

**Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Zagreb, Zlatarova zlata 6  
mail: biaplan.ured@gmail.com

---

# PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 68/24



**PREDMET:** trinaest stanova

**LOKACIJA:** Put mora 22, 26 i 28 & Gumanca II 9, 11 i 13  
21 400 Supetar

**NARUČITELJ:** H-ABDUCO d.o.o.  
Radnička cesta 41  
10 000 Zagreb


**IZRADIO:** Ivan Lulić  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 05.2024

## Sadržaj

1.	IMENOVANJE.....	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .	4
3.	ZADATAK.....	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE .....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE .....	6
4.	REZULTAT OČEVIDA .....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA .....	7
4.2.	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	8
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA .....	10
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE .....	10
4.5.	ISKAZ POVRŠINE .....	10
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	13
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	14
7.	ODABIR METODE .....	19
8.	IZVORI PODATAKA .....	20
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	23
10.	ZAKLJUČAK .....	28
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	29
12.	PRILOZI .....	30

# 1. IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Županijski sud u Velikoj Gorici  
 Predsjednik suda  
 Ulica Hrvatske bratske zajednice 1  
 Broj: 4 Su-552/2019-10  
 Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

**R J E Š E N J E**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, stručnjaka građevinarstva, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

r i j e š i o j e

Ivan Lulić, stručnjak građevinarstva, iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br. 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položerom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i polnicu osiguranja.

Zahtjev je ostvaren.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda  
Nikola Ramušćak

**UPUTA O PRAVNOM LJEKU:**  
 Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).


Dokument je elektronički propisan: **SI**  
 OIB: **NIKOLA RAMUŠĆAK**  
 22.6.0141020462313018383020720128  
 Vrijeme potpisivanja: **07-07-2020**  
 09:44:50

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Broj zapisa: **17897-64430**  
 Kontrolni broj: **082a-0d567-be91c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
 CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR  
 Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:  
<https://usluge.pravosuđe.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
 Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te 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),
- 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),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- 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),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- 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)
- 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.

### 3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

<b>PREDMET</b>	<b>TRINAEST STANOVA</b>
ADRESA:	Put mora 22, 26 i 28 & Gumanca II 9, 11 i 13
GRAD / OPĆINA:	Supetar
ŽUPANIJA:	Splitsko dalmatinska
DAN VREDNOVANJA:	27.05.2024.
DAN KAKVOĆE:	24.05.2024.

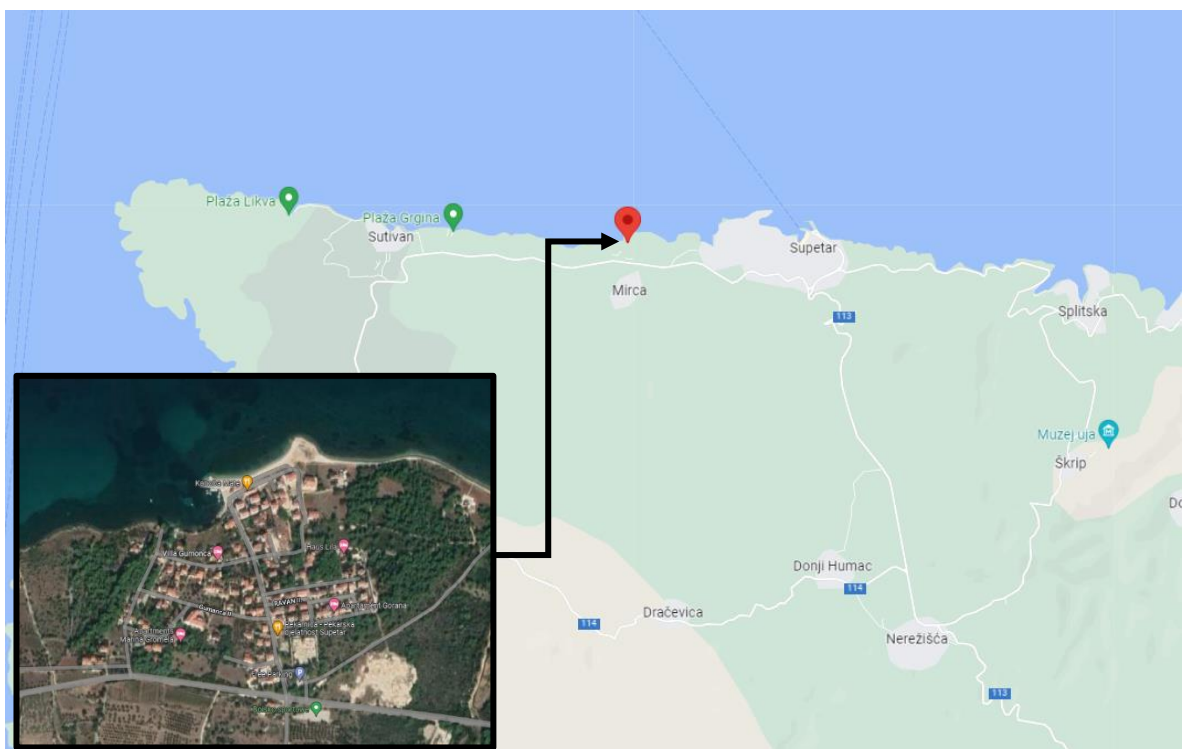
#### ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:	175/13, 161/10, 161/4, 161/11
zemljišnoknjižna općina:	Mirca
broj ZK uloška:	780, 894, 895, 881
broj ZK poduloška:	E-24, E-25, E-26 (zk.ul. 780); E-5, E-6 (zk.ul. 894); E-1, E-2, E-3, E-4 (zk.ul. 895); E-2, E-3, E-4 (zk.ul. 881)

#### KATASTARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:	Mirca
Broj posjedovnog lista:	575, 423, 325
Katastarska čestica:	161/10 (p.l. 575); 161/4, 161/11 (p.l. 423); 175/13 (p.l. 325)

#### 3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

### 3.2. OPIS LOKACIJE

Mirca je naselje u sastavu grada Supetra, a nalazi se na otoku Braču. Mirca administrativno pripada Splitsko dalmatinskoj županiji. Mirca se nalazi na udaljenosti od oko 3,0 km istočno od Sutivana, te oko 3,0 km zapadno od Supetra. Također, u Supetru se nalazi trajektno pristanište, kojim se povezuje otok Brač sa Splitom. Naselje Mirca zauzima površinu od 6,28 km<sup>2</sup>, a prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima 412 stanovnika, iz čega proizlazi prosječna gustoća naseljenosti od oko 65,61 stanovnik/km<sup>2</sup>.

Predmetne nekretnine se nalaze na sjevernom dijelu naselja Mirca. Stanovi u stambenim zgradama koje su evidentirane na k.č. 161/4, 161/10 i 161/11, sve k.o. Mirca nalaze se u neposrednoj blizini morske obale, dok stanovi koji se nalaze u stambenoj zgradi evidentiranoj na k.č. 175/13 k.o. Mirca nalaze se na udaljenosti od oko 75 m<sup>2</sup> od morske obale.

Okolne nekretnine su većim dijelom stambene zgrade u kojim se nalaze stanovi, a manjim dijelom obiteljske kuće. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se u Supetru.

Predmetne nekretnine karakterizira dobra prometna povezanost s drugim mjestima otoka Brača jer se nalazi uz prometnicu D114 najveću i najznačajniju prometnicu koja povezuje Supetar sa Sutivanom i Nerežišćima.

## 4. REZULTAT OČEVIDA

### 4.1. FOTODOKUMENTACIJA

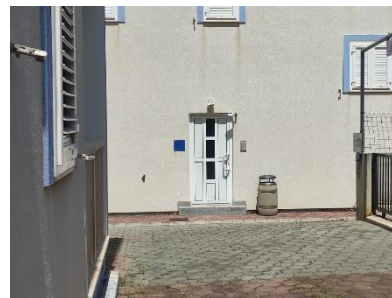
k.č. 161/4, k.o. Mirca



k.č. 161/10, k.o. Mirca



k.č. 161/11 k.o. Mirca





k.č. 175/13 k.o. Mirca



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

## 4.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja trinaest stanova, odnosno deset stanova i tri tavanska prostora koja su u zemljišnoknjižni operat upisani kao:

### **Zk.ul. 780**

#### **(E-24)**

*posebni dio zgrade označen T1 i crvenom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 84,08 m<sup>2</sup>*

#### **(E-25)**

*posebni dio zgrade označen T2 i plavom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 81,24m<sup>2</sup>*

#### **(E-26)**

*posebni dio zgrade označen T3 i ciglastom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 89,96 m<sup>2</sup>*

### **Zk.ul. 894**

#### **(E-5)**

*posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom*

**(E-6)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 6 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,92 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**Zk.ul. 895****(E-1)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 1 i CRVENOM bojom, ukupne površine 51,03 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**(E-2)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**(E-3)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**(E-4)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži I.kata, označen brojem 4 i SMEĐOM bojom, ukupne površine 54,92 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**(E-5)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom

**Zk.ul. 881****(E-2)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 2 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 54,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.

**(E-3)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 58,25 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.

**(E-4)**

posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 4 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE			X	
PJEŠAČKA ZONA			X	
PARKIRALIŠNI PROSTOR			X	
INFRASTRUKTURA			X	
PROMETNA POVEZANOST			X	

### 4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su dijelom obiteljske kuće, a dijelom stambene zgrade slične katnosti i načina gradnje. Na udaljenosti od oko 3,0 km od predmetne nekretnine nalaze se svi javni i društveni sadržaji.

### 4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige nema vidljiva je zabilježbe o prilaganju dozvola prilikom upisa zgrada u zemljišnoknjižni operat.

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetnih prostora preuzeta je iz izvadaka iz zemljišne knjige, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).

Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

#### Zagađenje

*Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.*

*Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.*

*Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi bio općepoznat i uočljiv ili koji bi značajnije odudarao od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi (imisije i sl.).*

### 4.5. ISKAZ POVRŠINE

Zk.ul. 780

prostor	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
tavan T1	84,08	0,35	29,43
tavan T2	81,24	0,35	28,43
tavan T3	89,96	0,35	31,49
<b>ukupno:</b>	<b>255,28</b>		<b>89,35</b>

Zk.ul. 894

prostor	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
2. kat			
stan 5	55,16	1,00	55,16
stan 6	54,92	1,00	54,92
<b>ukupno:</b>	<b>110,08</b>		<b>110,08</b>

Zk.ul. 895

prostor	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
prizemlje			
stan 1	51,03	1,00	51,03
stan 2	54,40	1,00	54,40
<b>ukupno:</b>	<b>105,43</b>		<b>105,43</b>
1. kat			
stan 3	55,16	1,00	55,16
stan 4	54,92	1,00	54,92
<b>ukupno:</b>	<b>110,08</b>		<b>110,08</b>
2. kat			
stan 5	55,16	1,00	55,16
<b>ukupno:</b>	<b>55,16</b>		<b>55,16</b>
<b>sveukupno:</b>	<b>270,67</b>		<b>270,67</b>

Zk.ul. 881

prostor	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
1. kat			
stan 2	54,85	1,00	54,85
stan 3	58,25	1,00	58,25
<b>ukupno:</b>	<b>113,10</b>		<b>113,10</b>
2. kat			
stan 4	54,85	1,00	54,85
<b>ukupno:</b>	<b>54,85</b>		<b>54,85</b>
<b>sveukupno:</b>	<b>167,95</b>		<b>167,95</b>

## REKAPITULACIJA POVRŠINA

prostor	podna površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
sveukupno stanovi	548,70		548,70
sveukupno tavan	255,28		89,35
<b>sveukupno:</b>	<b>803,98</b>		<b>638,05</b>

Kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine podna površina predmetnih stanova i tavana je preuzeta iz zemljišnoknjižnih uložaka, a visina prostora je pretpostavljena.

## 5. KAKVOĆA NEKRETNINE

<b>TEMELJI:</b>	armiranobetonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>KROVNA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i obojano
<b>PREGRADE:</b>	nije utvrđeno
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	nije utvrđeno
<b>PODNE OBLOGE</b>	nije utvrđeno
<b>OBRADA STROPOVA:</b>	nije utvrđeno
<b>UNUTARNJA STOLARIJA:</b>	nije utvrđeno
<b>VANJSKA STOLARIJA:</b>	od PVC profila s IZO ostakljenjem
<b>DIZALO:</b>	ne
<b>IZVEDENE INSTALACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>GRIJANJE:</b>	nije utvrđeno
<b>PRIPREMA TOPLE VODE:</b>	nije utvrđeno
<b>GODINA IZGRADNJE:</b>	2001. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
<b>GODINA ADAPTACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>OPIS ADAPTACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>KAT/KATNOST:</b>	pr+2 (zk.ul. 881, 895, 894) pr+2+tav (zk.ul. 780)
<b>OKOLIŠ:</b>	uređen
<b>STANJE NEKRETNINE:</b>	nije utvrđeno
<b>RAZNO:</b>	nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procjenjenoj vrijednosti.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

*Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23 (05.2022. godine)*

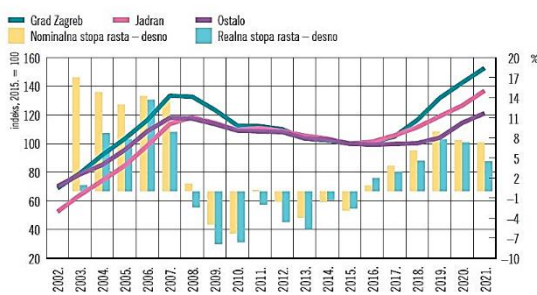
Sektor nekretnina pokazao se otpornim na krizu uzrokovanu pandemijom koronavirusa. Oporavak broja transakcija i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina u 2021. godini potaknuli su, uz snažnu potražnju nerezidenata u priobalnim regijama, i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu, nastavak provođenja državnog programa subvencioniranja stambenih kredita te povoljnih kretanja na tržištu rada. Postupnu prilagodbu ponude stambenih nekretnina rastućoj potražnji pratili su rast troškova gradnje i problemi s nestašicom radne snage. Iako se intenzitet rasta cijena blago usporio u odnosu na prethodnu godinu (sa 7,7% u 2020. na 7,3%), one su rasle snažnije od dohodaka, što je dodatno pogoršalo već ionako slabu priuštivost stambenih nekretnina. Cijene se nastavljaju odvajati od svojih ključnih makroekonomskih odrednica, a pritom jedino nastavak pada kamatnih stopa održava omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim, pa se magnituda odstupanja zasad još uvijek ocjenjuje umjerenom.

Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

### Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

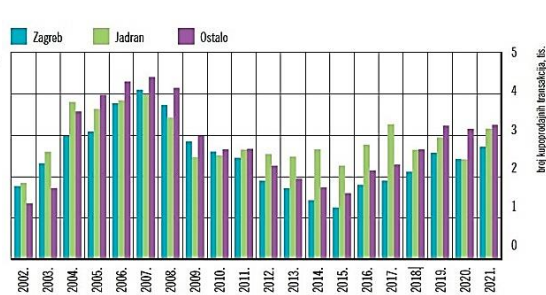
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kinovac i Kotarac (2019.); Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja. Izvor: Baza Porezne uprave

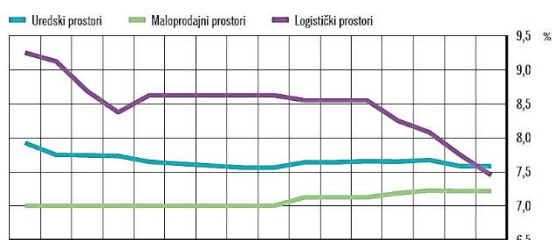
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 20196. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.

### Tržište komercijalnih nekretnina

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m<sup>2</sup> novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m<sup>2</sup>) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m<sup>2</sup>). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili druge lokacije (11 EUR/m<sup>2</sup>).

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dohotka od zakupnine i cijena koja je plaćena za nekretninu.

Izvori: CBRE, Colliers, CW CBS International, Spiller Farmer nekretnine

Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. (09.2022. godine)

### Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7%, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći

produkt (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14% BDP-a 2021. godine. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) te građevinska zemljišta (58,7%). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2% svih ostvarenih kupoprodaja stanova/ apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/ apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5%) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

### Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6% (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6% (3.169 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8%. Najam stanova/apartmana čini 98,5% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup garaža čini 4,7%, zakup građevinskog zemljišta 3,5%, a zakup skladišta 3,4% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2%.

Promotri li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m<sup>2</sup>, vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kn/m<sup>2</sup>, zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kn/m<sup>2</sup>, u Istarskoj od 38,58 kn/m<sup>2</sup>, te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kn/m<sup>2</sup>.

Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kn/m<sup>2</sup> u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kn/m<sup>2</sup>/mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kn/m<sup>2</sup> slijede Zagrebačka (87,43 kn/m<sup>2</sup>), Zadarska (83,52 kn/m<sup>2</sup>) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kn/m<sup>2</sup>). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kn/m<sup>2</sup>. Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup>

značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kn/m<sup>2</sup> u Međimurskoj do 0,014 kn/m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u EUR/m<sup>2</sup> u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 EUR/m<sup>2</sup> predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 EUR/m<sup>2</sup>, Zadarska županija s 133,20 EUR/m<sup>2</sup>, Splitsko-dalmatinska županija s 132 EUR/m<sup>2</sup> te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 EUR/m<sup>2</sup>.

Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 EUR/m<sup>2</sup> zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 EUR/m<sup>2</sup> i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 EUR/m<sup>2</sup>). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m<sup>2</sup> zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 EUR/m<sup>2</sup>, te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 EUR/m<sup>2</sup>), Brodsko-posavskoj (48,3 EUR/m<sup>2</sup>) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 EUR/m<sup>2</sup>). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u EUR/m<sup>2</sup> kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

### Pregled poslovnih nekretnina

Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26%, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7%, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4% u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335%. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6% u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2% u odnosu na 2020. godinu.

### Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav eNekretnine i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu eNekretnine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojevanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent

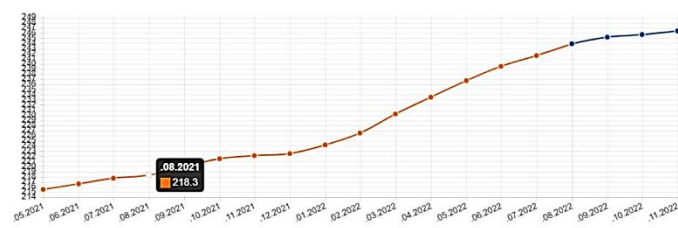
iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Izvor: *Burza nekretnina, BN indeks, mrežna stranica [Statistike traženih i postignutih cijena nekretnina \(burza-nekretnina.com\)](https://www.burza-nekretnina.com)*

## BN Komentar 06.12.2022.

### BN Index

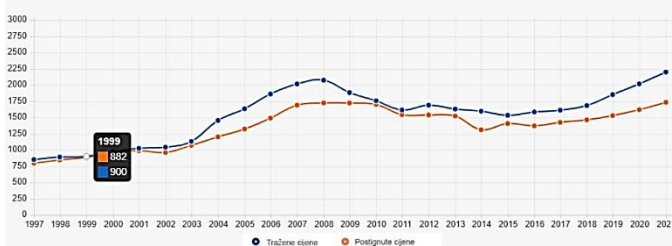
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
243,9	0,94%	11,69%	9,61%

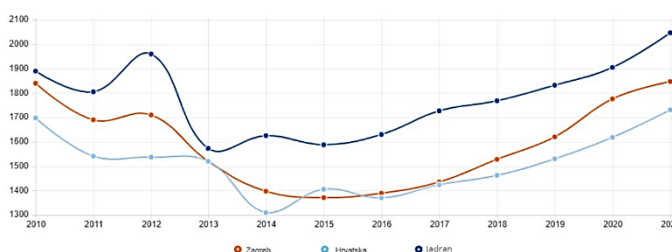
### Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Izvor: *Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (05.07.2023. godine)*

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporevanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljanina. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporevanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije

## 7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

### 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 svrha kojih je stvaranje prihoda

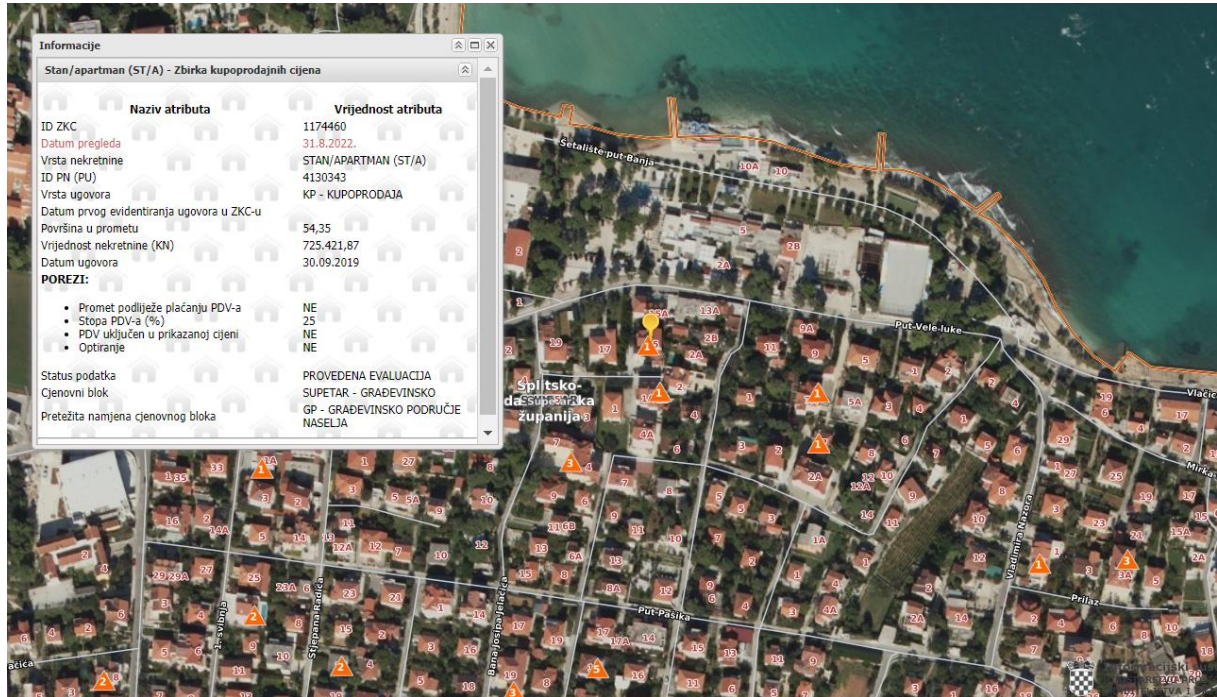
### TROŠKOVNA METODA

- 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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

## 8. IZVORI PODATAKA

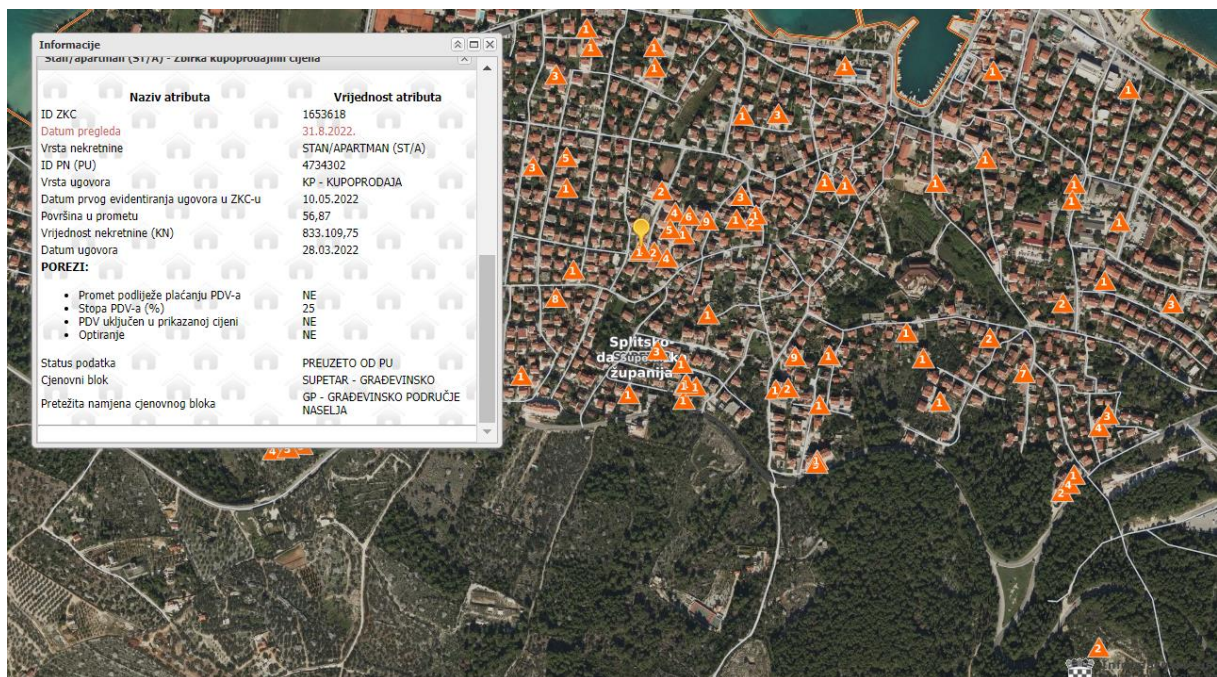
Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.



### 10. Suvlasnički dio: 5/60 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

- posebni dio nekretnine - stan u mansardi netto površine 34,75m<sup>2</sup>, u grafičkom prilogu označen oznakom "STAN 6"

- sporedni dio nekretnine - pridružena terasa površine 11,05m<sup>2</sup> označen oznakom "L6" i pridružen balkon površine 8,55m<sup>2</sup> označen oznakom "T6" kao sporedni neraskidivo vezani dijelovi uz stan.



### 2. Suvlasnički dio: 171/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

- posebni dio stan u prizemlju označen kao "S2" i crvenom bojom pov. 38,43 m<sup>2</sup>, te

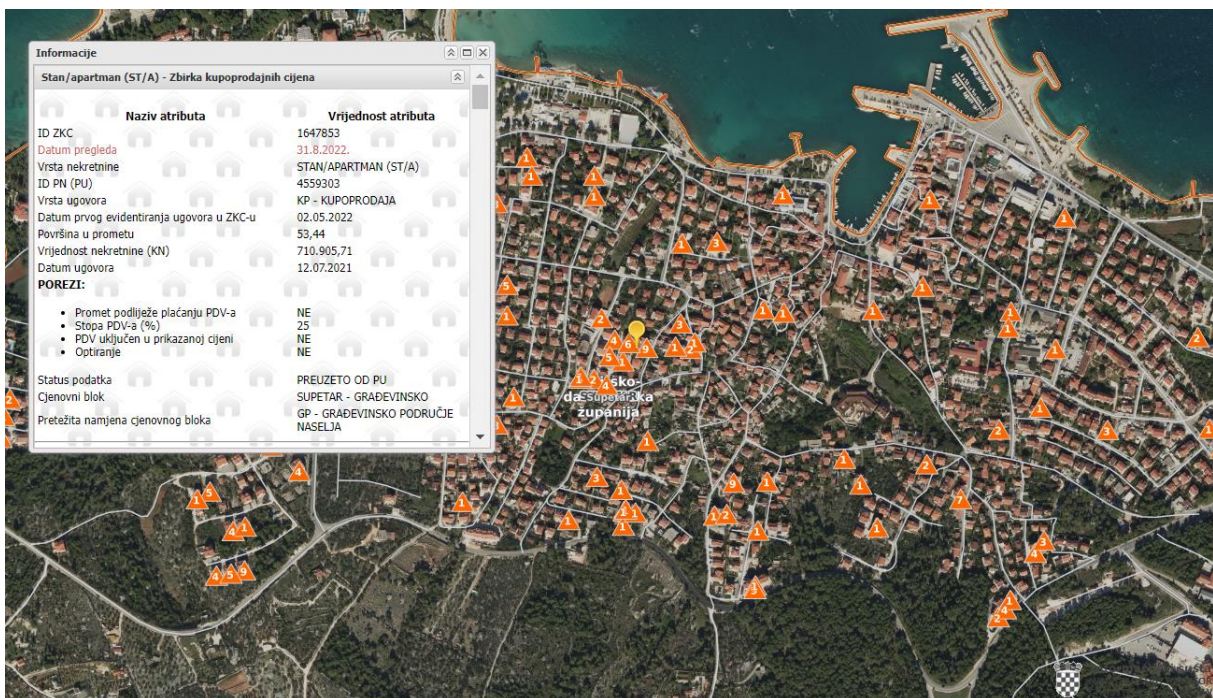
- sporedni dio pridružena lođa pov. 5,84 m<sup>2</sup> označena crvenom bojom i oznakom "L2" i pridruženo parkirališno mjesto na dijelu čestice pov. 12,60 m<sup>2</sup> označeno crvenom bojom i oznakom "P2"

**7. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)**

PODULOŽAK 52

- posebni dio zgrade - u naravi stan koji se nalazi na drugom katu, površine 46,86 m2 obenom nacrtu stambene zgrade označen "zelenom bojom" i brojem 7, koji posebni dio proizlazi i neodvojivo je povezan sa navedenim suvlasničkim udjelom, te

- sporedni dio - terasa površine 7,65 m2, u diobenom nacrtu stambene zgrade označena "zelenom bojom", te slovom i brojem T7.

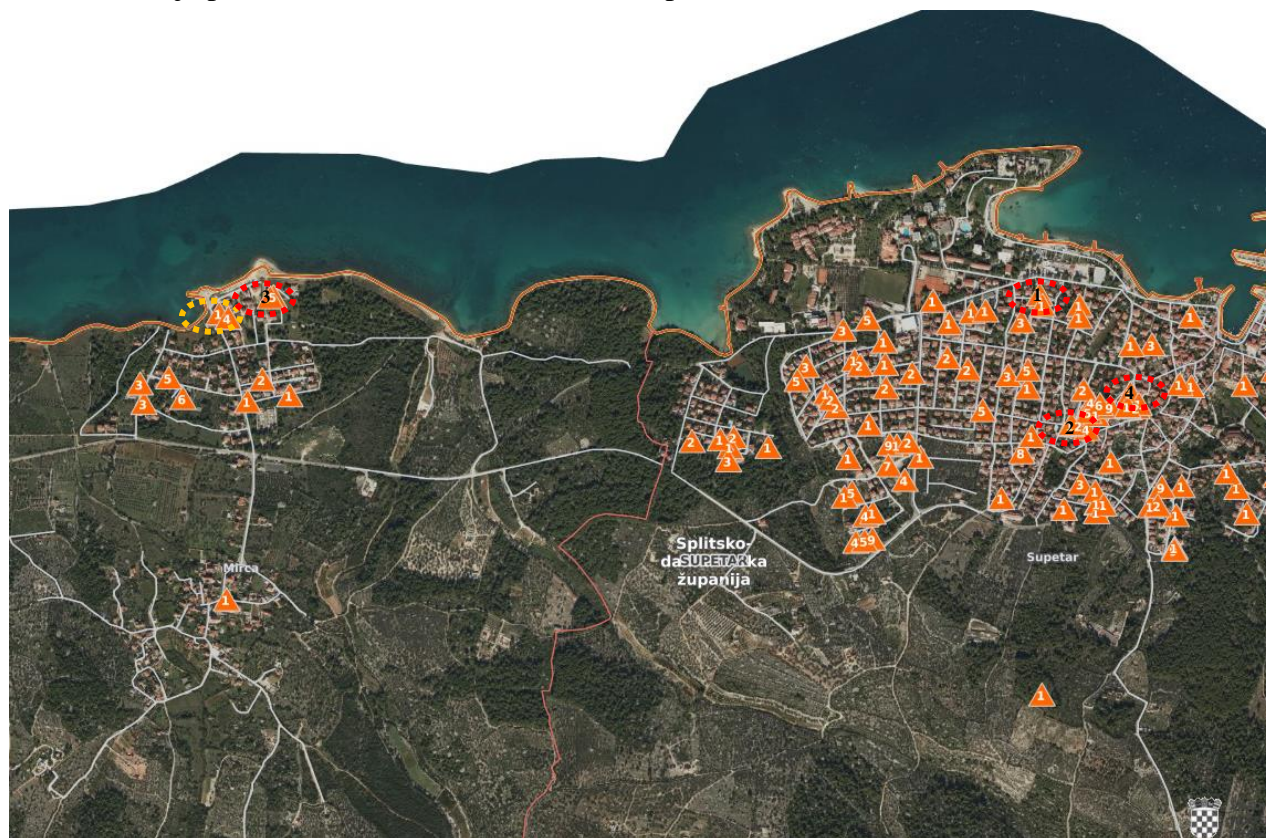
**5. Suvlasnički dio: 47/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

PODULOŽAK 327

- posebni dio nekretnine - dvosobni stan u prizemlju površine 45,14 m2, u citiranom Diobenom nacrtu označenom brojem 3 i plavom bojom.

- sporedni dio nekretnine - neraskidivo vezanog uz navedeni posebni dio - logie površine 8,32 m2, označen slovom i brojem L2 i plavom bojom, u sjeverozapadnom dijelu prizemlja.

## Prikaz lokacije poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu



- položaj predmetne nekretnine
- položaj prve poredbene transakcije
- položaj druge poredbene transakcije

- položaj treće poredbene transakcije
- položaj četvrte poredbene transakcije

## Indeks za međuvremensko izjednačenje:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:  
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

179,04  
Jadran

## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Izračun jedinične vrijednosti stanova u prizemlju:

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]		54,35	56,87	54,51	54,51
vrijednost [kn]	-	725.421,87	833.109,75	851.832,05	851.832,05
datum transakcije	-	30. ruj 2019.	28. ožu 2022.	28. pro 2021.	28. pro 2021.
vrijednost [€]	-	98.000,00	110.000,00	113.403,19	113.403,19
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	-	1.803,13	1.934,24	2.080,41	2.080,41
katnost	prizemlje	zadnja etaža	prizemlje	zadnja etaža	prizemlje
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>					
Grad / Općina	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar	Zagreb
indeks razvijenosti	109,358 {B}	109,358 {A}	109,358 {A}	109,358 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		1.803,13	1.934,24	2.080,41	1.951,87
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
indeks cijena	179,040 {B}	118,050 {A}	147,280 {A}	142,510 {A}	142,510 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		2.734,71	2.351,34	2.613,69	2.452,19
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
koef. katnosti stana	▼ 0,92	▬ 1,00	▼ 0,92	▬ 1,00	▼ 0,92
koef. orijentacije stana	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. geografskog položaja	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95
koef. utjecaja na okoliš	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	▼ 0,96	▼ 0,98	▼ 0,96	▼ 0,98	▼ 0,96
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		2.672,31	2.351,34	2.554,06	2.452,19
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.507,48</b>				
odstupanje od prosjeka		164,84	-156,13	46,58	-55,28
apsolutno odstupanje od prosjeka		6,57%	6,23%	1,86%	2,20%
kvadrat odstupanja		27.171,07	24.378,01	2.169,72	3.056,12
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika

Izračun jedinične vrijednosti stanova na etažama između 1. kata i predzadnje etaže:

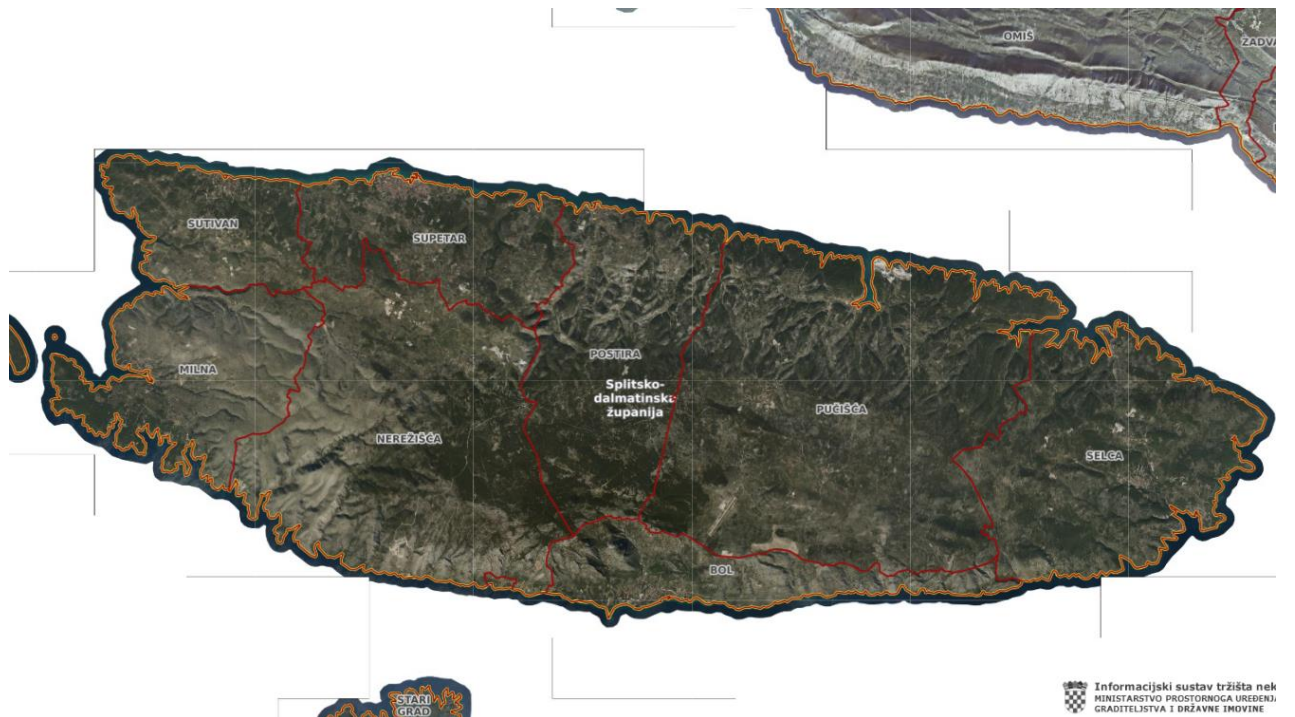
	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]		54,35	56,87	54,51	54,51
vrijednost [kn]	-	725.421,87	833.109,75	851.832,05	851.832,05
datum transakcije	-	30. ruj 2019.	28. ožu 2022.	28. pro 2021.	28. pro 2021.
vrijednost [€]	-	98.000,00	110.000,00	113.403,19	113.403,19
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	-	1.803,13	1.934,24	2.080,41	2.080,41
katnost	I. kat - predzadnja etaža	zadnja etaža	prizemlje	zadnja etaža	prizemlje
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>					
Grad / Općina	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar	Zagreb
indeks razvijenosti	109,358 {B}	109,358 {A}	109,358 {A}	109,358 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		1.803,13	1.934,24	2.080,41	1.951,87
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
indeks cijena	179,040 {B}	118,050 {A}	147,280 {A}	142,510 {A}	142,510 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		2.734,71	2.351,34	2.613,69	2.452,19
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
koef. katnosti stana	▲ 1,08	▬ 1,00	▼ 0,92	▬ 1,00	▼ 0,92
koef. orijentacije stana	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. geografskog položaja	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95
koef. utjecaja na okoliš	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	▬ 1,00	▼ 0,98	▼ 0,96	▼ 0,98	▼ 0,96
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		2.797,10	2.461,14	2.673,32	2.566,70
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.624,57</b>				
odstupanje od prosjeka		172,53	-163,43	48,76	-57,86
apsolutno odstupanje od prosjeka		6,57%	6,23%	1,86%	2,20%
kvadrat odstupanja		29.767,86	26.707,87	2.377,09	3.348,20
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika

Izračun jedinične vrijednosti stanova na zadnjoj etaži:

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]		54,35	56,87	54,51	54,51
vrijednost [kn]	-	725.421,87	833.109,75	851.832,05	851.832,05
datum transakcije	-	30. ruj 2019.	28. ožu 2022.	28. pro 2021.	28. pro 2021.
vrijednost [€]	-	98.000,00	110.000,00	113.403,19	113.403,19
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	-	1.803,13	1.934,24	2.080,41	2.080,41
katnost	zadnja etaža	zadnja etaža	prizemlje	zadnja etaža	prizemlje
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok	sjever, sjeverozapad, sjveroistok
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>					
Grad / Općina	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar	Zagreb
indeks razvijenosti	109,358 {B}	109,358 {A}	109,358 {A}	109,358 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		1.803,13	1.934,24	2.080,41	1.951,87
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
indeks cijena	179,040 {B}	118,050 {A}	147,280 {A}	142,510 {A}	142,510 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		2.734,71	2.351,34	2.613,69	2.452,19
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
koef. katnosti stana	1,00	1,00	0,92	1,00	0,92
koef. orijentacije stana	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
koef. geografskog položaja	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
koef. utjecaja na okoliš	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	0,98	0,98	0,96	0,98	0,96
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		2.734,71	2.406,24	2.613,69	2.509,45
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.566,02</b>				
odstupanje od prosjeka		168,69	-159,78	47,67	-56,57
apsolutno odstupanje od prosjeka		6,57%	6,23%	1,86%	2,20%
kvadrat odstupanja		28.454,65	25.529,65	2.272,22	3.200,49
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika



Iz priloženog isječka s internetskog preglednika <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> vidljivo je da na otoku Braču nema zabilježenih realiziranih poredbenih transakcija spremišta i skladišta. Sukladno navedenom, prilikom izračuna vrijednosti tavana (spremišni prostor)

koristiti će se korisna vrijednost površine tavana. Kako nije omogućen detaljan ogled predmetnih nekretnina, koeficijent korekcije iznosi 0,35 (pretpostavljena visina prostora iznosi 1,00 – 2,20 m).

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

**10.ZAKLJUČAK**

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja trinaest stanova, na lokaciji Put mora 22, 26 i 28 & Gumanca II 9, 11 i 13, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

nekretnina	opis	vrijednost	vrijednost (zaokruženo)
k.o. Mirca, zk.ul. 780, pod.ul. 24	tavan T1	75.513 €	76.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 780, pod.ul. 25	tavan T2	72.962 €	73.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 780, pod.ul. 26	tavan T3	80.794 €	81.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 894, pod.ul. 5	stan 5	141.542 €	142.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 894, pod.ul. 6	stan 6	140.926 €	141.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 895, pod.ul. 1	stan 1	127.957 €	128.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 895, pod.ul. 2	stan 2	136.407 €	136.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 895, pod.ul. 3	stan 3	144.771 €	145.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 895, pod.ul. 4	stan 4	144.141 €	144.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 895, pod.ul. 5	stan 5	141.542 €	142.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 881, pod.ul. 2	stan 2	143.957 €	144.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 881, pod.ul. 3	stan 3	152.881 €	153.000 €
k.o. Mirca, zk.ul. 881, pod.ul. 4	stan 4	140.746 €	141.000 €
<b>ukupno:</b>		<b>1.644.138 €</b>	<b>1.646.000 €</b>

**1.646.000 €**

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 05.2024

procjembeni elaborat

## **11.PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## **12.PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 27.05.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 780

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19075/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15498/2024 (E-24), Z-15498/2024 (E-25), Z-15498/2024 (E-26)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 24, 25, 26 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	175/13	DVOR, KUĆA			1577	
		DVOR			983	
		KUĆA			594	
		UKUPNO:			1577	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) - posebni dio zgrade označen T1 i crvenom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 84,08 m2.	PODULOŽAK 31
	GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	
24.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
24.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
25.	Suvlasnički dio: 48/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) -posebni dio zgrade označen T2 i plavom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 81,24m2.	PODULOŽAK 32
	GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	
25.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
<b>26.</b>	<b>Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)</b>  <b>- posebni dio zgrade označen T3 i ciglastom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 89,96 m2.</b>	PODULOŽAK 33
	<b>GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB</b>	
26.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
26.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>	<b>Na suvlasnički dio: 24 (49/1000)</b>		
2.1	Pred. 12. veljače 2009. Z-417/09  Na temelju ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6., Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod br. OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloge na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o. Zagreb u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U. 4, P.U. 5 i P.U. 51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32 i P.U. 33) i Z.U. 895 ( P. U. 88, P.U. 89, P.U. 90, P.U.91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014  <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. Na suvlasnički dio: 24 (49/1000)</b>			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02  Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		
<b>2. Na suvlasnički dio: 25 (48/1000)</b>			
2.1	Pred. 12. veljače 2009. Z- 417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj:011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonška avenija 6. Podružnica Zagreb s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu damna 09.02.2009. pod br. OV-1664/09, uknjiženo je pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o. Zagreb, u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove uz zabilježbu ovršivosti tražbine	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označenj Z.U. 2294 ( P.U. 4, P.U. 5 i P.U. 51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32 i P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88. P.U. 89, P.U. 90, P.U. 91, P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>3. Na suvlasnički dio: 25 (48/1000)</b>			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02  Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		
<b>2. Na suvlasnički dio: 26 (53/1000)</b>			
2.1	Pred. 12. veljače 2009. Z. 417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj:011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonška avenija 6., Podružnica Zagreb s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09. 02.2009. god. pod br. OV-1664/09, uknjiženo je pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o. Zagreb, u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine,	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	uz zaqbilježbu da je kao glavni uložak Z.U.2294 (P.U.4, P.U. 5 i P.U. 51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U.31, P.U. 32 i P.u. 33) i z.u. 895 (P.U.. 88, P.U.89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) K.O.Mirca.		

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>3. Na suvlasnički dio: 26 (53/1000)</b>			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02  Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		
<b>4. Na suvlasnički dio: 26 (53/1000)</b>			
4.1	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1118/12  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 02. travnja 2012.god., između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o. Zagreb, kao založnog dužnika, solemniziranog kod llinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, dana 02. travnja 2012.god., pod br. OV-4181/12, Aneksa broj 1 uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 011-69000362 sa sporazumom osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 29. ožujka 2012.god., između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb i GROMELA-ING d.o.o. Zagreb, solemniziranog kod llinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, dana 02. travnja 2012.god., br. OV-4140/2012, uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnine lista A) i to upravo dijela opisanog na ovoj etaži, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o. Zagreb, Kolarova 13, za cijelo, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 500.000,00 EUR (sl. petstotisuća eura) uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove, u korist:	500.000,00 EUR SPOREDNI ULOŽAK	
4.2	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1118/12  Zabilježba da je kao glavni uložak označen Z.U.2294, k.o. Sesvete, etaže 4 i 5, upisan kog Općinskog suda u Sesvetama.		
4.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 27.05.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 881

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19075/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15498/2024 (E-2), Z-15498/2024 (E-3), Z-15498/2024 (E-4)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	161/11	ZGRADA, DVORIŠTE ZGRADA DVORIŠTE			600 152 448	
		UKUPNO:			600	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 2 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 54,85 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom. GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	PODULOŽAK 96
2.5	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
2.9	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023 RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
3.	Suvlasnički dio: 1703/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 58,25 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom. GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	PODULOŽAK 97

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.5	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
3.9	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
<b>4. Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>		PODULOŽAK 98
<b>-posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 4 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,85 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.</b>		
<b>GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB</b>		
4.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
4.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1603/10000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-2. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E-6 k.o. Mirca.		

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 3 (1703/10000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-3. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E6 k.o. Mirca.		
1.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 4 (1603/10000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-4. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E-6 k.o. Mirca.		

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014  <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 27.05.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 894

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47538/2023  
Aktivne plombe: Z-15498/2024 (E-5), Z-15498/2024 (E-6)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	161/10	ZGRADA, DVORIŠTE ZGRADA DVORIŠTE			400 140 260	
		UKUPNO:			400	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 22.11.2023.g. pod brojem Z-47538/2023 ZABILJEŽBA, da je za zgradu površine 140 m2 sagrađenu na kčbr. 161/10 u AI(jedan) priloženo uvjerenje za uporabu građevine Splitsko-Dalmatinske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje - Ispostava Supetar klasa:361-05 /08-02/0040, urbroj: 2181/1-14-07-08-0005 od 15.05.2008.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	PODULOŽAK 85
	- posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom.	
	GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	
5.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
5.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023 RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Ujnoviću Lučiću, odvjetniku u Ujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>6. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>		PODULOŽAK 86
- posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 6 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,92 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavonicom i terasom.		
<b>GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB</b>		
6.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
6.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 5 (1419/10000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d. o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov-10841/2009 uknjižuje se založno pravo na teret posebnog dijela nekretnine opisanog na E-5, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000.- EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	500.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Zabilježuje se da je Z.U. 881 E-2, E-3, E-4 k.o. Mirca, označen kao sporedni uložak.		
1.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014  <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (1413/10000)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d. o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov-10841/2009 uknjižuje se založno pravo na teret posebnog dijela nekretnine opisanog na E-6, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000.- EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	500.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09  Zabilježuje se da je Z.U. 881, E-2, E-3, E-4 k.o. Mirca označen kao sporedni uložak		
1.3	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014  <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 27.05.2024. 08:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 895

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19075/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15498/2024 (E-1), Z-15498/2024 (E-2), Z-15498/2024 (E-3), Z-15498/2024 (E-4)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	161/4	ZGRADA, DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA			400 260 140	
		UKUPNO:			400	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1313/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 1 i CRVENOM bojom, ukupne površine 51,03 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	PODULOŽAK 88
1.5	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
1.9	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023 RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
2.	Suvlasnički dio: 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB	PODULOŽAK 89

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
2.8	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
<b>3. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		PODULOŽAK 90
- posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENUM bojom, ukupne površine 55,16 m2 koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom.		
<b>GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB</b>		
3.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
3.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	
<b>4. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>		PODULOŽAK 91
- posebni dio nekretnine- stan u etaži I.kata, označen brojem 4 i SMEĐOM bojom, ukupne površine 54,92 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom.		
<b>GRESMAT PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75721036264, GRADIŠĆE 22, 10000 ZAGREB</b>		
4.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
4.7	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (1313/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, na korist:	750.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 3 (1419/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 4 (1413/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod llinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
2.4	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-15311/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-2641/16-2, 01.07.2016, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD MLADENA JEŽEKA, JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU, POD BROJEM OV-1667/14-2, 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.05.2024.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.05.2024. 08:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIRCA (Mbr. 301639)

Posjedovni list: 325  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
4	20/1000	MEDIĆ BOŽO, ZAGREB, TRNOVČICA 127 (VLASNIK)	1/1	
10	34/1000	KNEZOVIĆ ZDENKA, ZAGREB, RIBNIČKA 17 (VLASNIK)	1/1	
		KNEZOVIĆ MARINKO, ZAGREB, RIBNIČKA 17 (VLASNIK)	1/1	
11	37/1000	NOVOSELEC ZLATKO, (VLASNIK)	1/1	
15	53/1000	MARKOTA HELENA, MIRAMARSKA CESTA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55155540275
19	22/1000	ŠIMUNDIĆ MARIJA, ZAGREB, RIBNIČKA 11 (VLASNIK)	1/1	
20	14/1000	BARTEL NEVENKA, ZAGREB, JURJA DALMATINCA 7 (VLASNIK)	1/1	32944946813
22	31/1000	STIPINOVIĆ ĐENI, RIJEKA, ZAGREBAČKA 9 (VLASNIK)	1/1	
1	30/1000	STANIČ TADEJA, ČOPOVA ULICA 2, LAŠKO, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	94340663490
6	43/1000	GROMELA-ING D.O.O., ČEPIN, IVANA GUNDULIĆA 15 (VLASNIK)	1/1	
9	30/1000	ROSIĆ IVANA, DONJI MUĆ 196, 21203 DONJI MUĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	07582803186
13	14/1000	KONCUL NENAD, ZAGREB, I. STENJEVAČKI ODVOJAK 10 A (VLASNIK)	1/1	
21	52/1000	KUSANOVIĆ MARIJA, ZAGREB, DUBRAVA 37 (VLASNIK)	1/1	63715447750
3	32/1000	RADOŠ ZDRAVKO, ĐAKOVO, NIKOLE TESLE 101 (VLASNIK)	1/1	31159911648
14	52/1000	HABUNEK MARIJAN, SESVETE, VLADIMIRA FILAKOVCA BR. 10 (VLASNIK)	1/1	94240110140
23	50/1000	LEDUŠIĆ DRAGAN, BUKOVICA, TOMISLAVGRAD (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	26/1000	LJUTIĆ LJERKA, ZAGREB, DEDIĆI 16 (VLASNIK)	1/1	
8	51/1000	FIDUCIA D.O.O., ZAGREB, IBLEROV TRG 5 (VLASNIK)	1/1	47557646720
12	22/1000	BRAOVAC IVANKA, ZAGREB, AUGUSTA PIAZZE 9 (VLASNIK)	1/1	
17	34/1000	BRAJKO LORENA, ZAGREB, GORNJI BUKOVAC 26 (VLASNIK)	1/1	32753484127
18	37/1000	BOLOTIN ANTO, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 284E (VLASNIK)	1/1	26045515200
24	49/1000	GROMELA-ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA13 (VLASNIK)	1/1	
26	53/1000	GROMELA-ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA13 (VLASNIK)	1/1	
27	32/1000	ŽANETIĆ MALENICA MARICA, MITNIČKA 9, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34400211779
28	27/1000	ABRIĆ JADRANKA, BARTOLOVCI, HRVATSKIH BRANITELJA 151 (VLASNIK)	1/1	85139574829
16	31/1000	TURKOVIĆ VID, ZAGREB, ČUĆERSKA CESTA 133 (VLASNIK)	1/1	
25	48/1000	GROMELA-ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA13 (VLASNIK)	1/1	
29	31/1000	KRALJ MARTINA, ZAGREB, SVETOIVANSKA 30 (VLASNIK)	1/1	
2	31/1000	MARKOVIĆ SNJEŽANA, ZAGREB, KOLEDINEČKA ULICA 3 (VLASNIK)	1/1	45464728604
5	14/1000	JAPELJ VINKA, ZAGREB, OŽUJSKA 14 (VLASNIK)	1/1	03806831329

#### 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		175/13	GUMANCA	1577	2		
			KUĆA, GUMANCA	594			
			DVORIŠTE	983			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1577</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.05.2024. 08:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIRCA (Mbr. 301639)

Posjedovni list: 423

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GROMELA-ING D.O.O., KOLAROVA 13, ZAGREB (VLASNIK)	30952816913

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		161/3	GUMANCA	400	2		
			ZGRADA	140			
			DVORIŠTE	260			
		161/4	GUMANCA	400	2		
			ZGRADA	140			
			DVORIŠTE	260			
		161/11	GUMANCA	600	2		
			DVORIŠTE	448			
			ZGRADA	152			
Ukupna površina katastarskih čestica				1400			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.05.2024. 08:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIRCA (Mbr. 301639)

Posjedovni list: 575  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	1419/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	
5	1419/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	
4	1413/10000	KUKIĆ KRISTINA, KOLAROVA ULICA 13, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85810206436
1	1313/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	
7	1624/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	
2	1399/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	
6	1413/10000	GROMELA- ING D.O.O., (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		161/10	GUMANCA	400	2		
			DVORIŠTE	260			
			ZGRADA	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				400			

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