

## SADRŽAJ

**NARUČITELJ:** ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb,  
Jarušćica 7a, OIB 89775200621  
**Stečajni upravitelj** Mirjana Zuzija, dipl.oec.,  
Velika Gorica, Slavka Kolara 25,  
OIB 26497768352

**NEKRETNINA:** DVOSOBAN STAN OZNAKE S 530 U  
STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI RADNOG  
NAZIVA S2 U ZAGREBU, JARUŠĆICA 5,  
k.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo,  
z.k.ul. 2855 k.o. Blato Novo, poduložak 700

## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST**  
ZGRADA S2, STAN S 530

**65.091,00 EUR-a**

Zagreb, veljača 2015. God.

IZRADILA:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.grad.



# SADRŽAJ

## 0. OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA

## 1. UVOD

### 1.1 OPĆENITO

## 2. PROCJENA

- 2.1 Procjena primjenom faktora utrživosti
- 2.2 Procjena metodom kapitalizacije dobitka
- 2.3 Procjena primjenom metode sadašnje građevinske vrijednosti
- 2.4 Prosječna vrijednost

## 3. ZAKLJUČAK

## 4. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA, TLOCRT I FOTODOKUMENTACIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednika suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj 4 - Su -1406/13  
Zagreb, 14. studeni 2013.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 139. i 140. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 150/05, 18/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10 - pročišćenje, 27/11, 57/11), a u svezi članka 2. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 88/08, 8/09 i 126/12) donosi

**RJEŠENJE**

**Ela Mihovilović-Brkić**, rođen 16. studeni 1956. g. u Splitu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, G. Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo** na vrijeme od četiri godine.

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

**Obrazloženje:**

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

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

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

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

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



**Predsjednica suda**

**Nada Nekić Plevko**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Ured predsjednika - Predsjednika suda**

**Zagreb, Amruševa 2/II**

**Broj: 4 – Su – 1406/13**

**Zagreb, 15. svibnja 2014.**

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Ela Mihovilović Brkić za proširenje djelatnosti vještačenja, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14.) donosi

**RJEŠENJE**

**Eli Mihovilović Brkić**, odobrava se proširenje područja **GRADITELJSTVO** te se dodaje **I PROCJENU NEKRETNINA**.

Dopuna djelatnosti unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

**Obrazloženje:**

Ela Mihovilović Brkić iz Zagreba, G. Krkleca 18 podnijela je zahtjev za dopunu djelatnosti **GRADITELJSTVA**, te joj se dodaje **I PROCJENU NEKRETNINA**, za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za proširenje djelatnosti za stalnog sudskog vještaka iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

**Uputa o pravnom lijeku:**

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

**Predsjednica suda**

**Nada Nekić Plevko**



# 1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

**DVOSOBAN STAN OZNAKE S 530 U  
STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI RADNOG  
NAZIVA S2 U ZAGREBU, JARUŠČICA 5,  
k.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo,  
z.k.ul. 2855 k.o. Blato Novo, poduložak 700**

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje uz pretpostavku da se isto traži u svrhu kupoprodaje.

Pri izradi elaborata poštivane su norme HRN U.c2.100, preuzete Zakonom o normizaciji, objavljenim u Narodnim novinama br 53/91 i 55/96. Procjena je izvršena prema Jedinstvenoj metodologiji za izračunavanje revalorizirane vrijednosti nekretnine. U tu svrhu obavljen je uviđaj, te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu

Uviđaj je izvršen u prisustvu naručitelja procjene. Elaborat je sačinjen u tri primjerka, od kojih jedan ostaje za arhivu.

## 1.1 OPĆENITO

Navedena nekretnina smještena je u užem prigradskom dijelu grada Zagreba, te je sa ostalim dijelovima grada veoma dobro povezana prometnicama i javnim gradskim prijevozom. Posebnu pogodnost predstavlja blizina najvećeg sportsko zabavnog centra ARENA, sa izraženom shopping zonom.

Zgrada je izgrađena 2009. godine.

Predmetni stan nalazi se na osmom katu.

Stan se sastoji iz hodnika, kupaone, kuhinje i dnevne sobe s blagovanjem, a u prizemlju je smješteno spremište kao pripadak stanu.

Katnost građevine je: dvije podrumске etaže, prizemlje i osam katova.

Obje podrumске etaže koriste se za garažno parkirališna mjesta i tehničke prostorije. U prizemlju se nalaze garaže, spremišta i poslovni prostori.

Ostale nadzemne etaže su stambene namjene.

Vertikalna komunikacija riješena je unutarnjim stubištem i dizalima.

## 1.2 POVRŠINE

Neto korisna površina stana, prema zk izvatku iznosi 51,80 m<sup>2</sup>, te se ista koristi u daljnjim analizama.

Građevinska bruto površina iznosi 64,75 m<sup>2</sup>.

Svijetla visina stana je 290 cm, a bruto volumen 187,77 m<sup>3</sup>.

## 1.3 TEHNIČKI OPIS

- **građevinsko zemljište:** k.č. br. 1197/1 k.o. Blato Novo,
- **lokacija:** šire gradsko naselje Grada Zagreba
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje:** I kategorija
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje:** I kategorija

- **katnost objekta:** -2Po + Pr + 8K
- **konstruktivni elementi:**
  - temelji:** betonski
  - hidroizolacija:** izvedena
  - nosivi zidovi:** AB i blok opeka 25-30 cm
  - stropna konstrukcija:** ravna AB ploča
- **pregradni zidovi:** opeka, gips kartonski u stanu
- **stubište:** AB
- **krovište i pokrov:** ravni neprohodni krov
- **fasada:** žbuka sa vodoodbojnim slojem
- **limarija:** pocinčana
- **dvorište:** uređeno, opločeno i ozelenjeno
- **instalacije**
  - vodovod** – gradski, instalacije izvedene u cijelosti
  - kanalizacija** – instalacije izvedene u cijelosti
  - elektroinstalacije** – izvedene
  - plin** - izvedene
  - telefon** – priključen
  - TV i UKV antena:** izvedeno
- obrada podova:** keramičke pločice u svim pratećim prostorijama i mokrim čvorovima , ostalo parket
- **obrada zidova:** keramičke pločice u mokrim čvorovima i pratećim prostorijama, ostalo žbukano cementnom žbukom, te bojano
- **obrada stropova:** gletano i bojano poludisperzivnom bojom,
- **vanjska stolarija:** PVC izo sistem sa PVC roletama
- **unutarnja stolarija:** drvena, ličena, ulazna vrata protuprovalna
- **održavanje:** stan nije korišten

## 1.2. TRŽIŠNA ANALIZA

Zagreb je politički i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 5 miliona stanovnika. Površinom od 640 km<sup>2</sup> zauzima 1,13 % kopnenog teritorija Republike Hrvatske, dok prema procjeni u njemu živi petina populacije Hrvatske. U gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske.

Do 2020. godine očekuje se porast broja stanovnika po stopi od 0,47% prosječno godišnje, što će rezultirati povećanjem od 99.295 stanovnika. Pored osoba sa stalnim prebivalištem, u Zagrebu je oko 125.000 osoba sa boravištem iz raznih razloga. Krajem 1997. godine Zagreb je prema procjeni Gradskog zavoda za planiranje i razvoj čovjekova okoliša ima 335.121 uposlenika, dok se do 2020. godine očekuje ukupno 434.400 zaposlenih osoba.

### 1.2.2. Tržište nekretninama

Zagreb koji je osamostaljenjem Hrvatske postajao političko središte nove države u početku doživljava procvat tržišta nekretnina, posebno u smislu potražnje uredskog i stambenog prostora. Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje uredske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m<sup>2</sup>, pogodne za manja poduzeća koja su otvaranjem tržišta počela djelovati.

Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za većim poslovnim prostorima, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su strogi centar – pješačka zona gdje gravitiraju uglavnom banke, osiguravajuća društva, ministarstva, državne službe i sl. ili parcele uz prilaze gradu, gdje svoje objekte grade trgovački lanci tj. smještaju se skladišno – poslovni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija atraktivna podsljemenska zona, ili ekološki nedirnuta prigradska naselja.

### 1.3 ANALIZA ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su:

- ZAKONSKI DOPUSTIVO KORIŠTENJE
- FIZIČKA MOGUĆNOST KORIŠTENJA
- FINANCIJSKA OSTVARIVOST
- PROFITABILNOST

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog prostora, smatramo da je optimalno projektiran, jer je građen za stambenu namjenu, na primjerenoj lokaciji.

## 1. PROCJENA

### 2.1 Procjena primjenom faktora utrživosti

Procjena primjenom "Faktora utrživosti" uzima u obzir sve činjenice relevantne za POŠTENU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE i omogućava nam da uzmemo u obzir prije svega one faktore koji utječu na spremnost kupca da plati određenu cijenu. Korištenjem ove metode u mogućnosti smo izraziti trenutnu situaciju na tržištu. Metoda se temelji na činjenici da postoji vrijednost m<sup>2</sup> idealnog prostora neke MIKROLOKACIJE. Tako je za promatrano područje prostor sličnih karakteristika i te kvalitete vrijednost od **1.400,00 EUR-a** idealna. Taj je iznos dobiven usporednom analizom do sada prodanih poslovnih prostora na tom području.

Obrazloženje:

**Mikrolokacija** je za stambenu svrhu primjerena.

**Pristup automobilom** je kvalitetan, a **parkiranje** je moguće riješiti unutar parcele.

**Javni prijevoz** je u neposrednoj blizini, kao i **važne prometnice**.

**Mikro okolica** je primjerena za stambeno poslovnu izgradnju, kao i **makro okolica**.

**Mogućnost proširenja** realno ne postoji.

**Priključci** su izvedeni.

**Multifunktionalnost prostora** ne postoji, odnosno u slučaju potrebe prenamjene stambenog prostora u poslovni moguće je samo za namjenu ureda.

FAKTOR UTRŽIVOSTI	IDEALNI MODEL	OBJEKT PROCJENE
MIKROLOKACIJA	5	4
PRISTUP AUTOMOBILOM	5	5
PARKIRANJE	5	5
BLIZINA JAVNOG PRIJEVOZA	5	5
BLIZINA VAŽNIH PROMETNICA	5	5
FUNKCIONALNOST PROSTORA	5	5
ODNOS VELIČINE I LOKACIJE	5	4
ODRŽAVANJE	5	5
OKOLICA - MIKRO	5	4
OKOLICA - MAKRO	5	4
MOGUĆNOST PROŠIRENJA	2	0
KVALITETA GRADNJE	8	7
DODATNA OPREMLJENOST	5	3
GRIJANJE - HLAĐENJE	5	4
VANJSKI IZGLED OBJEKTA	5	5
DOSTUPNOST PRIKLJUČAKA	5	5
MULTIFUNKCIONALNOST	5	3
BRUTTO - NETTO	2	2
MOGUĆNOST IZNAJMLJIVANJA	5	5
STAROST	3	3
STANJE-TRŽIŠTE NEKRETNINA	5	2
OSTALO	4	4
<b>UKUPNO</b>	<b>100</b>	<b>89</b>

Iz svega navedenog, a prema izračunu iz tablice slijedi:

$F_u = 11\%$

Tržišna građevinska vrijednost prema obračunu iznosi:

$1400,00 \text{ EUR} * 0,89 = 1.246,00 \text{ EUR/m}^2$ , odnosno:

$51,80 * 1.246 = \text{SVEUKUPNO } 64.542,00 \text{ EUR-a.}$

## **2.2 Procjena metodom kapitalizacije dobitka**

Pri korištenju ove metode polazimo od činjenice da kupac nekretnine nema ekonomske logike kupiti nekretninu ako je najamnina koju plaća za istu manja od prihoda koji ostvaruje oročenjem u prvoklasnoj banci. Prosječna kamatna stopa za dugoročna ulaganja u RH ( depoziti, obveznice ) u prvoklasnim bankama iznosi do 5,0 % godišnje.

Nekretnine se uglavnom procjenjuju obzirom na njihovu sposobnost ostvarivanja prihoda, odnosno uštedu koja se njihovim korištenjem ostvaruje, jer se ne plaća zakup. Analiza nekretnine u smislu sposobnosti da omogući dovoljno visok čisti godišnji prihod na investicijum predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti.

Ograničenjem ove metode na našem tržištu nalaze se u činjenici da je u nestabilnom gospodarstvu teško predvidjeti buduća kretanja kamatnih stopa, visine prihoda od najma i sl.

Obzirom da smo utvrdili kako se radi o nekretninama koje su sposobne generirati prihode kroz najam ili zakup, ipak je dobro kao jedan od pondera iskoristiti i rezultat dobiven ovom metodom.

Da bi se utvrdila vrijednost ovom metodom, proveli smo istraživanje o visini tržišne vrijednosti najamnine po četvornom metru, te zaključili da je realna vrijednost četvornog metra u najmu građevina za razne namjene na promatranom području cca 310 EUR/mjesec. Tako smo izračunali i ukupni prihod koji bi ostvarila nekretnina. Od njega su odbijeni predviđeni operativni troškovi i troškovi održavanja koji "padaju" na teret vlasnika.

### **IZRAČUN**

Netto godišnji prihod najamnine:  
310,00 EUR \* 12 mj. = 3.720,00 EUR  
3.720,00 EUR : 0,05 = 74.400,00 EUR-a  
5% troškovi održavanja  
74.400 x 0,95 = 70.680,00

Iz gore navedenog proizlazi da vrijednost predmetne nekretnine primjenom metode kapitalizacije dobitka iznosi **70.680,00 EUR-a**.

### **2.3. Procjena primjenom metode sadašnje građevinske vrijednosti**

Ovom metodom, vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se kao zbroj procijenjenih vrijednosti građevinskog zemljišta sa vodnim i komunalnim doprinosom i sadašnje građevinske vrijednosti objekta, koja u sebi sadržava i sve troškove projektiranja, nadzora, građenja, te komunalija individualne i zajedničke potrošnje.

Metodologija je objavljena u Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata NN 52/84.

Jedinična cijena građenja dobivena je prema podacima iz strukovnog Biltena IGH za tipske-ekvivalentne građevine.

Koeficijenti koji se primjenjuju u predmetnom slučaju su:

- n = 4 godine
- N = 120 godina
- $U = 0,8 \times n / N \times (N+n) / 2N = 0,0138$
- Flok = 1,20, ostali F = 1
- Komunalni i vodni doprinos za promatranu zonu Grada Zagreba 123,75 kn/m<sup>3</sup>, odnosno ukupno za promatrani stan 187,81 x 123,75 = 23.237,00 kn.
- Vrijednost zemljišta 820,00 kn/m<sup>2</sup> bruto površine stana, odnosno ukupno 64,75 x 820,00 = 53.095,00 kn.
- Građevinska vrijednost nove građevine 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>
- Umanjena građevinska vrijednost zbog starosti objekta 5.917,00 kn/m<sup>2</sup> neto površine stana, odnosno ukupno 306.500,00 kn.

**Ukupna vrijednost primjenom ove metode iznosi: 23.2.237 + 53.095 + 306.500 = 382.832,00 x 1,20 = 459.399,00 kn odnosno 60.052,00 EUR-a.**

### **2.4. Prosječna vrijednost**

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Primjena prije navedenih metoda rezultira slijedećim indikatorom vrijednosti.

	procjena	faktor	prosjeak
Faktor utrživosti	64.542,00	1/3	21.514,00 EUR
Kapitalizacija dobitka	70.680,00	1/3	23.568,00 EUR
	60.052,00	1/3	20.017,00 EUR
<b>Prosječna tržišna vrijednost</b>			<b>65.091,00 EUR</b>

Prema tome, mišljenja smo da tržišna vrijednost predmetne nekretnina na dan veljača 2015. godine iznosi 65.091,00 EUR-a, odnosno 1.256,58 EUR-a/m2 neto korisne površine stana.

## ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, te njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum.

Provjera vlasničke dokumentacije nije bila predmet ovog izvješća.

**Prosječna tržišna vrijednost ukupno: 65.091,00 EUR-a**  
(šesdeset i pet tisuća devedeset i jedan euro)

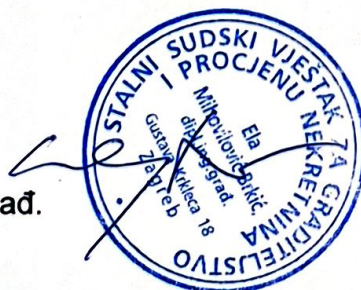
Odnosno

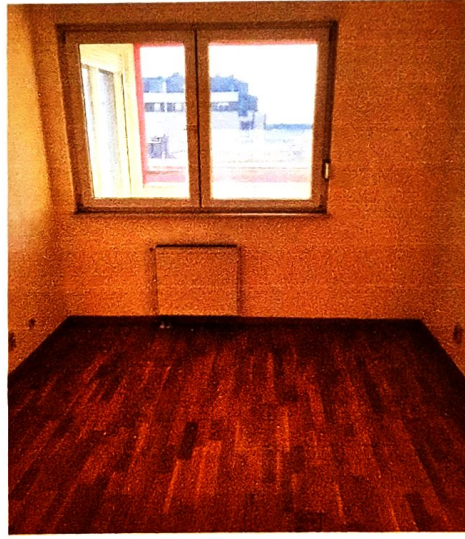
**Prosječna tržišna vrijednost po 1 m2 neto prodajne površine stana: 1.256,58 EUR-a**

**Potvrđuje:**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.





## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U  
ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: **09.02.2015.**

matstarska općina: **BLATO NOVO**  
broj zadnjeg dnevnika: Z-12461/2012  
aktivne plombe: Z-33645/2012 (E-700), Z-27817/2013 (E-700), Z-3274/2015 (E-700)

Broj uložka: **2855**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**Poduložak 700**

## ZK uložak je verificiran

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE	10343			

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
11.1.	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12 Na temelju čl.116.st.1.Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11) zabilježuje se da je za stambenu poslovnu zgradu Jarušćica br. 7 i 7/a, stambenu poslovnu zgradu Jarušćica br. 5 i 5/a na zkčbr.1197/1 priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: 361-05/2008-04/0551, Urbroj: 251-13-22/101-08-3 od 03. srpnja 2008. g.	ZABILJEŽBA

## B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>00. ETAŽA 20/10000</b>		
1.	dvosoban stan oznake S 530, u petom katu objekta S 2, Jarušćica 5, neto korisne površine 51,80 m <sup>2</sup> , u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	
<b>2. ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1</b>		
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku, posl. broj: Ovr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

## C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 700.</b>            Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07            Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 169.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju referentne stope i marže od 3.5% godišnje, te uvećano za naknade i stvarne troškove prema odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik kao i sve druge uvjete iz Ugovora za korist:</p>	169.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA DD ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 700.</b>            Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07            Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo</p>		ZABILJEŽBA
3.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 700.</b>            Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09            Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27.studenog 2009.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice , po viđenju izdane u Zagrebu dana 15.10.2008.g. u iznosu od 230.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g. , promjenljiva , trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena , te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	230.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 700.</b>            Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09            Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27.studenog 2009.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice , po viđenju izdane u Zagrebu dana 27.11.2009.g. u iznosu od 50.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g. , promjenljiva , trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena , te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	50.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
5.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 700.</b>            Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12            Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protuvrijednosti kuna po</p>	243.461,11 EUR	

prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 4.349,16 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zateznih kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN  
OIB: 38182927268

**5.2. Na udio pod rednim brojem 700.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

**6.1. Na udio pod rednim brojem 700.**

2.139.693,38 KN

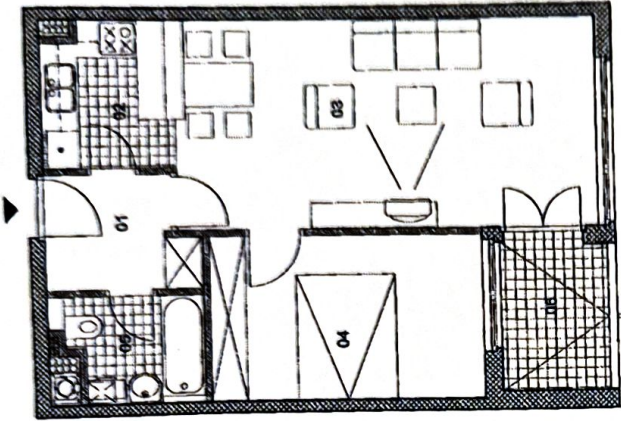
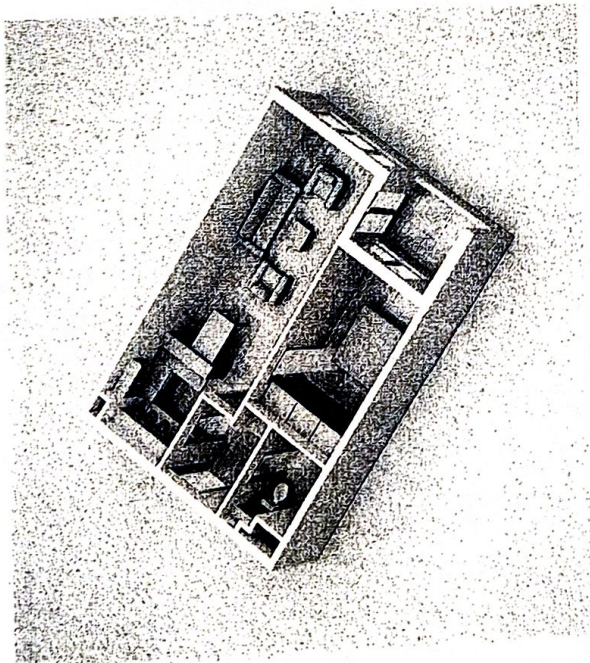
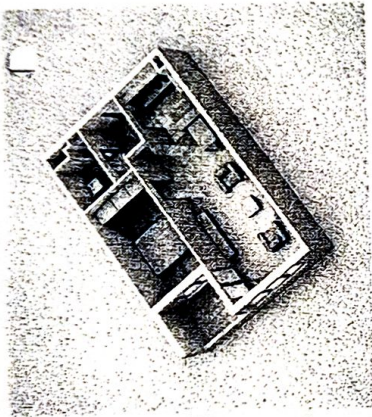
Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12  
Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 29.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.698,47 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN  
OIB: 38182927268

**6.2. Na udio pod rednim brojem 700.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.



Stanovi 130, 230, 330, 430, 530, 630, 730, 830

ra	prostorija	broj	neto površina	if	površina
01	koridor	4,37	1	4,37 m <sup>2</sup>	
02	spavaća soba	4,82	1	4,82 m <sup>2</sup>	
03	kuhinja i jelo	7,07	1	7,07 m <sup>2</sup>	
04	spavaća soba	11,68	1	11,68 m <sup>2</sup>	
05	kupatilo	5,70	0,865	4,71 m <sup>2</sup>	
06	terasa	4,93	0,75	3,53 m <sup>2</sup>	
07	ostava				0,5
	ukupno:				2,23 m <sup>2</sup>
	ukupno:				29,14 m <sup>2</sup>

## Stambeno-poslovna građevina S2 Jarušica – stan 130

