

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-23-6-7400

IBK |4079478|4197122|

Opis procjenjivane nekretnine HALA NA ADRESI PODUDBINA 14, UDBINA, UDBINA

Svrha procjene Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Jasmina Benčić

Dan vrednovanja 06.05.2024.

Naručitelj TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, UDBINA (OPĆINA), PODUDBINA 14



PROCJEMBENI
ELABORAT

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje	4
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	6
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	7
Opće i posebne pretpostavke	8
Zadatak	9
Procjenjivana nekretnina	9
Prikaz položaja nekretnine na karti	10
Rezultati očevida	12
Fotodokumentacija	12
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Provjera pravnog statusa	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni kompleks	15
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)	16
Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine	16
Izračun površina prostora	17
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	18
Obrazloženje za odabir metode	22
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	23
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	27
Prilozi	30

Sažetak

BROJ PREDMETA	2-23-6-7400	SURADNIK	Jasmina Benčić
IBK	4079478 4197122	KOORDINATOR	Petar Isaković voditelj službe
DAN OČEVIDA	07.12.2023.		
DAN VREDNOVANJA	06.05.2024.		
DAN KAKVOĆE	07.12.2023.		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	2-23-6-7400_20240513220506	PROCJENITELJ	Jasmina Benčić (20001)



► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	UDBINA
ASELJE	UDBINA	ADRESA	PODUDBINA 14
ŠIFRA LOKACIJE	091100		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	HALA	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	25.843,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA	3.521,69 m ²
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL	KORENICA	KATASTARSKA OPĆINA	UDBINA
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ULOŽAK	264, 739, 587	ZK ČESTICA	[3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2]
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2, UDBINA
VLASNIK	PREMA ZK U PRILOGU	SUVLASNIČKI UDJEL	PREMA ZK U PRILOGU
PRAVNI STATUS	↘	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima
ENERGETSKI RAZRED	-		

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

910.000 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU	ADRESA	UDBINA (OPĆINA), PODUDBINA 14
DATUM NARUDŽBE	25.10.2023.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. i procjenitelj ne preuzimaju odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/324
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-08

Zagreb, 28. rujna 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Jasmine Benčić, inženjera građevinarstva iz Rijeke, Moše Albaharija 13A, OIB: 46349155084, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jasmina Benčić inženjer građevinarstva iz Rijeke, Moše Albaharija 13A, OIB: 46349155084, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasmina Benčić inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog sveučilišnog dodiplomskog studija građevinarstva na Građevinskom fakultetu u Sveučilišta Rijeci, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-340/2019-10 od 2. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



4bX5WBqYnUCKBVMsWwiQOg

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Jasmina Benčić, Rijeka, Moše Albaharija 13A
2. Pismohrana-ovdje



4bX5WBqYnUCKBVMsWwiQOg

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ja, ovlaštenu sudski vještak koji sam izradio/la ovaj procjembeni elaborat, u skladu s čl. 9, st. 1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da je isti izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.



Benčić J

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- 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, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22)
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23)
- 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 sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

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, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen 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 njegova provođenja 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 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (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 kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja 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 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju 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.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

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

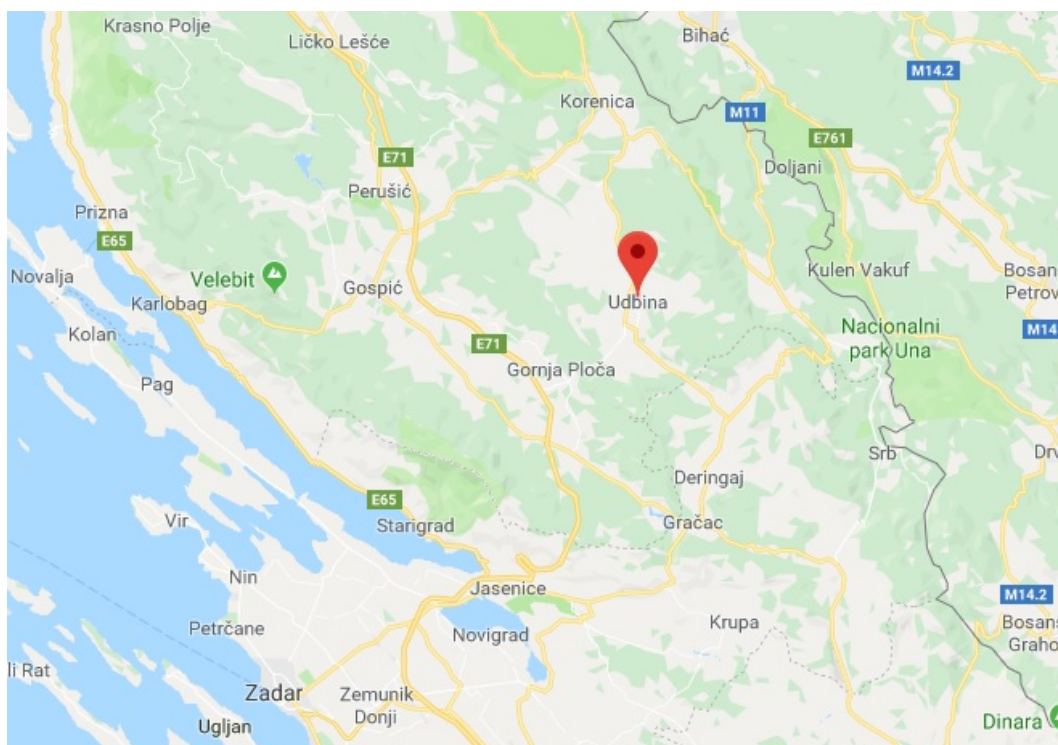
Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	HALA
Ulica i kbr.:	PODUDBINA 14
Grad/Općina:	UDBINA
Četvrt/Naselje:	UDBINA
Županija:	LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
Zk. odjel:	KORENICA
Kat. općina:	UDBINA
Zk. uložak:	264, 739, 587
Kč.br.:	3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2
Identifikacija:	3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2, UDBINA
Dan vrednovanja:	06.05.2024.
Dan kakvoće:	07.12.2023.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika Karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-21-6-5940, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 8.11.2021. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 940.823 eura .

Fotodokumentacija



Slike za elaborat 1



Slike za elaborat 2



Slike za elaborat 3



Slike za elaborat 4



Slike za elaborat 5



Slike za elaborat 6



Slike za elaborat 7



Slike za elaborat 8



Slike za elaborat 9



Slike za elaborat 10

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni kompleks, ukupne neto korisne površine 3.521,69 m², proizvodno skladišne namjene (prerada duhana), katnosti P, dijelom P+1.

Objekti se sastoje od proizvodne hale, skladišnog dijela, te uredskih prostora sa pomoćnim prostorom. Glavni objekt sagrađen je 1985. godine, adaptiran 2007., a 2011. godine dograđeni su objekti skladišta. Na parceli se nalazi i kompresorska stanica, trafostanica, te pumpna stanica. Objekti funkcioniraju kao jedna cjelina. Građevine su smještene na k.č.br. 3438/1, 3438/2, 3895/4, 3859/B, 3859/A, 336/1, 3446/2, k.o. Udbina površine zemljišta 25.843 m². Podatci korišteni u elaboratu su preuzeti iz prethodnih elaborata, prilikom izrade ove revizije nije omogućen obilazak nekretnine.

- objekti su slobodnostojeći
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije i katnosti
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- ograničen očevid

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa



Dio objekata izgrađen je 1985., dio dograđen 2011.
U kopiji kat plana ucrtan je dio nekretnine /zgrada/.

U zk izvadku upisana je zabilježba:

ZP-388/14 Zabilježuje se da je za kčbr. 3438/1 k.o. Udbina priloženo Uvjerenje Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove - Ispostava Korenica klasa: 034-04/07-01/41, urbroj: 2125-05/4-07-02 od 02.07.2007. te snimka postojećeg stanja kao i Rješenje o izvedenom stanju izdanog od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Gospić - Ispostava Korenica, klasa: UP/I-360-01/12-01/01, ur.br 2125/1-08-1-12-08 od 21.03.2012.g.

Rješenje o izvedenom stanju nije dobiveno na uvid, projektna dokumentacija nije nam dostupna.

Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni kompleks

Temelji:	AB samci
Nosiva konstrukcija:	AB skeletna, dijelom čelična
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	čelična;dvostrešno krovište;trapezni lim
Pročelje:	dijelom ožbukano i obojano, dijelom paneli
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	epoxi, keramika
Obrada stropova	ostalo
Unutarnja stolarija:	drvena, metalna
Vanjska stolarija:	bravarska, kopelit staklo
Izvedene instalacije:	električna energija, septička taložnica, telekom, vodovod, vatrodojava
Grijanje:	chilleri/topovi za grijanje
Godina izgradnje:	1985
Godina adaptacije:	2011
Opis adaptacije:	Dogradnja i adaptacija
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	- / P; P+1
Dizalo:	-
Okoliš:	održavan, ograđen
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

Dominantni izvor grijanja:	Nije utvrđeno
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-
Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-

Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Certifikat dostavljen:	-
Datum izdavanja certifikata:	-
Godina energetske obnove:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)) - energetski razred:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz neobnovljivih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz neobnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja emisija CO2 (kg/(m2a)):	-
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade Ak (m2):	-
Komentar:	-

Izračun površina prostora

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

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
poslovni kompleks	3.521,69	1,00	3.521,69	
UKUPNO:	3.521,69		3.521,69	
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:	3.521,69		3.521,69	
NKP IZVATKA:				

Površine preuzete iz prethodnih elaborata dobivene iz projektne dokumentacije

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

Potpomognut snažnim rastom u turizmu kao i znatnim sredstvima iz fondova Europske unije koja pokreću proizvodne kapacitete ekonomije, Hrvatski bruto domaći proizvod brzo se oporavio nakon pada koji je bio posljedica utjecaja pandemije uzrokovane COVID-19 svrstavajući tako Hrvatsku ekonomiju sa drugim ekonomijama Europske unije koje su imale najbolji oporavak uz naznake nastavka konvergencije. Podatci pokazuju da se bruto domaći proizvod po stanovniku učvrstio na 73% prosjeka bruto domaćeg proizvoda po stanovniku Europske unije u usporedbi sa 60% koliko je bio u 2013.

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

	2020.	2021.	2022.	2023.f	2024.f	2025.f
Stopa rasta realnog BDP u %	-8,60	13,10	6,20	2,60	2,60	2,40
Stopa rasta individualne potrošnje u %	-5,10	9,90	5,20	2,70	3,30	3,00
Stopa rasta investicija u fiksni kapital u %	-5,00	4,70	5,80	3,80	4,50	4,20
Nominalni BDP u EUR mlrd.	50,50	58,20	66,90	74,40	79,50	83,50
Stopa nezaposlenosti u % ILO prosjek	7,50	7,60	7,00	6,90	6,60	6,20
Prosječna godišnja stopa inflacije IPC u %	0,10	2,60	10,80	8,10	4,20	2,70
Tekući račun platne bilance kao % u BDP	-0,50	1,80	-1,60	0,70	0,20	0,50
Neto inozemna izravna ulaganja kao % u BDP	2,20	6,70	5,20	3,70	2,60	2,50
Inozemni dug u % BDP	81,80	81,10	74,00	79,10	75,80	73,60
Neto pozajmljivanje u % BDP	-7,30	-2,60	0,40	-0,80	-2,00	-1,50
Dug opće države u % BDP	87,00	78,30	68,80	62,80	60,70	59,30

Izvor: Hrvatska narodna banka, Državni zavod za statistiku, Erste&Steiermärkische Bank

Predviđamo da će se zamah rasta Hrvatske ekonomije nastaviti u 2023., kao i u srednjem roku. Snažan rast plaća zbog ponude na tržištu rada zadržao je rast realnih plaća u pozitivnom području ove godine što je, unatoč još uvijek relativno visokoj inflaciji, poticalo osobnu potrošnju.

Očekuje se da će vlada ostati predana obnovi svog fiskalnog prostora nakon COVID-19 i energetske krize koja je uslijedila.

Predviđamo rast realnog bruto domaćeg proizvoda od 2,6% za 2023. i 2024. Ulazak Hrvatske u eurozonu i pristupanje Schengenskom području 2023. podržat će dugoročni rast gospodarstva poticanjem ulaganja i olakšavanjem ulaska turista. Ulaganja podržana financiranjem Europske unije učvrstit će rast Hrvatske u nadolazećim godinama i ublažiti potencijalnu volatilnost koja proizlazi iz varijacija u turističkim tokovima. Osim toga, prilike za jačanje otpornosti i proizvodnog kapaciteta gospodarstva mogle bi proizaći iz uspješne provedbe hrvatskog Nacionalnog programa oporavka i otpornosti.

Predviđamo da će bruto dug opće države pasti ispod granice od 60% bruto domaćeg proizvoda do kraja 2025. Hrvatska ima ocjenu investicijskog rejtinga od sve tri velike rejting agencije pri čemu je S&P nedavno poboljšao izgled u pozitivne, dok su Moody's i Fitch izgledi rejtinga stabilni. Daljnja očekivanja od kreditnih agencija uvelike se oslanjaju na tempo konvergencije ekonomije Hrvatske kao i integracije u bogatije gospodarstvo eurozone i zadržavanje stava revne fiskalne politike.

Inflacija sredinom godine nije pokazala usporavanje koje se očekivalo kada je u kolovozu iznosila 7,8% u odnosu na isto razdoblje godinu prije nego je preokrenula trend i bila je čak druga najviša u eurozoni tog mjeseca.

Dok su cijene energenata imale uglavnom deflacijsku ulogu (s iznimkom od porasta cijena od 2,7% u kolovozu u odnosu na mjesec prije), indeks proizvođačkih cijena (PPI) odražavao normalizaciju opskrbnog lanca i tržišta roba, a cijene prehrambenih proizvoda i usluga ostale su pod pritiskom rasta cijena. Vlada je dodatno produljila mjere protiv inflacije, ponajviše ograničenjem cijena električne energije i prirodnog plina. U konačnici, očekuje se da će prosječna stopa inflacija 2023. biti blizu granice od 8,0% prije nego što se prepolovi 2024. Općenito, inflacija u Hrvatskoj će se umjereno smanjiti u srednjoročnom razdoblju, ali će ostati viša od prosjeka eurozone, odražavajući konvergenciju gospodarstva kako cijene i plaće sustižu sa zrelijim gospodarstvima eurozone.

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

S&P ljestvica		Fitch ljestvica		Moody's ljestvica	
Investicijski rejting					
AAA		AAA		Aaa	
AA+		AA+		Aa1	
AA		AA		Aa 2	
AA-		AA-		Aa3	
A+		A+		A1	
A		A		A2	
A-		A-		A3	
BBB+	Pozitivan	BBB+	Stabilan	Baa1	
BBB		BBB		Baa2	Stabilan
BBB-		BBB-		Baa3	
Špekulativni rejting					
BB+		BB+		Ba1	
BB		BB		Ba2	
BB-		BB-		Ba3	
B+		B+		B1	
B		B		B2	
B-		B-		B3	
CCC		CCC		Caa	
CC		CC		Ca	
C		C		C	
D		DDD			

Izvor: Bloomberg

2. Građevinarstvo

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku broj izdanih građevinskih dozvola u Republici Hrvatskoj je u 2019. bio 9.932, a u 2023. je bio 11.564 što je porast od 16,43%, pri čemu je u istom razdoblju porast izdanih građevinskih dozvola za zgrade (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku zgrade su stalne građevine koje imaju krovšte i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd. U istraživanju Državnog zavoda za statistiku zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.) 22,35%, a za ostale građevine (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.) je u promatranom razdoblju došlo do smanjenja izdanih građevinskih dozvola od 11,46%.

Najveći porast izdanih građevinskih dozvola je bilo u novogradnji koja je imala porast od 24,49% u razdoblju od 2019. do 2023. pri čemu se broj izdanih građevinskih dozvola za rekonstrukciju smanjio za 6,15%. Previđena vrijednost građevinskih radova se sa EUR 4.899.545.000 u 2019. povećala na EUR 7.014.598.000 u 2023. što je porast od 43,17%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je izdano 7.026 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju, a u 2023. je izdano ukupno 8.769 građevinskih dozvola što je povećanje od 24,81% pri čemu je u istom razdoblju porast za stambene zgrade iznosio 30,91%, a za nestambene zgrade je u istom razdoblju smanjen broj izdanih građevinskih dozvola, a smanjenje je iznosilo 0,89%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. su izdane građevinske dozvole za 15.370 stanova, a taj broj se do 2023. povećao na 18.803 što predstavlja rast od 22,34%. Najveći udio u 2019. su imali stanovi u zgradama sa 3 i više stanova i iznosio je 64,97%, a najveći udio se zadržao do 2023. kada je iznosio 64,13%. Najveći broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole se nalazi u novogradnji koja je 2019. imala udio od 91,85% stanova, 7,40% stanova je bilo u zgradama koje su se dogradile ili nadogradile i 0,74% stanova je bilo u prenamjeni nestambenog prostora u stanove. U 2023. udio stanova za koje su izdane građevinske dozvole u novogradnji je iznosio 94,45%, udio stanova u dogradnji i nadogradnji je bio 4,57% i udio stanova u prenamjeni nestambenog prostora u stanove je bio 0,98%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je završena ukupno 5.521 zgrada pri čemu je bilo 4.316 završenih stambenih zgrada, a 1.205 zgrada koje se odnose na hotele i slične zgrade, uredske zgrade, zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade za promet i komunikacije, industrijske zgrade i skladišta, zgrade javne namjene i ostale nestambene zgrade. U 2022. je bilo ukupno završeno 6.809 zgrada što je porast od 23,33% u odnosu na broj završenih zgrada u 2019. pri čemu je bilo 5.660

stambenih zgrada kojih je bilo 31,14% više završenih u odnosu na 2019., a ostalih zgrada je bilo 1.149 što predstavlja smanjenje od 4,65% u odnosu na broj završenih nestambenih zgrada u 2019.

Tablica 3. Građevinarstvo u razdoblju od 2019. do 2023.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Izdane građevinske dozvole					
Broj izdanih građevinskih dozvola	9.932	9.403	10.553	11.165	11.564
Zgrade	8.194	7.804	8.991	9.714	10.025
Ostale građevine	1.738	1.599	1.562	1.451	1.539
Novogradnja	7.320	7.080	8.115	8.921	9.112
Rekonstrukcija	2.612	2.323	2.438	2.244	2.452
Previđena vrijednost građevinskih radova (u tis, EUR) (1)	4.899.545	3.728.263	4.236.009	5.734.590	7.014.598
Izdane građevinske dozvole (novogradnja i dogradnja)					
Ukupno	7.026	6.775	7.811	8.625	8.769
Stambene zgrade (2)	5.677	5.538	6.361	7.266	7.432
Nestambene zgrade (3)	1.349	1.237	1.450	1.359	1.337
Stanovi za koje su izdane građevinske dozvole					
Ukupno (4)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Stambene zgrade s 1 stanom	3.750	3.758	4.238	4.815	5.031
Stambene zgrade s 2 stana	1.426	1.306	1.504	1.622	1.628
Stambene zgrade s 3 ili više stanova	9.986	8.859	10.844	12.295	12.059
Nestambene zgrade	208	160	68	259	85
Novogradnja	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Dogradnja i nadogradnja (5)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Prenamjena nestambenog prostora u stanove	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Završene zgrade					
Ukupno	5.521	5.745	6.071	6.809	-
Stambene zgrade (6)	4.316	4.580	5.007	5.660	-
Hoteli i slične zgrade	135	133	80	130	-
Uredske zgrade	59	44	58	52	-
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	102	100	94	134	-
Zgrade za promet i komunikacije	138	128	132	128	-
Industrijske zgrade i skladišta	292	268	245	274	-
Zgrade javne namjene	115	149	130	96	-
Ostale nestambene zgrade	364	343	325	335	-

1 - Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

2 - Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

3 - Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

4 - Stanovi dobiveni novogradnjom, dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan.

5 - Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline (novi stanovi, poslovni i drugi prostori) uz postojeće zgrade ili na njima.

6 - 50% i više korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvor: Državni zavod za statistiku

3. Poslovne nekretnine

Prema podacima iz dokumenta Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Ekonomskog instituta Zagreb u Republici Hrvatskoj je u 2022. bilo ukupno 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaje poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U 2021. bilo je ukupno 1.854 kupoprodaja poslovnog prostora (porast od 0,43% u 2022. u odnosu na 2021.), ukupno 560 kupoprodaja poslovnih zgrada (smanjenje od 2,50% u 2022. u odnosu na 2021.) i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (porast od 7,42% u 2022. u odnosu na 2021.)

Vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bila EUR 326.000.000, a isto toliko je iznosila i vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2021., u 2022. je vrijednost kupoprodaja poslovnih zgrada iznosila EUR 221.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 222.000.000 što je smanjenje od 0,45% i vrijednost kupoprodaja gospodarskih zgrada je u 2022. iznosila EUR 42.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 79.000.000 što je smanjenje od 46,83%.

Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora 2022. je bila EUR 1.062 po metru kvadratnom (porast u odnosu na 2021. je 17,20%), a medijalna površina poslovnog prostora je 60 metara kvadratnih (porast u odnosu na 2021. je 3,40%). Najveći broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bilo u županiji Grad Zagreb i bilo ih je ukupno 640 što je manje za 5,20% u odnosu na broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. koji je bio 675 kupoprodaja. Medijalna cijena poslovnog prostora u županiji Grad Zagreb je 2022. iznosila EUR 1.294 po metru kvadratnom što je porast od 19,00% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021. kada je iznosila EUR 1.087 po metru kvadratnom. Najveća medijalna cijena u 2022. je bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i iznosila je EUR 2.113 po metru kvadratnom što je porast od 59,00% u odnosu na 2021.

U 2022. je evidentirano ukupno 51.530 ugovora o zakupu od kojih je u 29.646 ugovora o zakupu bilo u 20 županija, 6.245 je bilo u Gradu Zagrebu i 15.639 je bilo u 24 velika grada. Od 29.646 ugovora o zakupu u 20 županija 45,80% se odnosilo na poslovne prostore, 1,40% na poslovne zgrade i 0,20% na gospodarske zgrade. Ostatak ugovora o zakupu se odnosi na poljoprivredna zemljišta, građevinska zemljišta i ostale vrste nekretnina.

U 2022. je od ukupno 51.530 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu je evidentirano 6.245 ugovora o zakupu, a u 24 velika grada je evidentirano 15.639 ugovora o zakupu. Od 6.245 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu 89,60% ugovora o zakupu se odnosilo na poslovni prostor, a u 24 velika grada se od 15.639 ugovora o zakupu 83,70% odnosilo na poslovne prostore.

Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po županijama u 2022. su bile u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 12,40 po metru kvadratnom (porast od 49,30% u odnosu na 2021.), u županiji Grad Zagreb u kojoj je zakup bio EUR 11,90 po metru kvadratnom (porast od 16,80% u odnosu na 2021.) i u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 10,50 po metru kvadratnom (porast od 15,90% u odnosu na 2021.).

Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po velikim gradovima u 2022. su bile u Dubrovniku u kojem je zakup bio EUR 17,10 po metru kvadratnom (porast od 69,80% u odnosu na 2021.), u Splitu u kojem je zakup bio EUR 14,50 po metru kvadratnom (porast od 20,80% u odnosu na 2021.) i u Šibeniku u kojem je zakup bio EUR 13,30 po metru kvadratnom (porast od 52,105 u odnosu na 2021.).

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, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni, proizvodni kompleks, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1524150
Datum pregleda	12.3.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2021
Površina u prometu	220,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.631,54
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	880,00
Datum ugovora	29.12.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: SPŠ - STAMBENA NAMJENA

Izvor podataka 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1524147
Datum pregleda	3.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2021
Površina u prometu	340,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.028,68
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	29.12.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: SPŠ - STAMBENA NAMJENA

Izvor podataka 2

Informacije				
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena				
Naziv atributa	Vrijednost atributa			
ID ZKC	1523459			
Datum pregleda	3.4.2024.			
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)			
ID PN (PU)				
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP			
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.10.2021			
Površina u prometu	100,00			
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.647,70			
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	350,00			
Datum ugovora	08.02.2021			
POREZI:				
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE	25	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA			
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE			
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA			

Izvor podataka 3

Informacije				
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena				
Naziv atributa	Vrijednost atributa			
ID ZKC	1294792			
Datum pregleda	13.5.2024.			
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)			
ID PN (PU)	4284462			
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA			
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.07.2020			
Površina u prometu	3.730,00			
Vrijednost nekretnine (KN)	126.036,00			
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.742,82			
Datum ugovora	14.07.2020			
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.				
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE	25	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA			
Cjenovni blok	REBIĆ - PROIZVODNO 1			
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNA NAMJENA			

Izvor podataka 1

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1500517
Datum pregleda	13.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4556503
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.09.2021
Površina u prometu	9.996,00
Vrijednost nekretnine (KN)	352.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.992,96
Datum ugovora	17.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	REBIĆ - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

Izvor podataka 2

Gospodarsko - poslovna (K)

- najmanja površina građevne čestice = 600 m²;
- najmanja širina čestice na građevinskoj liniji je = 20 m;
- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi = 40% (K_{ig max} = 0,4)
- najmanja udaljenost zgrade od susjedne međe = h/2 ali ne manje od 7,0 m
- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije = 10,0 m

- najmanja ozelenjena površina na prirodnom tlu je = 20% građevinske čestice;
- najveća visina (h) je = 15 m,
- najveća etažnost je 3 nadzemne etaže = Po(S)P2(Pk);
- način gradnje zgrada = slobodnostojeći (SS);
- priključak građevne čestice na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m,
- uz među sa susjednom stambenom ili stambeno-poslovnom česticom obavezan je pojas zelenila širine 3 m

Gospodarsko - proizvodna (I)

- najmanja površina građevne čestice = 800 m²;
- najmanja širina čestice na građevinskoj liniji je = 20 m;
- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi = 40% (K_{ig max} = 0,4)
- najmanja udaljenost zgrade od susjedne međe = h/2 ali ne manje od 7,0 m
- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije = 10,0 m
- najmanja ozelenjena površina na prirodnom tlu je = 20% građevinske čestice;
- najveća visina (h) je = 15 m,
- najveća etažnost je 3 nadzemne etaže = Po(S)P2(Pk);
- način gradnje zgrada = slobodnostojeći (SS);
- priključak građevne čestice na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m,
- uz među sa susjednom stambenom ili stambeno-poslovnom česticom obavezan je pojas zelenila širine 3 m

Izvor podataka 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1320691
Datum pregleda	9.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4332841
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.10.2020
Površina u prometu	3.980,00
Vrijednost nekretnine (KN)	240.010,27
Vrijednost nekretnine (EUR)	31.840,00
Datum ugovora	24.09.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE 25
NE
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: OTOČAC - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA

Izvor podataka 4

2.1. Uvjeti smještaja građevina proizvodne namjene (I)

Članak 24.

Građevine proizvodne namjene grade se u zonama isključivo gospodarske namjene-proizvodne, koje su razgraničene na:

- gospodarska namjena pretežito industrijska I1
- gospodarska namjena pretežito zanatska I2

Članak 25.

Utvrđuju se uvjeti za izgradnju građevina u zonama isključivo gospodarske namjene – proizvodne, pretežito industrija (I1), pretežito zanatska (I2) koji obuhvaćaju:

- (1) Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 2000 m².
- (2) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi:
 - za pretežito industrijsku (I1) - 0,4,
 - za pretežito zanatsku (I2) - 0,4,
- (3) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi:
 - za pretežito industrijsku (I1) – 1,0
 - za pretežito zanatsku (I2) – 1,0.

Izvor podataka 5

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
6.5.2024	Udbina	Udbina	3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2	25.843,00	I	1,2	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	15.9.2021	Udbina	Udbina	4,70	9.996,00	I	1,2	1.
2	14.7.2020	Udbina	Udbina	4,49	3.730,00	I	1,2	1.
3	24.9.2020	Otočac	Otočac	8,00	3.980,00	I	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	4,70	Udbina	92,195	Udbina	92,20	1,000	4,70
2	4,49	Udbina	92,195			1,000	4,49
3	8,00	Otočac	99,474			0,927	7,41

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	4,70	Ostalo	15.9.2021	122,62	162,69	1,327	6,24
2	4,49		14.7.2020	113,35		1,435	6,44
3	7,41		24.9.2020	113,35		1,435	10,64

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	6,24	1.	100%	1.	100%	1,000	6,24
2	6,44			1.	100%	1,000	6,44
3	10,64			1.	100%	1,000	10,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	6,24	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90
2	6,44	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,80
3	10,64	⇒ 0,80 - lošije	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,64

#	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 ²)
1	0,90	I	Da	1,2	1,20	1,00	0,90	5,61
2	0,80				1,20	1,00	0,80	5,15
3	0,64				1,00	1,20	0,77	8,17

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5,61	-11%	0,70	Zadovoljava			
2	5,15	-18%	1,16	Zadovoljava			
3	8,17	29%	1,86	Zadovoljava			
	6,31	prosjek	2,30	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
6,31	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	6,31
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
25.843,00	6,31	25.843,00	163.163
Ukupno			163.163
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			163.000

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
6.5.2024	-	Udbina	3336/1, 3438/1, 3859/2, 3859/3, 3895/4, 3446/2, 3438/2	3.521,69	P+1	poslovna	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	29.12.2020	Matulji-građevinsko	Matulji	2,35	340,00	-	pp	prosječno
2	8.2.2021	Matulji-građevinsko	Matulji	3,50	100,00	-	pp	prosječno
3	29.12.2020	Matulji-građevinsko	Matulji	4,00	220,00	-	pp	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	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 ²)
1	2,35	Matulji	108,471	Udbina	92,20	0,850	2,00
2	3,50	Matulji	108,471			0,850	2,97
3	4,00	Matulji	108,471			0,850	3,40

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	2,00	Ostalo	29.12.2020	119,45	162,69	1,362	2,72
2	2,97		8.2.2021	115,71		1,406	4,18
3	3,40		29.12.2020	119,45		1,362	4,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,72	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,85 - lošije	⇒ 1,00 - isto	0,68	1,85
2	4,18	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,85 - lošije	⇒ 1,00 - isto	0,68	2,84
3	4,63	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,85 - lošije	⇒ 1,00 - isto	0,68	3,15

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1,85	-29%	0,76	Zadovoljava			
2	2,84	9%	0,23	Zadovoljava			
3	3,15	20%	0,53	Zadovoljava			
	2,62	prosjeak	0,96	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	2,62 €/m²
--------------------------------------	-----------------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
poslovni objekt	2,62	3.521,69	9.209,39	110.512,68
Ukupno prihod od najma		3.521,69	9.209,39	110.512,68

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
2,00%	4,00	8,00%	1,00	(€)	(%)	81.852,96
				28.659,72	25,93%	

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
25.843,00	6,31	163.163,02	8,75%	5.460,55

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
6.5.2024	2011	13	Hale - masivne	50	26,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	40,5	8,75%	11,05

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	904.155,43 €
Diskontirana vrijednost zemljišta	5.460,55 €
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	909.615,98 €
poredbeni pokazatelj: 258,29 €/m ²	

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
258,29	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	258,29	909.615,98

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	258,29	3.521,69	909.616
Ukupno			909.616
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			910.000

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Prilozi

- Kopija katastarskog plana
- Posjedovni list 1
- Posjedovni list 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 3
- Slike za prilog

Kopija katastarskog plana



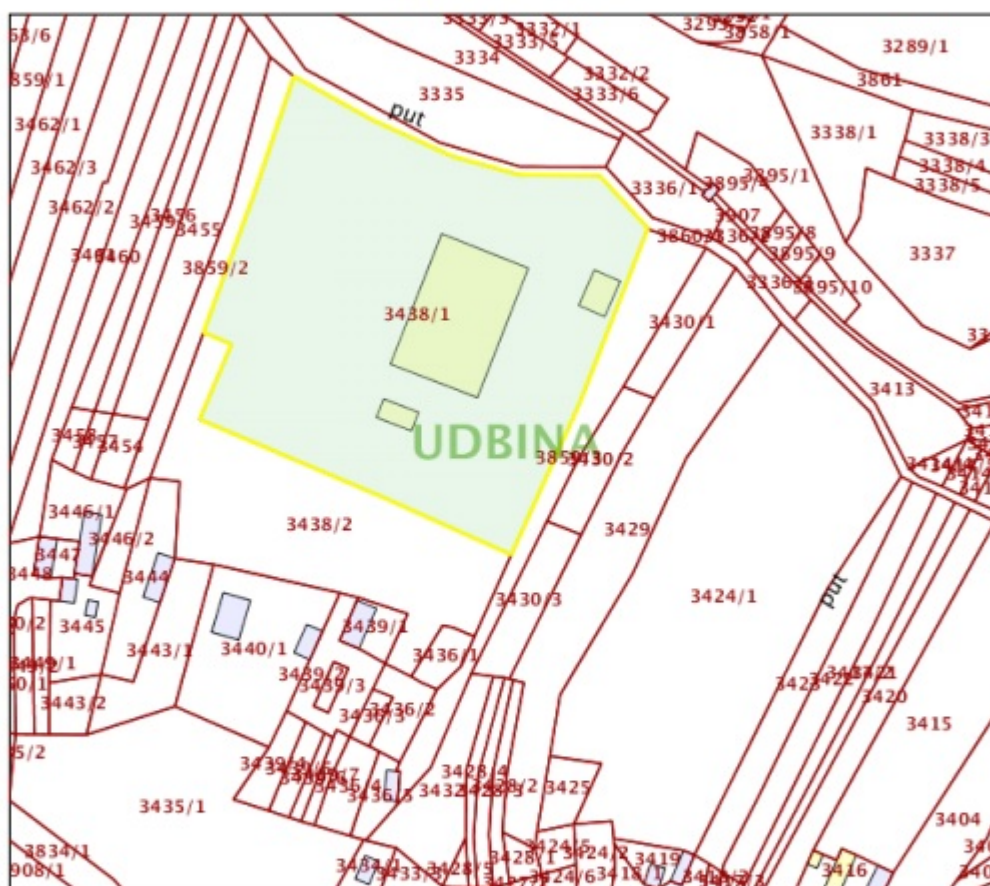
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UDBINA, 330639
k.č. br.: 3438/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.05.2019

Posjedovni list 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.05.2019. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 587

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O., PODUDBINA 14, UDBINA (VLASNIK)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3438/1	PODUDBINA	15884	12		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, LIKAPLAST, INDUSTRIJSKI OBJEKTI 4 ZGRADE, Udbina, PODUDBINA 14	1781			
			DVORIŠTE	14103			
		3438/2	PODUDBINA	4932	12		
			DVORIŠTE	4932			
Ukupna površina katastarskih čestica				20816			

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

Posjedovni list 2



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.05.2019. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 264

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O., PODUDBINA 14, UDBINA (VLASNIK)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3336/1	.	662	12		
			LIVADA	662			
		3859/2	PUT	1298	12		
			PUT	1298			
		3859/3	PUT	2122	12		
			PUT	2122			
		3895/4	POTOK	486	12		
			POTOK	486			
Ukupna površina katastarskih čestica				4568			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 25.10.2023. 13:43

Katastarska općina: 330639, UDBINA

Broj ZK uložka: 264

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4938/2023

Aktivne plombe: Z-6044/2023

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3336/1	12	. LIVADA	662 662	
2.	3438/1	12	PODUBINA DVORIŠTE INDUSTRIJSKA ZGRADA, LIKAPLAST, INDUSTRIJSKI OBJEKTI 4 ZGRADE, UDBINA, PODUBINA 14	15884 14103 1781	
3.	3859/2	12	PUT PUT	1298 1298	
4.	3859/3	12	PUT PUT	2122 2122	
5.	3895/4	12	POTOK POTOK	486 486	
		UKUPNO:		20452	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 ZP-388/14 Zabilježuje se da je za kčbr. 3438/1 k.o. Udbina priloženo Uvjerenje Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove - Ispostava Korenica klasa: 034-04/07-01/41, urbroj: 2125-05/4-07-02 od 02.07.2007. te snimka postojećeg stanja kao i Rješenje o izvedenom stanju izdanog od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Gospić - Ispostava Korenica, klasa: UP/I-360-01/12-01/01, ur.br 2125/1-08-1-12-08 od 21.03.2012.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O., PODUBINA 14, UDBINA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Zaprimljeno: 20.11. 2007. ZP-549/07 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-1114/071 od 16.11.2007. g. uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama u A za iznos od EUR 1.729.514,36 (jedanmilijunsedamstodvadesetdevettisućapetstočetnaest i 36/100 eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 1.1. Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu u z.k. ul. br. - podulošku br. 1611, k.o. Stenjevec		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 ZP-311/09 Zabilježuje se pravo služnosti prometovanja prometnom površinom na čkbr. 3438/1, a za korist čkbr. 3438/2.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-64/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15754/12 uknjižba založnog prava na čkbr. u A u iznosu kunske protuvrijednosti 485.100,28 EUR (četiristoosamdesetpettisućasto eura i dvadesetosam/100) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
3.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 3.1. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-65/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava - simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15753/12 uknjižba založnog prava na nekretninama u A u iznosu kunske protuvrijednosti 999.817,02 EUR (devetstodevedesetdevettisućaosamstosedamnaest eura i dva/100) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 4.1. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-66/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15751/12 uknjižba založnog prava na nekretninama u A iznosu kunske protuvrijednosti 700.000,00 EUR (sedamstotisuća eura) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
5.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 5.1. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Primljeno: 02.02.2017. ZP-96/2017. SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 27. 01. 2017. godine polog isprava u svrhu upisa zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš, Zagreb, Ilica 297, br. OV-1658/17, od 31.01.2017. godine, za iznos od EUR 200.000,00 (dvjestotisuća eura) protuvrijednost u kunama, obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovorenim kamatama po fiksnoj od 6% (šest posto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, SPOREDNA HIPOTEKA, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
6.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 6.1. Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u poduložak 1611, k.o. Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023 Primljeno 15. 12. 2017. g. ZP-1348/17 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11. prosinca 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš iz Zagreba, Ilica 297, pod brojem: OV-17366/17 od 14. prosinca 2017. godine, uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka) na kčbr. 3895/4, 3859/B, 3859/A, 3336/1, 3438/1, za iznos od EUR 300.000,00 (slovima:tristotisuća eura), s ugovornim kamatama po fiksnoj od 5,85 % (petcijelihosamdesetpetposto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023		na 7.1
	7.1. Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Stenjevec, broj poduloška 1611.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023		GLAVNA HIPOTEKA
	Zaprimljeno: 12.03.2019. ZP-228/19 GLAVNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU580493, od 15. 02. 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar, Zagreb, Miramarska 24, br. OV-3199/19, od 26.02.2019. godine, uknjižba zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na čkbr. 3895/4 sa 135 čhv, čkbr. 3859/B sa 590 čhv, čkbr. 3859/A sa 361 čhv, čkbr. 3336/1 sa 184 čhv, čkbr. 3438/1 Podudbina 14, Likaplast, ind. objekti 4 zgrade sa 495 čhv, Podudbina 14, dvorište sa 2 jutra 721 čhv, za iznos od 3.000.000,00 kn (trimilijuna kuna) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske , za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		
8.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023		na 8.1
	8.1. Zabilježuje se da je kao sporedna hipoteka označena u Zbirci pologa isprava ZP-10/06, ZP-375/07, ZP-549/07, ZP-209/11, ZP-1348/17,k.o.Udbina		
9.			
9.2	Zaprimljeno 25.07.2023.g. pod brojem Z-4992/2023		na 9.1
	Primljeno: 09. rujna 2022. godine ZP-4155/2022 Temeljem prijedloga predlagatelja ovjerenog po javnom bilježniku Jasminki Vrga iz Zagreba, Ivana Šibla 13, pod brojem: OV-12808/2022 od 09. rujna 2022. godine, dopuštena je zabilježba prvenstvenog reda za namjeravano osnivanje založnog prava (opterećenja) na nekretnini označenoj kao čkbr. 3895/4 površine 135 čhv, kčbr. 3859/B površine 590 čhv, kčbr. 3859/A površine 361 čhv, kčbr. 3336/1 površine 184 čhv, kčbr. 3438/1 Podudbina 14, likaplast, ind. objekti 4 zgrade površine 495 čhv, Podudbina 14, dvorište površine 2 jutra 721 čhv, k.o. Udbina, u vlasništvu Tvornica duhana Udbina d.o.o., Udbina, Podudbina 14 do najvišeg iznosa od 150.000.000,00 kn (slovima: stopedesetmilijunakunanulalipa). Ova zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, dakle rok istječe sa danom 9. rujna 2023. godine. , k.o. Udbina u vlasništvu Tvornica duhana Udbina d.o.o., Udbina, Podudbina 14 do najvišeg iznosa od 150.000.000,00 kn (slovima: stopedesetmilijunakunanulalipa). Ova zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, dakle rok istječe sa danom 9. rujna 2023. godine.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.3	Zaprimljeno 21.07.2023.g. pod brojem Z-4938/2023	75.000,00 EUR	na 9.1, 9.2
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama ovjerenog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod brojem: OV-5807/2023 od 23. lipnja 2023. godine i Aneksa sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama ovjerenog po javnom bilježniku Goranu Čolak, Split, Put mostina 8 pod brojem: OV-8468/2023 od 21. srpnja 2023. godine, a sve u svezi Odluke o osnivanju zemljišne knjige za k.o. Udbina Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, klasa: 932-01/23-01/113, urbroj: 514-04-03-01-02/04-23-21 od 02. lipnja 2023. godine te Odluke o otvaranju zemljišne knjige za k.o. Udbina Općinskog suda u Gospiću, broj 13 Su-394/2023-10 od 30. lipnja 2023. godine, kojim je zatvorena zbirka pologa isprava te otvorena zemljišna knjiga, uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 750.000,00 EUR uvećano za zatezne kamate od dana 24. lipnja 2023. godine, a na mjestu zabilježenog prvenstvenog reda radi namjeravanog opterećenja, za korist:</p> <p>PLAN PROMET D.O.O. ČITLUK, OIB: 57747640650, KREHIN GRADAC 229, 88266 ČITLUK, BOSNA I HERCEGOVINA</p>		
10.			
10.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023		SPOREDNA HIPOTEKA
	<p>Primljeno: 27. travnja 2023. ZP-415/23 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju prijedloga predlagatelja te Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekrtnini solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Glibota, Zagreb, Strojarska cesta 20, br. OV-5283/2023 od 25. travnja 2023. godine, polog isprava u svrhu uknjižbe zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na čkbr. 3895/4 SA 135 čhv, čkbr. 3859/B sa590 čhv, čkbr. 3859/A sa361 čhv, čkbr. 3336/1 sa 184 čhv, čkbr. 3438/1 Podudbina 14, Likaplast, ind objekti 4 zgrade sa 495 čhv, Podudbina 14, dvorište sa 2 jutra 721 čhv, k.o. Udbina, za iznosu od 200.000,00 EUR (dvjestotisuća eura), uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i troškove kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:</p> <p>ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		
10.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4338/2023		na 10.1
	<p>10.1. Zabilježuje se da je zbirka pologa isprava ZP-10/06, ZP-375/07, ZP-549/07, ZP-209/11, ZP-1348/17, k.o. Udbina - GLAVNI ULOŽAK</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.10.2023.

Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijava i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 01.07.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 25.10.2023. 13:43

Katastarska općina: 330639, UDBINA

Broj ZK uložka: 739

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4938/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3446/2	12	. PAŠNJAK	421 421	
		UKUPNO:		421	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVORNICA DUHANA UDBINA D. O. O., OIB: 59742757881, HAVIDIĆEVA ULICA 55, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zaprimljeno: 20.11.2007. ZP-549/07 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja osiguranju br. ES 1114/071 od 16. studenog 2007.g. uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama u A za iznosa od EUR 1.729.514, 36 (jedanmilijunsedamstodvadesettisućpetstočetnaest i 36/100 EURa) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, Ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k. ul. br. - podulošku br. 1611, k.o. Stenjevec		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-64/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15754/12 uknjižba založnog prava na čkbr. u A u iznosu kunske protuvrijednosti 485.100,28 EUR (četirstosamdesetpettisućasto eura i dvadesetosam/100) uvećano za zatezne kamate te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
2.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-65/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15753/12, uknjižba založnog prava na čkbr. u A u iznosu 999.817,02 EUR (devetstodevedesetdevettisućaosamstosedamnaest eura i dva/100) uvećano za ugovorene kamate te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
3.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen u z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-66/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj OV-15751/12 uknjižba založnog prava na nekretninama u A u iznosu kunske portuvrijednosti 700.000,00EUR (sedamstotisuća eura) uvećano za ugovorene kamate zatezne kamate te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
4.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu		na 4.1
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Primljeno: 02.02.2017. ZP-96/2017. SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 27.01.2017. godine polog isprava u svrhu upisa zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš, Zagreb, Ilica 297, br. OV-1658/17, od 31.01.2017. godine, za iznos od EUR 200.000,00 (dvjestotisuća eura) protuvrijednost u kunama, obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovorenim kamatama po fiksnoj od 6% (šest posto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
5.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u poduložak 1611, k.o. Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Primljeno 15. 12. 2017. g. ZP-1348/17 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11. prosinca 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš iz Zagreba, Ilica 297, pod brojem: OV-17366/17 od 14. prosinca 2017. godine, uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka) na kčbr. 3446/2 k.o. Udbina, za iznos od EUR 300.000,00 (slovima: tristotisuća eura), s ugovornim kamatama po fiksnoj od 5,85 % (petcijelihosamdesetpetposto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
6.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Stenjevec, broj poduloška 1611.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 Zaprimljeno: 12.03.2019. ZP-228/19 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU580493, od 15.02.2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar, Zagreb, Miramarska 24, br. OV-3199/19, od 26.02.2019. godine, uknjižba zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na čkbr. 3446/2 sa 117 čhv, za iznos od 3.000.000,00 kn (trimilijuna kuna) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske , za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
7.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023 zabilježuje se da je kao glavna hipoteka označena u Zbirci pologa isprava ZP-265/05, ZP- 54/79, ZP-375/07, ZP-549/07, ZP-27/12, ZP-209/11, ZP-1348/17, k. o. Udbina,		na 7.1
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023</p> <p>Primljeno: 09. rujna 2022. godine ZP-4154/2022 Temeljem prijedloga predlagatelja ovjerenog po javnom bilježniku Jasminki Vrga iz Zagreba, Ivana Šibla 13, pod brojem: OV-12808/2022 od 09. rujna 2022. godine, dopuštena je zabilježba prvenstvenog reda za namjeravano osnivanje založnog prava (opterećenja) na nekretnini označenoj kao čkbr. 3446/2 površine 117 čhv, k.o. Udbina u vlasništvu Tvornica duhana Udbina d.o.o., Udbina, Podudbina 14 do najvišeg iznosa od 150.000.000,00 kn (slovima: stopedesetmilijunakunanulalipa). Ova zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, dakle rok istječe sa danom 9. rujna 2023. godine.</p>		
8.2	<p>Zaprimljeno 21.07.2023.g. pod brojem Z-4938/2023</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama ovjerenog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod brojem: OV-5807/2023 od 23. lipnja 2023. godine i Aneksa sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama ovjerenog po javnom bilježniku Goranu Čolak, Split, Put mostina 8 pod brojem: OV-8468/2023 od 21. srpnja 2023. godine, a sve u svezi Odluke o osnivanju zemljišne knjige za k.o. Udbina Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, klasa: 932-01/23-01/113, urbroj: 514-04-03-01-02/04-23-21 od 02. lipnja 2023. godine te Odluke o otvaranju zemljišne knjige za k.o. Udbina Općinskog suda u Gospiću, broj 13 Su-394/2023-10 od 30. lipnja 2023. godine, kojim je zatvorena zbirka pologa isprava te otvorena zemljišna knjiga, uknjižuje se založno pravo na nekretnini u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 750.000,00 EUR uvećano za zatezne kamate od dana 24. lipnja 2023. godine, a na mjestu zabilježenog prvenstvenog reda radi namjeravanog opterećenja, za korist:</p> <p>PLAN PROMET D.O.O. ČITLUK, OIB: 57747640650, KREHIN GRADAC 229, 88266 ČITLUK, BOSNA I HERCEGOVINA</p>	750.000,00 EUR	na 8.1
9.			
9.1	<p>Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023</p> <p>Primljeno: 27. travnja 2023. ZP-415/23 GLAVNA HIPOTEKA Na temelju prijedloga predlagatelja te Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Glibota, Zagreb, Strojarska cesta 20, br. OV-5283/2023 od 25. travnja 2023. godine, polog isprava u svrhu uknjižbe zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na čkbr. 3446/2 sa 117 čhv, k. o. Udbina, za iznosu od 200.000,00 EUR (dvjestotisuća eura), uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i troškove kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:</p> <p>ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		GLAVNA HIPOTEKA
9.2	<p>Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-4585/2023</p> <p>Zabilježuje se da je zbirka pologa isprava ZP-256/05, ZP-54/79, ZP-375/07, ZP-549/07, ZP-27/12, ZP-209/11, ZP-1348/17, k.o. Udbina- SPOREDNI ULOŽAK</p>		na 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.10.2023.

Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijave i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 01.07.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORENICA
Stanje na dan: 25.10.2023. 13:28

Katastarska općina: 330639, UDBINA

Broj ZK uložka: 587

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4348/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3438/2	12	PODUBINA DVORIŠTE	4932 4932	
		UKUPNO:		4932	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVORNICA DUHANA UDBINA D.O.O., PODUBINA 14, UDBINA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 1. Zabilježuje se pravo služnosti prometovanja prometnom površinom na čkbr. 3438/1, a za korist čkbr. 3438/2.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-64/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava - simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, br. OV-15754/12 uknjižba založnog prava na čkbr. 3438/2 u iznosu kunske protuvrijednosti 485.100,28 EUR (četiristoosamdesetpettisučasto eura i dvadesetosam/100) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
2.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 2.1. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu		na 2.1
3.			

C
Teretovnica

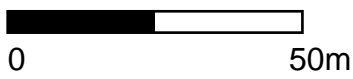
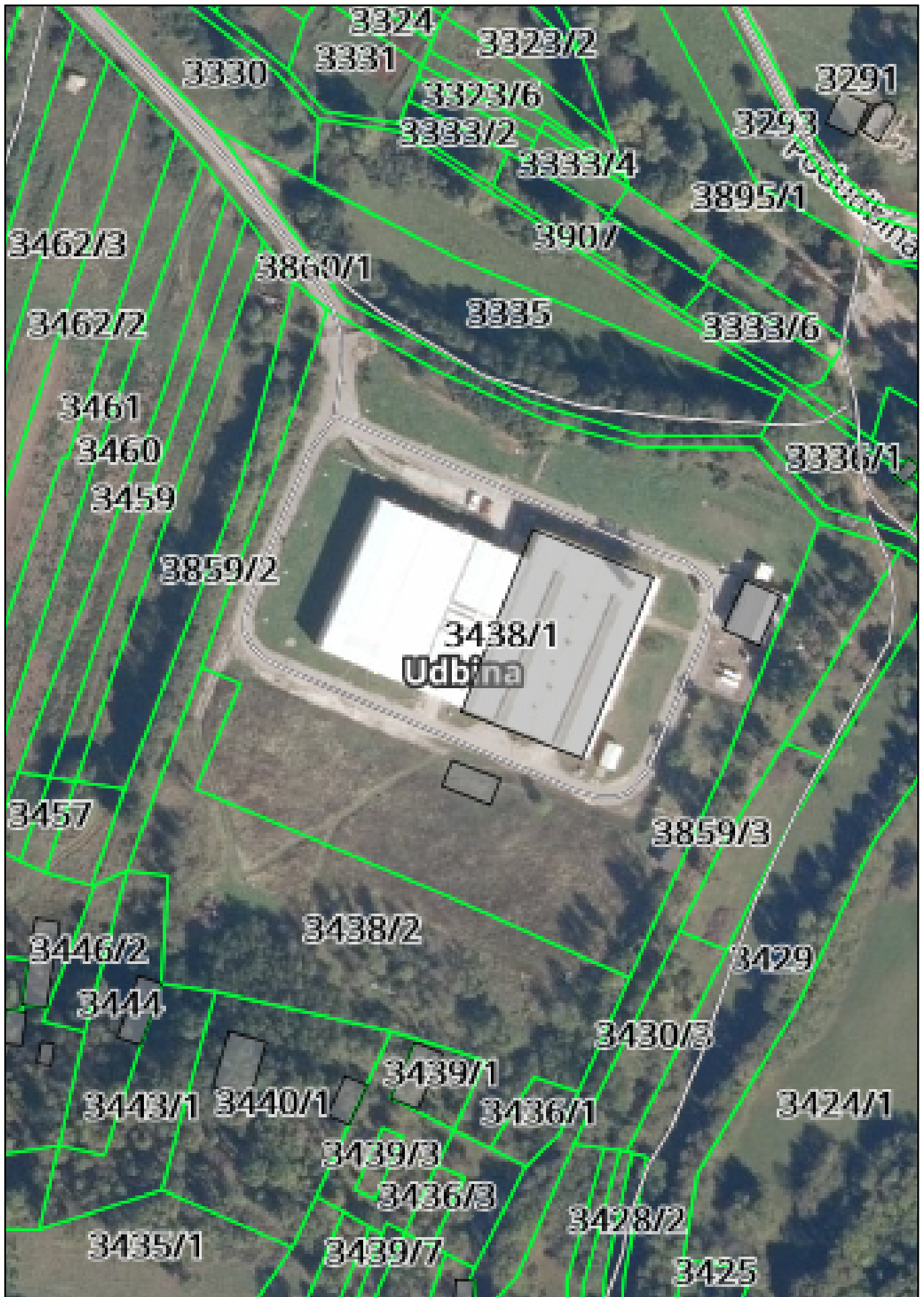
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-65/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava - simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15753/12 uknjižba založnog prava na čkbr. 3438/2 u iznosu kunske protuvrijednosti 999.817,02 EUR (devetstodevedesetdevettisućaosamstosedamnaest eura i dva/100) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
3.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 3.2. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 Zaprimljeno: 20.02.2013. ZP-66/13 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava - simultane hipoteke solemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu iz Zagreba, Ilica 297, broj: OV-15751/12 uknjižba založnog prava na čkbr. 3438/2 u iznosu kunske protuvrijednosti 700.000,00 EUR (sedamstotisuća eura) uvećano za Ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije i naknade i troškove prisilne naplate bilo su ske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
4.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 4.1. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k. ul. 3930 k.o. Novalja kod Općinskog suda u Pagu.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 Primljeno: 02.02.2017. ZP-96/2017 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 27.01.2017. godine polog isprava u svrhu upisa zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš, Zagreb, Ilica 297, br. OV-1658/17, od 31.01.2017. godine, za iznos od EUR 200.000,00 (dvjestotisuća eura) protuvrijednost u kunama, obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovorenim kamatama po fiksnoj od 6% (šest posto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, SPOREDNA HIPOTEKA, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		SPOREDNA HIPOTEKA
5.2	Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023 5.1. Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u poduložak 1611, k.o. Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu		na 5.1
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023</p> <p>Primljeno 15. 12. 2017. g. ZP-1348/17 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11. prosinca 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš iz Zagreba, Ilica 297, pod brojem: OV-17366/17 od 14. prosinca 2017. godine, uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka) na kčbr. 3438/2 k.o. Udbina, za iznos od EUR 300.000,00 (slovima: tristotisućaeura), s ugovornim kamatama po fiksnoj od 5,85 % (petcijelihosamdesetpetposto) godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:</p> <p>ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		SPOREDNA HIPOTEKA
6.2	<p>Zaprimljeno 29.06.2023.g. pod brojem Z-4348/2023</p> <p>6.1. Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Stenjevec, broj poduloška 1611.</p>		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.10.2023.

Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijave i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 01.07.2024.



Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr