP [a]
1.	Rasvjeta	Zamjena postojećeg rasvjetl. s energetski učinkovitom LED rasvjetom	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Opt. preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade

Potencijal razreda smanjenja [kWh/m ²]	Potencijal CO ₂ [t/a]	JPP [a]

DETALJNE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)

OBLAŠTENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	Općenito	Prva stranica	Druga stranica	Treća stranica
<p>Energetski certifikat je dokument kojim se prikazuje energetska svojstva zgrade, energetski razred zgrade, energetske karakteristike zgrade i referentna vrijednost minimalnih zahtjeva na energetska svojstva energetska svojstva energetska svojstva</p> <p>Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstva zgrade radi smanjenja potrebne energije</p> <p>Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetske razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetska najpovoljnija, a G energetska najnepovoljniji razred.</p> <p>Rok važenja energetske certifikata je 10 godina.</p> <p>Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostajnu uporabnu cjelinu.</p>	<p>Navode se osnovni podaci o zgradi. Za promatranu zgradu navedene su vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a], specifične godišnje primarne energije E_{kwh} [kWh/m²a], specifične godišnje emisije CO₂ [kg/m²a] i specifične godišnje primarne energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a].</p> <p>STANDARDNE VRIJEDNE KORIŠTENJA ovako o nazivni prostora (npr. propisana unutarnja provrćunška temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja /ventilacije /klimatizacije/razmjene).</p> <p>Referentni klimatski podaci su klimatski podaci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q_{kwh} [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature i zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.</p> <p>Godišnja primarna energija E_{kwh} [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih izvora koja nije podignuta ni jednom postupku pretvorbe.</p> <p>Klasifikacija zgrade u jedan od ukupno 8 energetske razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G) provodi se na osnovu izračunate vrijednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a], • specifične godišnje primarne energije E_{kwh} [kWh/m²a]. <p>Grafčki su prikazani energetska razreda promatrane zgrade, određeni na temelju gore navedenih vrijednosti nZEB (Nearly zero-energy buildings) - zgrade gotovo nulte energije je zgrade koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (TPRUEZZ).</p> <p>Isporučena energija E_{kwh} je godišnja potrebna količina energija koja se dovodi u tehnički sustav zgrade za potrebe grijanja, pripreme potrebne tople vode, hlađenja, ventilacije i rasvjetne izračunata za referentne klimatske podatke i propisane standardne uvjete korištenja prostora zgrade.</p> <p>Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podaci o osobama koje su sudjele u izradi energetske certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetske pregleda i izradi energetske certifikata moraju sudjelovati sve tri stranke.</p>	<p>Navode se izračunate vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a], specifične godišnje isporučene energije E_{kwh} [kWh/m²a] i specifične godišnje primarne energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a].</p> <p>Svrhne izračunate vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a], specifične godišnje isporučene energije E_{kwh} [kWh/m²a] i specifične godišnje primarne energije za grijanje Q_{kwh} [kWh/m²a] moraju biti manje od najvećih dopuštenih vrijednosti propisanih Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama za nove zgrade (grijane i/hlađene na temperaturu 18°C ili višu) i za postojeće zgrade na kojima se provodi veća rekonstrukcija. Također, svrha izračunata vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za hlađenje Q_{kwh} [kWh/m²a] za nove zgrade mora biti manja od najveće dopuštene vrijednosti propisane navedenim Tehničkim propisom.</p> <p>Na kraju stranice se navodi podatak o korištenju obnovljivih izvora energije na lokaciji zgrade.</p>	<p>Navodi gljediloč mjeru za povećanje energetske svojstva zgrade s prikazom jedinstavnog razdoblja povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za predloženu kombinaciju mjera za poboljšanje energetske svojstva zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetske razreda E_{kwh}, potencijal smanjenja CO₂ u tonama po godini i jedinstavno razdoblje povrata investicije JPP u godinama.</p>	<p>Navodi gljediloč mjeru za povećanje energetske svojstva zgrade s prikazom jedinstavnog razdoblja povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za predloženu kombinaciju mjera za poboljšanje energetske svojstva zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetske razreda E_{kwh}, potencijal smanjenja CO₂ u tonama po godini i jedinstavno razdoblje povrata investicije JPP u godinama.</p>