desidia

21 -01- 2020

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ul. grada Vukovara 84, Zagreb
Ovr-1646/14

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO
neposr. poštom 13 -01- 2020 obično prepor.
u ..... prim. ..... pril.
pristojba ..... kn

NALAZ I MIŠLJENJE

Nekretnine:	Sedam stanova u tri stambene zgrade u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76A, 76B i 76D zk.ul. 56400, k.o. Jakuševec na zk.čest.br. 684/2, (E-4, E-8) zk.ul. 1575, k.o. Jakuševec na zk.čest.br. 684/3, (E-1, E-8) zk.ul. 56398, k.o. Jakuševec na zk.čest.br. 684/5, (E-3, E-5, E-6)
I. ovrhovoditelj:	FERO-TERM d.o.o., Donji Stupnik, Gospodarska 17
II. ovrhovoditelj:	STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Savska 183
Ovršenik:	V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70
Izradio:	Goran Korica, mag.ing.aedif. REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Oznaka elaborata:	V-646-2019
Datum izrade:	13. siječnja 2020.

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

desidia
d.o.o. Zagreb • Rapska 46/B

SADRŽAJ:

- Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

1. Zadatak vještaka i svrha procjene.....str. 4

2. Nalaz.....str. 4
2.1. Identifikacija nekretnine.....str. 4
2.2. Lokacija i stanje nekretnine.....str. 8
2.3. Površina nekretnine.....str. 11
2.4. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....str. 13

3. Procjena vrijednosti nekretnine.....str. 16
3.1. Popis primijenjenih propisa i literature.....str. 16
3.2. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....str. 17
3.3. Izbor metode procjene s obrazloženjem.....str. 18
3.4. Procjena vrijednosti stanova poredbenom metodom.....str. 19
3.5. Ukupna vrijednost nekretnina .....str. 23

4. Mišljenje o vrijednosti nekretnina.....str. 24

Prilozi:
- fotodokumentacija.....str. 26-27
- izjava procjenitelja.....str. 28
- dokumentacija: izvadak iz zemljišne knjige, nacrti stanova iz etažnog elaborata.

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

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

Broj: 4 Su- 2144/17
Zagreb, 5. veljače 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe DESIDIA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **DESIDIA d.o.o.** iz Zagreba, Rapska 46 B ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba DESIDIA d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Desidia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Gorana Korice iz Zagreba, Rapska 46b stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Desidia d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. DESIDIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 5. rujna 2019. godine imenovana je tvrtka Desidia d.o.o. vještakom u predmetu Ovr-1646/14, I. ovrhovoditelja FERO-TERM d.o.o i II. ovrhovoditelja STAMBENI ZG d.o.o. i ovršenika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., radi procjene vrijednosti nekretnina ovršenika.

Dana 25. listopada 2019. godine u 9,15 sati izvršen je očevid na licu mjesta u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76A, 76B i 76D, uz prisustvo sudske komisije gdje je identificiran predmet postupka. Sudac je protumačio predmet i dao zadatak vještaku da izradi pismeni nalaz i mišljenje na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika prema zatečenom stanju, pregledu zgrada izvana i iznutra te dostupnih stanova iznutra, prikupljenim podacima na licu mjesta po nalogu Suda, te podacima priležećim u spisu predmeta.

Nakon pregleda, izmjere i fotografiranja zgrade i dostupnih stanova, uvida u dokumentaciju spisa te uzimanja potrebnih podataka po nalogu Suda, dajemo sljedeći:

2. NALAZ

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmet postupka u naravi čine sedam stanova u tri stambene zgrade u Zagrebu na adresi Jakuševečka ulica br. 76A, 76B i 76D.

U stambenoj zgradi na adresi Jakuševečka ulica br. 76A predmet procjene su dva stana:
- etažno vlasništvo E-4, trosobni stan oznake S4 na prvom katu s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM2 i
- etažno vlasništvo E-8, trosobni stan oznake S8 u potkrovlju s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM7.

U stambenoj zgradi na adresi Jakuševečka ulica br. 76B predmet procjene su dva stana:
- etažno vlasništvo E-1, jednosobni stan oznake S1 u prizemlju s pripadajućim spremištem oznake SPR1 i parkirnim mjestom oznake PM8 i
- etažno vlasništvo E-8, trosobni stan oznake S8 u potkrovlju s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM7.

U stambenoj zgradi na adresi Jakuševečka ulica br. 76D predmet procjene su tri stana:
- etažno vlasništvo E-3, trosobni stan oznake S3 na prvom katu s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM1,
- etažno vlasništvo E-5, četverosobni stan oznake S5 na prvom katu s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM3 i
- etažno vlasništvo E-6, trosobni stan oznake S6 u potkrovlju s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM4.

Identifikacija svakog pojedinog stana utvrđena je uvidom u Plan posebnih dijelova.

Zemljišnoknjižno stanje

U izvadak iz zemljišne knjige **zk.ul. 56400 k.o. Jakuševec**, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.č.br. 684/2 stambena zgrada Jakuševečka br. 76A (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²) ukupne površine čestice 515 m². U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je za stambenu zgradu priložena uporabna dozvola.

- U vlastovnicu B upisan je 4. suvlasnički udio 1389/10000 etažno vlasništvo (E-4) kao trosobni stan na prvom katu površine 56,80 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m², u nacrtu označen S4. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.
- U vlastovnicu B upisan je 8. suvlasnički udio 1712/10000 etažno vlasništvo (E-8) kao trosobni stan u potkrovlju površine 70,65 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,53 m², u nacrtu označen S8. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.

U teretovnici C zabilježeni su tereti vidljivi iz priloženog zk izvatka.

U izvadak iz zemljišne knjige **zk.ul. 1575 k.o. Jakuševec**, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.č.br. 684/3 stambena zgrada Jakuševečka br. 76B (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²) ukupne površine čestice 515 m². U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je za stambenu zgradu priložena uporabna dozvola.

- U vlastovnicu B upisan je 1. suvlasnički udio 1079/10000 etažno vlasništvo (E-1) kao jednosobni stan u prizemlju površine 28,73 m² s pripadajućim spremištem površine 16,57 m² (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m², u nacrtu označen S1. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.
- U vlastovnicu B upisan je 8. suvlasnički udio 1651/10000 etažno vlasništvo (E-8) kao trosobni stan u potkrovlju površine 70,92 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,80 m², u nacrtu označen S8. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.

U teretovnici C zabilježeni su tereti vidljivi iz priloženog zk izvatka.

U izvadak iz zemljišne knjige **zk.ul. 56398 k.o. Jakuševec**, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.č.br. 684/5 stambena zgrada Jakuševečka br. 76D (površine 192 m^2) i dvorište (površine 323 m^2) ukupne površine čestice 515 m^2. U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je za stambenu zgradu priložena uporabna dozvola.

- U vlastovnicu B upisan je 3. suvlasnički udio 1333/10000 etažno vlasništvo (E-3) kao trosobni stan na prvom katu površine 53,64 m^2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m^2 (oznake pm1), odnosno ukupne površine 56,77 m^2, u nacrtu označen S3. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.
- U vlastovnicu B upisan je 5. suvlasnički udio 1657/10000 etažno vlasništvo (E-5) kao četverosobni stan na prvom katu površine 67,46 m^2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m^2 (oznake pm3), odnosno ukupne površine 70,59 m^2, u nacrtu označen S5. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.
- U vlastovnicu B upisan je 6. suvlasnički udio 1843/10000 etažno vlasništvo (E-6) kao trosobni stan u potkrovlju površine 75,37 m^2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m^2 (oznake pm4), odnosno ukupne površine 78,50 m^2, u nacrtu označen S6. Upisan je vlasnik V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o., OIB: 29080381504, Hrašćanska br. 70, Hrašće Turopoljsko uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.

U teretovnici C zabilježeni su tereti vidljivi iz priloženog zk izvatka.

Stanovi su etažirani i upisani u zemljišnu knjigu kao posebni dijelovi zgrade s određenim suvlasničkim omjerima na nekretnini.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: JAKUŠEVEC 1158 / 2

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
JAKUŠEVEC	684/2	

Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 1158/2 k.o. Jakuševec odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 684/2 k.o. Jakuševec.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: JAKUŠEVEC 1158 / 3

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
JAKUŠEVEC	684/3	

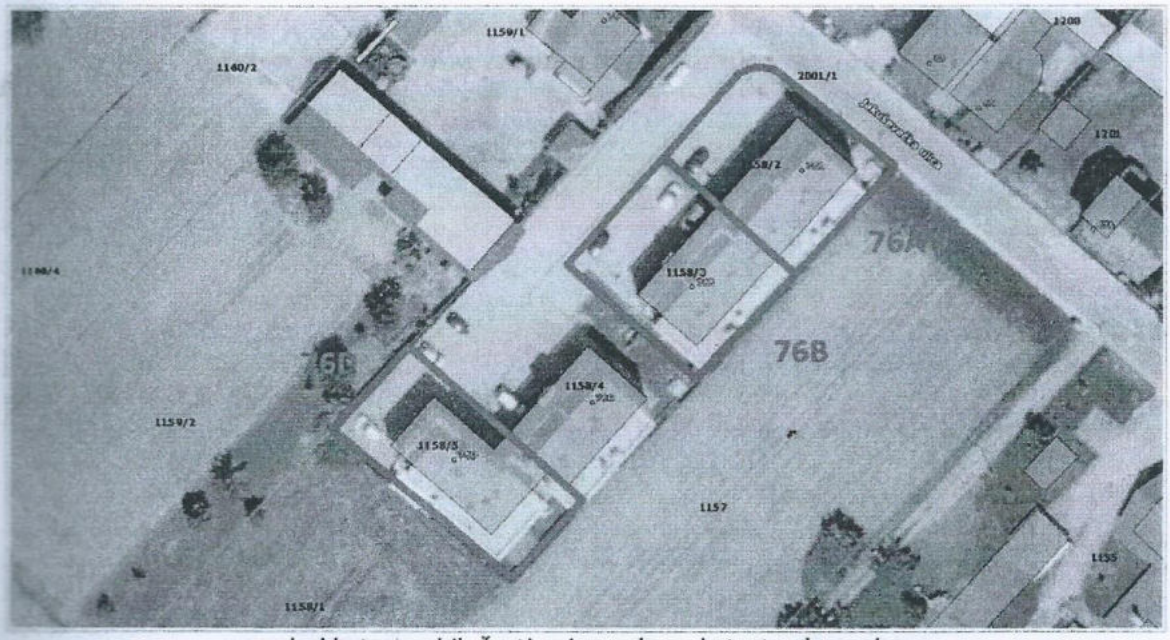
Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 1158/3 k.o. Jakuševec odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 684/3 k.o. Jakuševec.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: JAKUŠEVEC 1158 / 5

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
JAKUŠEVEC	684/5	

Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 1158/5 k.o. Jakuševec odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 684/5 k.o. Jakuševec.

Katastarsko stanje



pregled katastarskih čestica i zgrada na katastarskom planu,
izvor: https://geoportal.zagreb.hr/Karta

Na katastarskom planu k.o. Jakuševec vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1158/2, kat.čest.br. 1158/3 i kat.čest.br. 1158/5, sa ucrtanim zgradama u Jakuševačkoj ulici s kućnim brojevima 76A, 76B i 76D, a što odgovara stanju na terenu.

Legalnost u prostoru

U zemljišnoj knjizi upisane su pozitivne zabilježbe da su za sve tri zgrade priložene uporabne dozvole Grada Zagreba - Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

Uporabna dozvola za zgradu na adresi Jakuševečka 76A:
Klasa: UP/I-361-05/10-001/35
Urbroj: 251-13-22/103-09-5
od 06.04.2010. g..

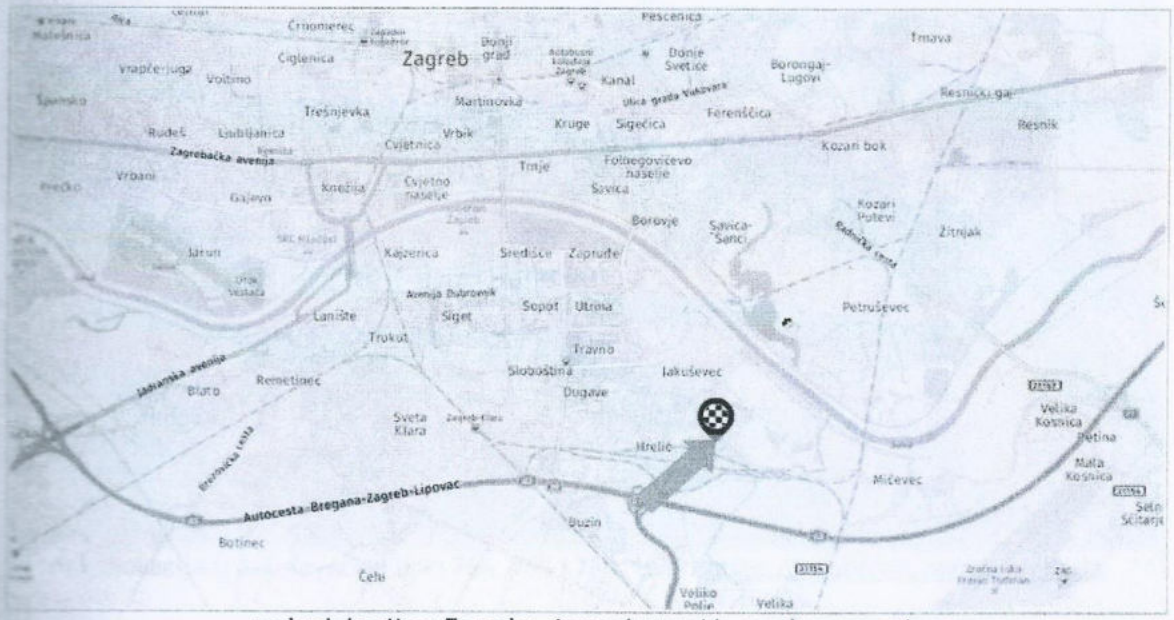
Uporabna dozvola za zgradu na adresi Jakuševečka 76B:
Klasa: UP/I-361-05/10-001/36
Urbroj: 251-13-22/103-09-5
od 06.04.2010. g.

Uporabna dozvola za zgradu na adresi Jakuševečka 76D:
Klasa: UP/I-361-05/10-001/37
Urbroj: 251-13-22/103-09-5
od 06. travnja 2010. g.

Temeljem pozitivnih zabilježbi smatra se da zgrade imaju potrebnu legalnost u prostoru.

2.2. LOKACIJA I STANJE NEKRETNINE

Lokacija nekretnina je u zagrebačkoj gradskoj četvrti Novi Zagreb - istok, mjesni odbor Jakuševec u Jakuševečkoj ulici, blok zgrada s kućnim brojevima 76A, 76B i 76D.



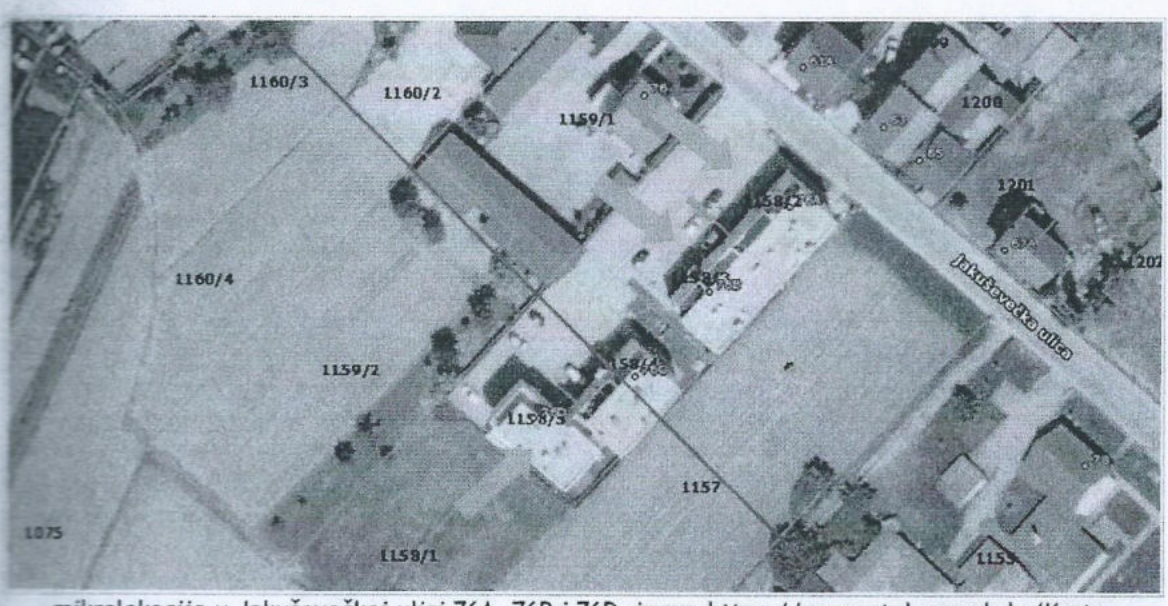
makrolokacija u Zagrebu, izvor: https://wego.here.com/

Nekretnine su locirane u krajnjem jugoistočnom naseljenom dijelu Jakuševečke ulice u okruženju obiteljskih kuća s gospodarskim zgradama. U ulici se nalazi osnovna škola, lokalno groblje i crkva. Slabija opremljenost ostalim javnim i društvenim sadržajima. U široj okolici sjeveroistočno od lokacije nalazi se odlagalište otpada Jakuševec udaljeno oko 600 m, a jugozapadno ranžirni kolodvor udaljen cca 300 m. Sjeverozapadno se nalazi noviji dio naselja izgrađen stambenim zgradama sličnog tipa udaljen oko 500 m.



makrolokacija u Jakuševcu, izvor: https://www.google.hr/maps

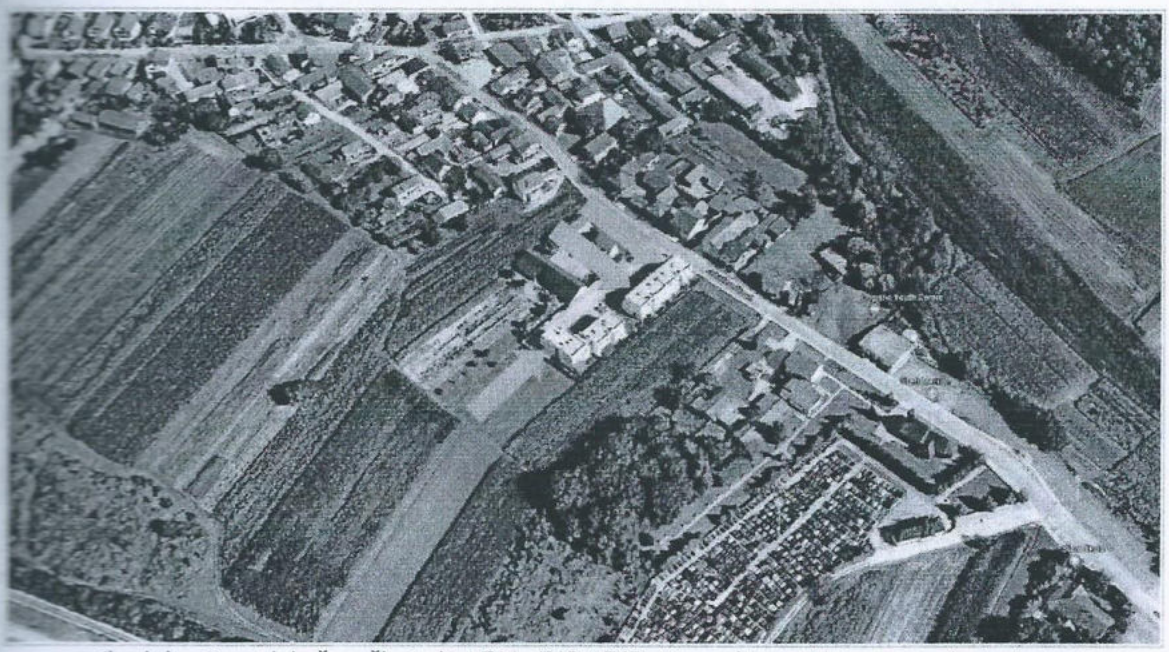
Zgrade se nalaze uz granicu dopuštenog držanja domaćih životinja na način da su zgrade s kućnim brojevima 76A i 76B, sjeverno od granice, u zoni dopuštenog držanja domaćih životinja, a zgrada 76D, južno od granice, izvan zone.



mikrolokacija u Jakuševečkoj ulici 76A, 76B i 76D, izvor: https://geoportal.zagreb.hr/Karta

Lokacija je prometno dobro povezana Jakuševečkom ulicom prema Sarajevskoj ulici te dalje na na zapad i istok prema naseljima Mičevec i dalje prema Velikoj Gorici prema jugu.

Prostor ispred zgrade uređen je kao slijepi odvojak Jakuševečke ulice kao prometno-parkirna površina sa zelenim otocima.



mikrolokacija u Jakuševečkoj ulici 76A, 76B i 76D, izvor: https://www.google.hr/maps

Prostorno planska dokumentacija

Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76A, 76B i 76D, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, razvidno je da se predmetne čestice nalazi unutar zone mješovite namjene oznake M1 - pretežito stambene, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.6.



M1 MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA 26 Uređenje i obnova rubnih prostora individualne gradnje

izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba - M1 zona, urbana pravila 2.6.

Infrastruktura je kompletno uređena. Jakuševečka ulica je uređena dvosmjerna asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupom obostrano, bez zelenog pojasa. Uz nogostup su s obje strane ulice ograde dvorišta. Javna rasvjeta je provedena na betonskim stupovima, odvodnja oborinske vode slivnicima. Provedene gradske komunalije struje, dtk, plina, vode i kanalizacije u naselju.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Obzirom da se čestice zemljišta nalaze unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom, predmetno zemljište utvrđuje se kao građevinsko zemljište 1. kategorije i kao takvo se procjenjuje.

2.3. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina stanova preuzeta je iz plana posebnih dijelova zgrada uvidom u spise zemljišnoknjižnog odjela ovog suda pod brojem Z-34640/10, Z-35175/10 i Z-35177/10, a površina stana S8 u potkovlju u koji je bio omogućen pristup provjerena je izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Leica Disto D510. Korisna vrijednost površina (KVP) obračunata je sukladno koeficijentima koji su se koristili u vrijeme izrade etažnog plana, a poredbene nekretnine biti će obačunate na isti način.

Br.	Prostorija	NKP (m²)	koef.	KVP (m²)
Jakuševečka 76A (zk.ul. 56400)				
Etažno vlasništvo (E-4) Stan S4 na prvom katu				
1	Ulaz	2,82	1,00	2,82
2	Kuhinja	4,62	1,00	4,62
3	Dnevni boravak	20,43	1,00	20,43
4	Predprostor	5,61	1,00	5,61
5	Soba	9,06	1,00	9,06
6	Soba	10,32	1,00	10,32
7	Kupaonica	3,94	1,00	3,94
8	Parkirno mjesto PM2	11,50	0,25	2,88
Ukupna površina:		68,30		59,68
Etažno vlasništvo (E-8) Stan S8 u potkrovlju				
1	Hodnik	5,66	1,00	5,66
2	Soba	11,63	1,00	11,63
3	Dnevni boravak, kuhinja	28,23	1,00	28,23
4	Kupaonica	5,00	1,00	5,00
5	Soba	8,29	1,00	8,29
6	Terasa, dio natkriven - lođa	10,00	0,75	7,50
	Terasa, dio nenatkriven	17,37	0,25	4,34
7	Parkirno mjesto PM7	11,50	0,25	2,88
Ukupna površina:		97,68		73,53
Jakuševečka 76B (zk.ul. 1575)				
Etažno vlasništvo (E-1) Stan S1 u prizemlju				
1	Ulaz	2,02	1,00	2,02
2	Kupaonica	3,40	1,00	3,40
3	Dnevni boravak, blagovaonica	20,52	1,00	20,52
4	Kuhinja	2,79	1,00	2,79
5	Spremište SPR1	16,57	1,00	16,57
6	Parkirno mjesto PM8	11,50	0,25	2,88
Ukupna površina:		56,80		48,18

Br.	Prostorija	NKP (m²)	koef.	KVP (m²)
Jakuševečka 76B (zk.ul. 4575)				
Etažno vlasništvo (E-8) Stan S8 u potkrovlju				
1	Hodnik	5,68	1,00	5,68
2	Soba	11,82	1,00	11,82
3	Dnevni boravak, kuhinja	28,61	1,00	28,61
4	Kupaonica	4,76	1,00	4,76
5	Soba	8,26	1,00	8,26
6	Terasa, dio natkriven - lođa	9,91	0,75	7,43
	Terasa, dio nenatkriven	17,44	0,25	4,36
7	Parkirno mjesto PM7	11,50	0,25	2,88
Ukupna površina:		97,98		73,80

Jakuševečka 76D (zk.ul. 5698)				
Etažno vlasništvo (E-3) Stan S3 na prvom katu				
1	Ulaz	6,38	1,00	6,38
2	Kupaonica	4,23	1,00	4,23
3	Predprostor	1,27	1,00	1,27
4	Soba	6,88	1,00	6,88
5	Soba	10,75	1,00	10,75
6	Dnevni boravak, kuhinja	24,13	1,00	24,13
7	Parkirno mjesto PM1	12,50	0,25	3,13
Ukupna površina:		66,14		56,77

Etažno vlasništvo (E-5) Stan S5 na prvom katu				
1	Ulaz	4,93	1,00	4,93
2	Kuhinja	5,75	1,00	5,75
3	Kupaonica	4,66	1,00	4,66
4	Hodnik	3,36	1,00	3,36
5	Soba	13,20	1,00	13,20
6	Soba	10,08	1,00	10,08
7	Soba	8,63	1,00	8,63
8	Dnevni boravak, blagovaonica	16,85	1,00	16,85
9	Parkirno mjesto PM3	12,50	0,25	3,13
Ukupna površina:		79,96		70,59

Etažno vlasništvo (E-6) Stan S6 u potkrovlju				
1	Hodnik	8,20	1,00	8,20
2	Kupaonica	2,66	1,00	2,66
3	Dnevni boravak, kuhinja	21,49	1,00	21,49
4	Soba	16,11	1,00	16,11
5	Soba	10,23	1,00	10,23
6	Kupaonica	4,26	1,00	4,26
7	Terasa, dio natkriven - lođa	5,68	0,75	4,26
	Terasa, dio natkriven	6,88	0,50	3,44
	Terasa, dio nenatkriven	18,89	0,25	4,72
8	Parkirno mjesto PM4	12,50	0,25	3,13
Ukupna površina:		106,90		78,50

Rekapitulacija površina:

Adresa zgrade (zk.ul.)	Etažno vlasništvo	KVP (m²)
Jakuševečka ulica 76A (zk.ul. 56400)	E-4	59,68
	E-8	73,53
Jakuševečka ulica 76B (zk.ul. 1575)	E-1	48,18
	E-8	73,80
Jakuševečka ulica 76D (zk.ul. 56398)	E-3	56,77
	E-5	70,59
	E-6	78,50
Ukupno:		461,05

2.4. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Dan pregleda:	25. listopada 2019. g.
Dan kakvoće:	25. listopada 2019. g.
Dan vrednovanja:	25. listopada 2019. g.
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, javni autobusni prijevoz.
Tip građevine:	Poluugrađene višestambene zgrade.
Godina gradnje:	2009. godine uporabne dozvole.
Etažnost:	Podrum, prizemlje, 1. kat i potkrovlje kao uvučeni kat.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča, unutarnje stubište armiranobetonsko jednokrako i dvokrako. Zgrade nemaju dizalo.
Pregradni zidovi:	Zidani i od gipskartonskih ploča na potkonstrukciji,.
Krov:	Ravni ab krov sa hidro i termo izolacijama.
Pročelja:	Uređene toplinske fasade u ETICS sustavu. Vidljive mikropukotine u završnom dekorativnom sloju i plijesan.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi žbukani, gletani i soboslikani, opločenje keramičkim pločicama u kuhinjama i kupaonicama. Stropovi gletani i soboslikani.
Podovi:	Stubišta zgrada granitna gazišta i granitne pločice u hodniku. U stanovima bambus parket u hodniku i soabam te keramičke pločice u kuhinjama, kupaonicama i na terasama. Parkiralište na terenu opločeno betonskim opločnicima.
Stolarija:	Vanjska stolarija PVC bijeli profili ostakljena dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca PVC roletama. Prozorske klupčice granitne. Ulazna vrata čelična protuprovalna, sobna vrata tipska furnirana krila i obuhvatni dovratnici, završno bijeli lak. Ulazna vrata zgrade PVC s ostakljenjem. Rukohvati stubišta bravarski od okruglih cijevi. Ograda terase bravarska od kvadratnih cijevi s ispunom od perforiranog lima.
Instalacije:	U stanu provedene instalacije struje, tk, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu. Odvojena brojila.

Grijanje/hlađenje: Grijanje centralno na gradsku toplanu. Grijaća tijela zidni limeni pločasti radijatori i alu ljestve u kupaonicama, instalacija provedena podžbukno. Klimatizacije nema.

Energetski razred: Nema podataka.

Štetne emisije okoliša: Nisu uočene, blizina odlagališta otpada i ranžirnog kolodvora.

Najbolja namjena: Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - stambena namjena.

Specifičnosti nekretnine: Prosječna lokacija u okruženju obiteljskih kuća i poljoprivrednih površina. Noviji tip zgrada, prosječne kvalitete izgradnje i opremljenosti. Svaki stan i ima etažirano pripadno parkirno mjesto.

Stambena zgrada na adresi Jakuševečka ulica **br. 76A (upisana u zk.ul. 56400)** orijentirana je sjeveroistočnim pročeljem na ulicu gdje se nalazi ulaz u zgradu. Zgrada je poluugrađena na jugozapadnoj međi. Sa sjeverozapadne strane zgrade nalaze se parkirna mjesta kojima se pristupa sa slijepog odvojka Jakuševečke ulice. Predmet procjene su dva stana oznake S4 na prvom katu i S8 u potkrovlju.

Etažno vlasništvo E-4: U naravi trosobni stan oznake S4 na prvom katu, od stubišta desno, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM2. Stan je trostrano orijentiran na sjeverozapad (parkiralište), sjeveroistok (ulicu) i jugoistok (stražnje dvorište). Dnevni boravak orijentiran je na jugoistok. Iznad dijela soba sa sjeverozapadne strane nalazi se natkrivena terasa stana u potkrovlju. Ulaz u stan nije omogućen, pretpostavka kod procjene je da je stan uredno održavan i neuseljen.

Etažno vlasništvo E-8: U naravi trosobni stan oznake S8 u potkrovlju, od stubišta lijevo, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM7. Stan je dvostrano poprečno orijentiran na sjeverozapad (parkiralište) i jugoistok (stražnje dvorište). Dnevni boravak orijentiran je na jugoistok. Terasa s izlazom iz kuhinje orijentirana je na sjeverozapad. Iznad stana je ravni neprohodni krov. Ulaz u stan je omogućen. Stan nije nikada useljen, loše je održavan. Dio parketa u hodniku i boravku je odlijepljen i uklonjen s poda, nedostaju kutne lajsne na podovima sa parketom i lajsne dijela unutarnjih vrata. Najveći nedostatak predstavljaju tragovi vlaženja na zidovima sobe orijentirane na terasu koje je nužno sanirati.

Stambena zgrada na adresi Jakuševečka ulica **br. 76B (upisana u zk.ul. 1575)** nalazi se u nastavku prve zgrade s kućnim brojem 76A. Ulaz u zgradu je na jugozapadnom pročelju. Zgrada je poluugrađena na sjeveroistočnoj međi. Sa sjeverozapadne strane zgrade nalaze se parkirna mjesta kojima se pristupa sa slijepog odvojka Jakuševečke ulice. Predmet procjene su dva stana oznake S1 u prizemlju i S8 u potkrovlju.

Etažno vlasništvo E-1: U naravi jednosobni stan oznake S1 u prizemlju, od ulaza u zgradu lijevo, s pripadajućim spremištem oznake SP1, od ulaza u zgradu desno i parkirnim mjestom oznake PM8. Stan je ugaono-dvostrano orijentiran na sjeverozapad i jugozapad.

Spremište je jednostrano orijentirano na jugoistok. Ulaz u stan nije omogućen, pretpostavka kod procjene je da je stan uredno održavan i neuseljen.

Etažno vlasništvo E-8: U naravi trosobni stan oznake S8 u potkrovlju, od stubišta desno, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM7. Stan je dvostrano poprečno orijentiran na sjeverozapad (parkiralište) i jugoistok (stražnje dvorište). Dnevni boravak orijentiran je na jugoistok. Terasa s izlazom iz kuhinje orijentirana je na sjeverozapad. Iznad stana je ravni neprohodni krov. Ulaz u stan nije omogućen. Pretpostavka kod procjene je da je stan uredno održavan i neuseljen.

Stambena zgrada na adresi **Jakuševečka ulica br. 76D (upisana u zk.ul. 56398)** nalazi se na kraju slijepog odvojak ulice. Ulaz u zgradu je na bočnom sjeverozapadnom pročelju. Zgrada je poluugrađena na sjeveroistočnoj međi. Ispred ulaza u zgradu nalaze se parkirna mjesta kojima se pristupa sa slijepog odvojka Jakuševečke ulice. Predmet procjene su tri stana oznake S3 i S5 na prvom katu te S6 u potkrovlju.

Etažno vlasništvo E-3: U naravi trosobni stan oznake S3 na prvom katu, od stubišta lijevo, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM1. Stan je trostrano orijentiran na jugozapad, sjeverozapad i sjeveroistok. Dnevni boravak orijentiran je na jugozapad i sjeverozapad. Dio stana izvučen je kao konzola te se ispod tog dijela nalazi prolaz/ulaz u zgradu, a iznad dijela stana nalazi se djelomično natkrivena terasa stana u potkrovlju. Ulaz u stan nije omogućen, pretpostavka je da je stan uredno održavan i neuseljen.

Etažno vlasništvo E-5: U naravi četverosobni stan oznake S5 na prvom katu, od stubišta desno, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM3. Stan je trostrano orijentiran na jugozapad, jugoistok i sjeverozapad. Dnevni boravak orijentiran je na jugozapad i jugoistok. Ulaz u stan nije omogućen, pretpostavka kod procjene je da je stan uredno održavan i neuseljen.

Etažno vlasništvo E-6: U naravi trosobni stan oznake S6 u potkrovlju, od stubišta lijevo, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake PM4. Stan je trostrano orijentiran na jugozapad, sjeverozapad i sjeveroistok. Dnevni boravak orijentiran je na jugozapad i sjeverozapad. Terasa s izlazom iz boravka orijentirana je na sjeverozapad i sjeveroistok. Iznad stana je ravni neprohodni krov. Ulaz u stan nije omogućen, pretpostavka kod procjene je da je stan uredno održavan i neuseljen.

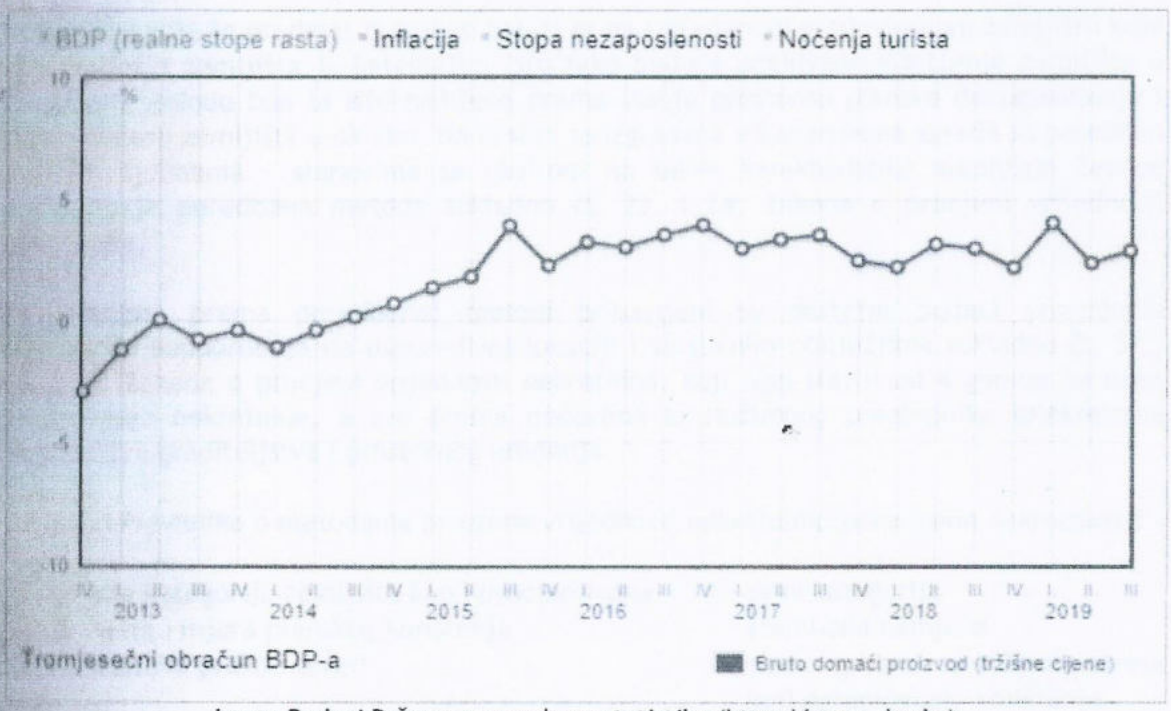
3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17 i 39/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15 i 122/15
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m^3) građevine u Rrpublici Hrvatskoj, NN 98/19
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 67/19
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova u 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja.

3.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH. (izvor: https://razvoj.gov.hr). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja stanova što ukazuje na aktivno tržište. Zabilježen je rast cijena te se očekuje utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je i dalje u kontinuiranom rastu. Unatoč prosječnom rastu cijena nekretnina na cijelom teritoriju RH postoje dijelovi zemlje gdje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. BN indeks za listopad 2019. godine iznosi 194,1 a što je promjena 0,39% u odnosu na prošli mjesec, tj. 5,68% u odnosu na godinu dana te 5,18% u odnosu na početak godine.

3.3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena višestambena zgrada sa posebnim etažnim cjelinama - stanovima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

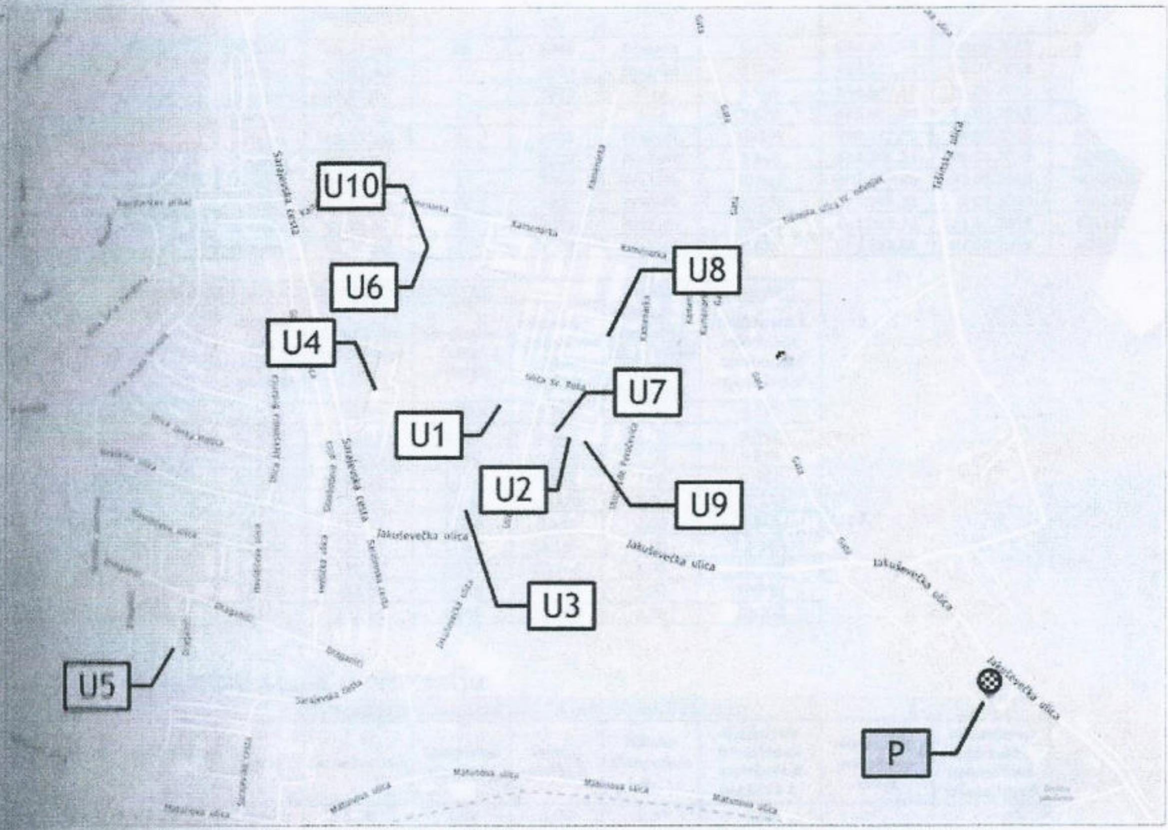
1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana	- prva kategorija
2. Vrsta i mjera planskog korištenja	- stambena namjena
3. Upisana prava i tereti	- nema upisanih ni stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje
4. Položajna obilježja	- uspoređuju se tabelarnim prikazom

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANOVA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih stanova



P - lokacija predmetnih nekretnina; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)² Indices (Ø 2015 = 100)² ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/13-01-02_01_2019.htm

Nakon analize odabrano je 10 sličnih i usporedivih stanova:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Rbr	Ulica	Sobnost	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (Izvadak/ eNekretnine ID PN)
1	Sv. Roka	2-sobni	63,77 m2	Pk	2006	Pr+1+Pk	9.770	623.021,63	06.08.2019	4080020
2	Sv. Roka	3-sobni	56,92 m2	1	2009	Pr+2+Pk	8.039	457.513,93	05.07.2018	3841682
3	Jakuševečka	3-sobni	66,35 m2	1	2010	Pr+3	8.958	594.347,12	28.08.2018	3877849
4	Sarajevska	2-sobni	57,08 m2	4	2007	Pr+4	8.672	495.000,00	16.07.2018	3852922
5	Draganići	3-sobni	66,55 m2	Pr	2008	Pr+2+Pk	10.370	690.131,70	21.05.2019	4048914
6	Kamenarka	3-sobni	97,63 m2	1	2004	Pr+2+Pk	8.345	814.768,35	08.05.2019	4048907
7	Sv. Roka	3-sobni	57,15 m2	2	2009	Pr+2+Pk	10.635	607.749,40	21.03.2019	4023901
8	Sv. Roka	2-sobni	55,65 m2	Pk	2007	Pr+2+Pk	10.265	571.186,31	26.02.2019	4015282
9	Sv. Roka	3-sobni	63,84 m2	2	2009	Pr+2+Pk	10.042	641.022,70	21.02.2019	4012253
10	Kamenarka	3-sobni	66,96 m2	2	2004	Pr+2+Pk	9.628	644.662,69	07.02.2019	3985330

	MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini i opremljen.	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
1	Sv. Roka	131,15	131,15	1,000	9.770	1,00	9.770
2	Sv. Roka	118,96	131,15	1,102	8.862	1,00	8.862
3	Jakuševečka	118,96	131,15	1,102	9.876	1,00	9.876
4	Sarajevska	118,96	131,15	1,102	9.561	1,00	9.561
5	Draganići	131,15	131,15	1,000	10.370	1,00	10.370
6	Kamenarka	131,15	131,15	1,000	8.345	1,00	8.345
7	Sv. Roka	125,02	131,15	1,049	11.157	1,00	11.157
8	Sv. Roka	125,02	131,15	1,049	10.768	1,00	10.768
9	Sv. Roka	125,02	131,15	1,049	10.534	1,00	10.534
10	Kamenarka	125,02	131,15	1,049	10.100	1,00	10.100

Procjena vrijednosti stana u prizemlju:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)

Rbr	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Kat k_k	Orijentacija k_o	Geografski položaj k_{gp}	Utjecaj okoliša k_{uo}	Komfor stanovanja k_{ks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
Promatrana nekretnina	*0,92*	*1,08*	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	1,00		
1	9.770	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	9.556
2	8.862	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	8.483
3	9.876	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	9.453
4	9.561	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	9.352
5	10.370	0,92	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	10.370
6	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	7.988
7	11.157	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	10.679
8	10.768	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	10.533
9	10.534	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	10.084
10	10.100	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	9.668

$k_{uk} = 0,08xk_k + 0,22xk_o + 0,27xk_{gp} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ks}$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Rbr	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Sv. Roka	ST	9.770	9.556	0,63%	60,34	3.641	zadovoljava	zadovoljava
2	Sv. Roka	ST	8.039	8.483	11,79%	1133,48	1.284.782	zadovoljava	zadovoljava
3	Jakuševečka	ST	8.958	9.453	1,70%	163,44	26.711	zadovoljava	zadovoljava
4	Sarajevska	ST	8.672	9.352	2,75%	264,92	70.181	zadovoljava	zadovoljava
5	Draganići	ST	10.370	10.370	7,84%	753,51	567.772	zadovoljava	zadovoljava
6	Kamenarka	ST	8.345	7.988	16,93%	1628,17	2.650.941	zadovoljava	zadovoljava
7	Sv. Roka	ST	10.635	10.679	11,05%	1062,78	1.129.491	zadovoljava	zadovoljava
8	Sv. Roka	ST	10.265	10.533	9,53%	916,15	839.327	zadovoljava	zadovoljava
9	Sv. Roka	ST	10.042	10.084	4,86%	466,96	218.055	zadovoljava	zadovoljava
10	Kamenarka	ST	9.628	9.668	0,53%	50,95	2.596	zadovoljava	zadovoljava
		Prosječna cijena :		9.617					
		Standardno odstupanje (±):		824,23	8,57%				
		Pravilo dva-sigma (±):		1648,45					

Prosječna cijena stana u prizemlju iznosi: 9.617 kn/m²

Procjena vrijednosti stanova na prvom katu:

		INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)							
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Kat k_k	Orijentacija k_o	Geografski položaj k_{gp}	Utjecaj okoliša k_{uo}	Komfor stanovanja k_{ks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
	Promatrana nekretnina	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05		
1	9.770	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,02	9.983
2	8.862	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	8.862
3	9.876	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	9.876
4	9.561	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,02	9.770
5	10.370	0,92	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,04	10.834
6	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	8.345
7	11.157	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	11.157
8	10.768	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,02	11.004
9	10.334	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	10.534
10	10.100	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	10.100

$K_p = 0,34xk_k + 0,08xk_o + 0,22xk_{gp} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ks}$

		STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Sv. Roka	ST	9.770	9.983	0,63%	63,04	3.974	zadovoljava	zadovoljava
2	Sv. Roka	ST	8.039	8.862	11,79%	1184,14	1.402.189	zadovoljava	zadovoljava
3	Jakuševečka	ST	8.958	9.876	1,70%	170,74	29.152	zadovoljava	zadovoljava
4	Sarajevska	ST	8.672	9.770	2,75%	276,76	76.595	zadovoljava	zadovoljava
5	Draganići	ST	10.370	10.834	7,84%	787,18	619.657	zadovoljava	zadovoljava
6	Kanmarka	ST	8.345	8.345	16,93%	1700,94	2.893.191	zadovoljava	zadovoljava
7	Sv. Roka	ST	10.635	11.157	11,05%	1110,27	1.232.708	zadovoljava	zadovoljava
8	Sv. Roka	ST	10.265	11.004	9,53%	957,09	916.028	zadovoljava	zadovoljava
9	Sv. Roka	ST	10.042	10.534	4,86%	487,83	237.982	zadovoljava	zadovoljava
10	Kanmarka	ST	9.628	10.100	0,53%	53,23	2.833	zadovoljava	zadovoljava
		Prosječna cijena :		10.046					
		Standardno odstupanje (±):		861,06	8,57%				
		Pravilo dva-sigma (±):		1722,13					

Prosječna cijena stanova na prvom katu iznosi: 10.046 kn/m²

Procjena vrijednosti stanova u potkrovlju:

		INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)							
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Kat k_k	Orijentacija k_o	Geografski položaj k_{gp}	Utjecaj okoliša k_{uo}	Komfor stanovanja k_{ks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
	Promatrana nekretnina	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02		
1	9.770	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	9.770
2	8.862	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	8.673
3	9.876	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	9.664
4	9.561	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	9.561
5	10.370	0,92	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,02	10.602
6	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	8.167
7	11.157	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	10.918
8	10.768	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	10.768
9	10.534	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	10.309
10	10.100	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	9.884

$K_p = 0,34xk_k + 0,08xk_o + 0,22xk_{gp} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ks}$

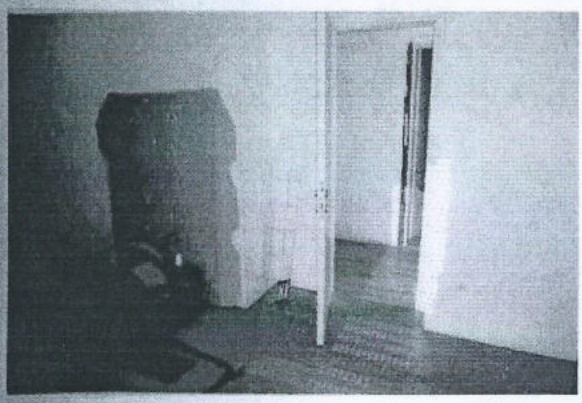
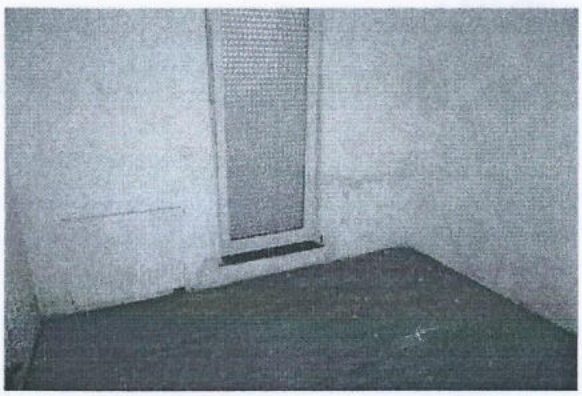
		STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Sv. Roka	ST	9.770	9.770	0,63%	61,69	3.806	zadovoljava	zadovoljava
2	Sv. Roka	ST	8.039	8.673	11,79%	1158,81	1.342.844	zadovoljava	zadovoljava
3	Jakuševečka	ST	8.958	9.664	1,70%	167,09	27.918	zadovoljava	zadovoljava
4	Sarajevska	ST	8.672	9.561	2,75%	270,84	73.353	zadovoljava	zadovoljava
5	Draganići	ST	10.370	10.602	7,84%	770,34	593.431	zadovoljava	zadovoljava
6	Kanmarka	ST	8.345	8.167	16,93%	1664,55	2.770.742	zadovoljava	zadovoljava
7	Sv. Roka	ST	10.635	10.918	11,05%	1086,52	1.180.536	zadovoljava	zadovoljava
8	Sv. Roka	ST	10.265	10.768	9,53%	936,62	877.258	zadovoljava	zadovoljava
9	Sv. Roka	ST	10.042	10.309	4,86%	477,40	227.910	zadovoljava	zadovoljava
10	Kanmarka	ST	9.628	9.884	0,53%	52,09	2.714	zadovoljava	zadovoljava
		Prosječna cijena :		9.832					
		Standardno odstupanje (±):		842,65	8,57%				
		Pravilo dva-sigma (±):		1685,29					

Prosječna cijena stanova u potkrovlju iznosi: 9.832 kn/m²

Dobitci i gubitci na stanovima

U zgradi na adresi Jakuševečka 76A (zk.ul. 56400) u stanu u potkrovlju oznake S8 (8. suvlasnički dio E-8) potrebno je umanjiti vrijednost za uočene nedostatke na stanu. Dio parketa u hodniku i boravku je odlijepljen i uklonjen s poda, nedostaju kutne lajsne na podovima sa parketom. Nedostaju lajsne dijela unutarnjih vrata kao i kvake na vratima. Najveći nedostatak predstavljaju tragovi vlaženja na zidovima sobe orijentirane na terasu.



Umanjenje za stan S8 procjenjuje se u paušalnom iznosu od 30.000 kn.

Ulaz u ostale stanove nije omogućen, pretpostavka je da su stanovi uredno dovršeni i održavani te da nemaju dobitaka i gubitaka.

3.5. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Adresa zgrade (zk.ul.) Etažno vlasništvo (kat)	KVP (m^2)	Jedinična cijena (kn/m^2)	Dobitci / gubitci (kn)	Ukupno (kn) KVP x J.c. + Dob/gub	Zaokruženo (kn)
Jakuševečka ulica 76A (zk.ul. 56400)					
E 4 (stan na prvom katu)	59,68	10.046	0	599.545	600.000
E 8 (stan u potkrovlju)	73,53	9.832	-30.000	692.947	693.000
Jakuševečka ulica 76B (zk.ul. 1575)					
E 1 (stan u prizemlju)	48,18	9.617	0	463.347	463.000
E 8 (stan u potkrovlju)	73,80	9.832	0	725.602	726.000
Jakuševečka ulica 76D (zk.ul. 56398)					
E 3 (stan na prvom katu)	56,77	10.046	0	570.311	570.000
E 5 (stan na prvom katu)	70,59	10.046	0	709.147	709.000
E 6 (stan u potkrovlju)	78,50	9.832	0	771.812	772.000
Ukupno:	**461,05**				**4.533.000**

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

4. MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 56400 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/2, kao 4. suvlasnički dio 1389/10000 etažno vlasništvo (E-4), trosobni stan na prvom katu površine 56,80 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m², u nacrtu označen S4 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76A, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

600.000 HRK
(slovima: šesto tisuća kuna).

4.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 56400 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/2, kao 8. suvlasnički dio 1712/10000 etažno vlasništvo (E-8), trosobni stan u potkrovlju površine 70,65 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,53 m², u nacrtu označen S8 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76A, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

693.000 HRK
(slovima: šesto devedesettri tisuće kuna).

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 1575 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/3, kao 1. suvlasnički dio 1079/10000 etažno vlasništvo (E-1), jednosobni stan u prizemlju površine 28,73 m² s pripadajućim spremištem površine 16,57 m² (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m², u nacrtu označen S1 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76B, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

463.000 HRK
(slovima: četristošezdesettri tisuće kuna).

4.4. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 1575 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/3, kao 8. suvlasnički dio 1651/10000 etažno vlasništvo (E-8), trosobni stan u potkrovlju površine 70,92 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,80 m², u nacrtu označen S8 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76B, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

726.000 HRK
(slovima: sedamstodvadesetšest tisuća kuna).

4.5. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 56398 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/5, kao 3. suvlasnički dio 1333/10000 etažno vlasništvo (E-3), trosobni stan na prvom katu površine 53,64 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm1), odnosno ukupne površine 56,77 m², u nacrtu označen S3 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76D, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

570.000 HRK
(slovima: petstosedamdeset tisuća kuna).

4.6. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 56398 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/5, kao 5. suvlasnički dio 1657/10000 etažno vlasništvo (E-5), četverosobni stan na prvom katu površine 67,46 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm3), odnosno ukupne površine 70,59 m², u nacrtu označen S5 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76D, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

709.000 HRK
(slovima: sedamstodevet tisuća kuna).

4.7. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 56398 k.o. Jakuševec, na zk.č.br. 684/5, kao 6. suvlasnički dio 1843/10000 etažno vlasništvo (E-6), trosobni stan u potkrovlju površine 75,37 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm4), odnosno ukupne površine 78,50 m², u nacrtu označen S6 u stambenoj zgradi u Zagrebu, Jakuševečka ulica 76D, vlasnika V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na iznos:

772.000 HRK
(slovima: sedamstosedamdesetdvije tisuće kuna).

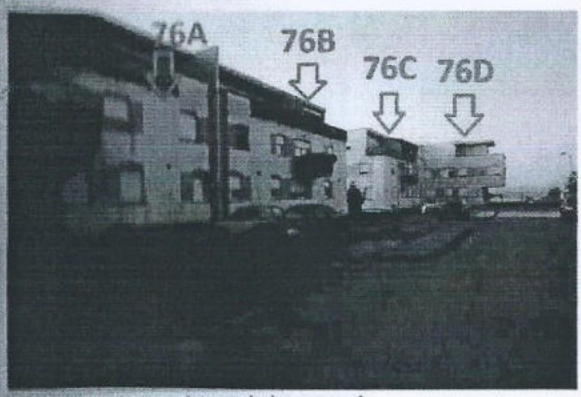
Vještački elaborat Nalaz i mišljenje, za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj predmeta Ovr-1646/14 izrađen je u 4 primjerka.

Zagreb, 13. siječnja 2020. g.

Izradio:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

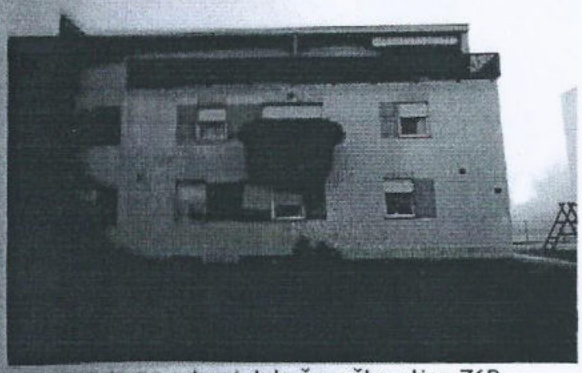
FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



kompleks zgrada



zgrada na adresi Jakuševečka ulica 76A



zgrada na adresi Jakuševečka ulica 76B

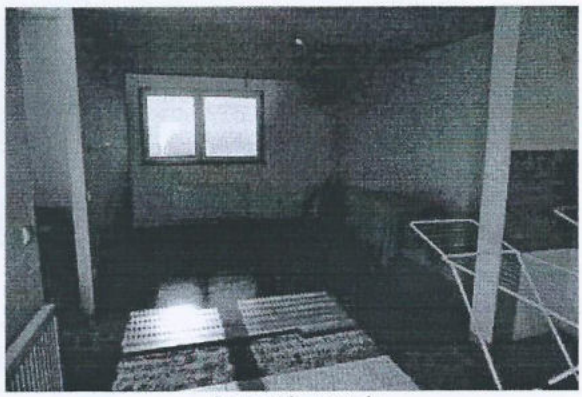


zgrada na adresi Jakuševečka ulica 76D

Stan 5B u potkrovlju zgrade na adresi Jakuševečka ulica 76A (jedini u koji je omogućen pristup):

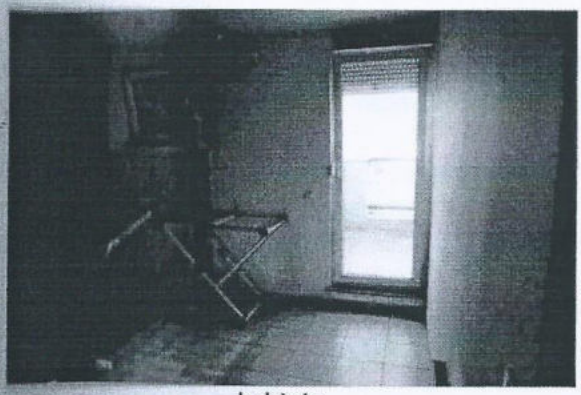


hodnik

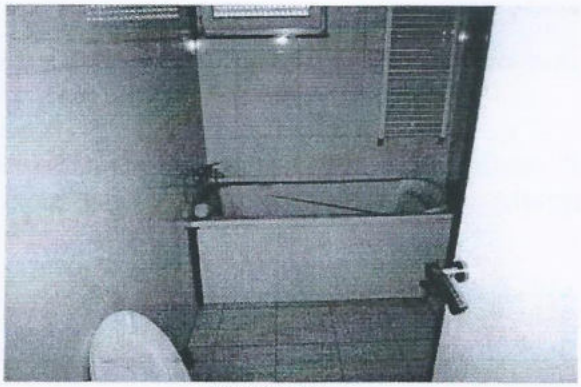


dnevni boravak

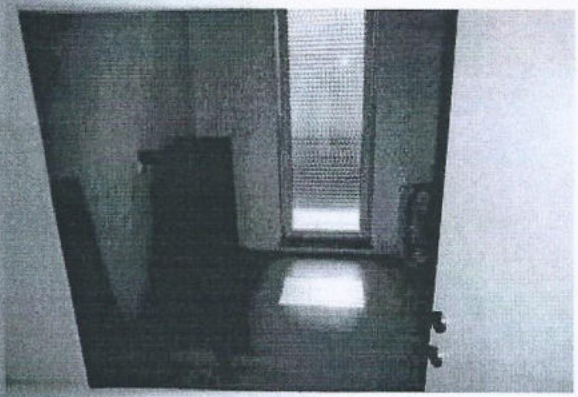
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO, GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb



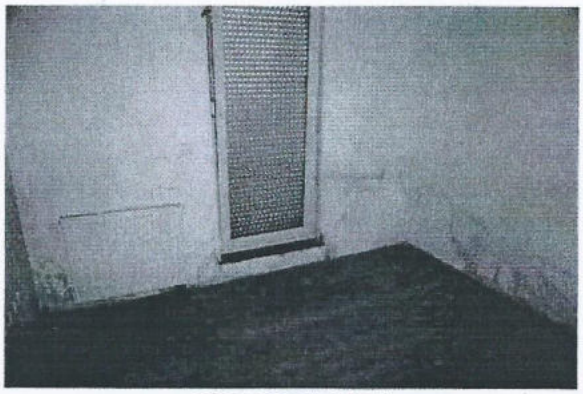
kuhinja



kupaonica



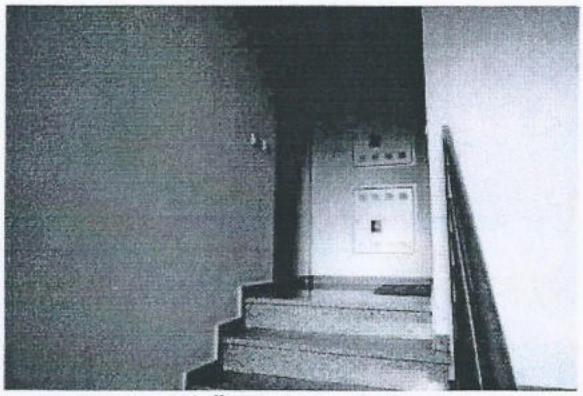
soba



soba prema terasi



terasa



stubište i ulaz u stan

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Papska 468, Zagreb

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 13. siječnja 2020. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Izvadak na dan: 09.12.2019. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uloška: 56400

Broj zemljišnika: Z-21448/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Broj plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

DJELOMIČNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4, 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO ISPUŠTENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
684/1	STAMBENA ZGRADA JAKUŠEVEČKA BR. 76A (POVRŠINE 192 M2) I DVORIŠTE (POVRŠINE 323 M2)			515	Pripis iz uloška 1575
	UKUPNO:			515	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-8969/12 Na temelju čl.116.st.1.Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu Jakuševečka br.76A, na zkčbr.684/2 priložena uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa UP/I-361-05/10-001/35 ur.br.251-13-22/103-09-5 od 06.travnja 2010.g.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1389/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
Poslovni stan na prvom katu površine 56,80 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake iz nadnesena ukupne površine 59,68 m2, u nacrtu označen S4	
1 ŠAPRANIĆ D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
1 VIDI C-3.1	
1 Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 4 (1.1)
Vlasnički dio: 1712/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
Poslovni stan u potkrovlju površine 70,65 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake iz nadnesena ukupne površine 73,53 m2, u nacrtu označen S8	
1 ŠAPRANIĆ D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
1 Zaprimljeno 13.07.2010. broj Z-35176/10 Na temelju Prijedloga od 07. srpnja 2010. godine, i čl. 72 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08), zabilježuje se osnivanje prvenstvenog reda radi nanesene štete, s time da ova zabilježba gubi učinak dana 24. rujna 2010. godine.	ZABILJEŽBA
1 VIDI C-3.1	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK

Broj ZK uloška

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJE

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 8 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (1389/10000)		1.800.000,00 EUR	SPOREDNI U
1.3	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-16362/12, Z-35175/10, Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**		ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Zaprimljeno 13.07.2010. broj Z-35175/10 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1575 k.o. Jakuševec.		
2. Na suvlasnički dio: 4 (1389/10000)			ZABILJEŽBA OVRHE
2.1	Zaprimljeno 29.07.2014. broj Z-32737/14 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se ovrha.		
1. Na suvlasnički dio: 8 (1712/10000)		1.800.000,00 EUR	SPOREDNI U
1.3	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-16362/12, Z-35175/10, Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**		ZABILJEŽ
1.4	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Zaprimljeno 13.07.2010. broj Z-35175/10 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1575 k.o. Jakuševec.		
2. Na suvlasnički dio: 8 (1712/10000)			

C
Teretovnica

rimjedba	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	[illegible] 29.07.2014. broj Z-32737/14		ZABILJEŽBA OVRHE
1 8 (1.1)	[illegible] rješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se		
	[illegible] dio 4 (1389/10000)		
	[illegible] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015	132.564,17 KN	
rimjedba	[illegible]ŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [illegible] POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [illegible] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [illegible] 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [illegible] od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [illegible] stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [illegible] zakonske stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [illegible] koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **[illegible]KA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**		
POREDNI UP	[illegible] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015		na 4.1
	[illegible]ŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		
	[illegible] dio 5 (1712/10000)		
	[illegible] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015	132.564,17 KN	
ABILJEŽBA	[illegible]ŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [illegible] POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [illegible] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [illegible] 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [illegible] 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [illegible] stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [illegible] zakonske stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [illegible] koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist:
ABILJEŽBA VRHE	**[illegible]KA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**		
	[illegible] 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015		na 5.1
POREDNI UP	[illegible]ŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

[illegible] ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.

ABILJEŽBA

[illegible] (datum i vrijeme izrade) 10.12.2019. 12:24:26

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Izvadak izdan: 09.12.2019. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uloška: 1575

Broj zemljišnika: Z-29124/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO PRAZNO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
	jutro	čhv	m2	
STAMBENA ZGRADA JAKUŠEVEČKA BR. 76B (POVRŠINE 191 M2) I DVORIŠTE (POVRŠINE 323 M2)			515	
UKUPNO:			515	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Od 13.02.2012. broj Z-8970/12 Čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se službeno upisanu u A I priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba-Gradskog ureda za prostorno uređenje grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet-Odjela za graditeljstvo-Središnji odsjek Klasa: UP/I-361-05/10-001/36, ur.br. 251-13-22/103-09-5 0d 06.04.2010.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Rbr: 1879/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
U prizemlju površine 28,73 m2 s pripadajućim spremištem površine 16,57 m2 (oznake spr1), s parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm8),odnosno ukupne površine 48,18 m2, u naravi S1	
BANIĆ D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
(1)	
Temeljem 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U [illegible] POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	
Rbr: 1881/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
U podrumu površine 70,92 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm8) ukupne površine 73,80 m2, u naravi označen S8	
BANIĆ D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
(1)	
Temeljem 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017	na 8 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U [illegible] POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani Z

Broj ZK uloš

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJ

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1079/10000)			
1.2	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br. Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**	1.800.000,00 EUR	GLAVNI UL
2. Na suvlasnički dio: 1 (1079/10000)			
2.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-34632/10 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak a zk.ul.br 56397 k.o. Jakuševec kao sporedni uložak.		GLAVNI UL
3. Na suvlasnički dio: 1 (1079/10000)			
3.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-34640/10 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak a zk.ul.br 56398 k.o. Jakuševec kao sporedni uložak.		GLAVNI UL
4. Na suvlasnički dio: 1 (1079/10000)			
4.1	Zaprimljeno 13.07.2010. broj Z-35175/10 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak, a zk. ul. br. 56400 k.o. Jakuševec sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 1 (1079/10000)			
5.1	Zaprimljeno 29.07.2014. broj Z-32737/14 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. Na suvlasnički dio: 8 (1651/10000)			
1.2	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br. Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**	1.800.000,00 EUR	GLAVNI UL
2. Na suvlasnički dio: 8 (1651/10000)			
2.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-34632/10 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak a zk.ul.br 56397 k.o. Jakuševec kao sporedni uložak.		GLAVNI UL

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj katastarske općine: 335436, JAKUŠEVEC

Broj IZVADAK

C
Teretovnica

Primjedba	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
GLAVNI ULO	[redacted] 09.07.2010. broj Z-34640/10 [redacted] da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak a zk.ul.br [redacted] Jakuševec kao sporedni uložak.		GLAVNI ULOŽAK
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
	[redacted] 13.07.2010. broj Z-35175/10 [redacted] da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak, a zk. ul. br. [redacted] Jakuševec sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
	[redacted] 29.07.2014. broj Z-32737/14 [redacted] ovrhe i ovisi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se		ZABILJEŽBA OVRHE
	[redacted] dio 1 (1079/10000)		
GLAVNI UL	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [redacted] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [redacted] 17 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [redacted] 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [redacted] članak 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [redacted] stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [redacted] koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **[redacted] HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	132.564,17 KN	
ZABILJEŽBA	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 6.1
ZABILJEŽBA OVRHE	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
GLAVNI UL	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [redacted] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [redacted] 17 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [redacted] 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [redacted] članak 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [redacted] stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [redacted] koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **[redacted] HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	132.564,17 KN	
GLAVNI ULO	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1

[redacted] ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

[redacted] broj IZVADAK

C
Teretovnica

Primjedba	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
GLAVNI UL	[redacted] 09.07.2010. broj Z-34640/10 [redacted] da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak a zk.ul.br [redacted] Jakuševec kao sporedni uložak.		GLAVNI ULOŽAK
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
	[redacted] 13.07.2010. broj Z-35175/10 [redacted] da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak, a zk. ul. br. [redacted] Jakuševec sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
	[redacted] 29.07.2014. broj Z-32737/14 [redacted] ovrhe u svrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se		ZABILJEŽBA OVRHE
	[redacted] dio 1 (1079/10000)		
	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015	132.564,17 KN	
GLAVNI UL	[redacted] ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [redacted] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [redacted] 17 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [redacted] 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [redacted] članak 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [redacted] stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [redacted] koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: [redacted] REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587 [redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] OVRŠIVOST TRAŽBINE		
ZABILJEŽBA			na 6.1
	[redacted] dio 8 (1651/10000)		
ZABILJEŽBA OVRHE	[redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015	132.564,17 KN	
GLAVNI UL	[redacted] ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine [redacted] osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i [redacted] 17 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos [redacted] 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj [redacted] članak 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, [redacted] stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana [redacted] koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: [redacted] REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587 [redacted] 10.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 [redacted] OVRŠIVOST TRAŽBINE		
			na 7.1

[redacted] ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Datum: 10.12.2019, 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina 338436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uloška: 56398

Broj prijedloga: Z-29124/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZBRISANO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
	jutro	čhv	m2	
1 STAMBENA ZGRADA JAKUŠEVEČKA BR. 76D (POVRŠINE 192 M2) I DVORIŠTE (POVRŠINE 323 M2)			515	Pripis iz uloška 1575
UKUPNO:			515	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
13.01.2012. broj Z-8967/12 čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) je za upis građevine na zk.č.br.684/5 priložena uporabna dozvola Grada Zagreba Gradskog uredu prostorno uređenje, izgradnju grada, grditeljstvo , komunalne poslove promet od 6.travnja 2010. KLASA: UP/I-361-05/10-001/37, Urbroj: 251-13-22/103-09-5.	"ZABILJEŽBA"

B
Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
1 1383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
1.1 Stan u prizemlju prema katu površine 53,64 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m2 (oznake površine 56,77 m2, u nacrtu označen S3	
1.1.1 [redacted] D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
1.1.2	
Temeljem 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017	na 3 (1.1)
1.1.3 OSNOVA: OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	
2 1617/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
2.1 Stan na prvom katu površine 67,46 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m2 oznake ukupne površine 70,59 m2, u nacrtu označen S5	
2.1.1 [redacted] D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
2.1.2	
Temeljem 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017	na 5 (1.1)
2.1.3 OSNOVA: OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U [redacted] POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani Z

Broj ZK uloška

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJ

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	6. Suvlasnički dio: 1843/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
	trosobnan stan u potkrovlju površine 75,37 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m2 (oznake pm4), odnosno ukupne površine 78,50 m2, u nacrtu označen S6	
	V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O., OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
3.1	VIDI C-3.1	
6.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 6 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. Na suvlasnički dio: 3 (1333/10000)	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI
1.2	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založnoo pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-34640/10, Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**		
	2. Na suvlasnički dio: 3 (1333/10000)		ZABILJEŽB
2.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-34640/10 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak.		
	3. Na suvlasnički dio: 3 (1333/10000)		ZABILJEŽB OVRHE
3.1	Zaprimljeno 29.07.2014. broj Z-32737/14 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se ovrha.		
	1. Na suvlasnički dio: 5 (1657/10000)	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI
1.2	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založnoo pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-34640/10, Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA**		

C
Teretovnica

Primjedba	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	dio 5 (1657/10000)		
	od 09.07.2010. broj Z-34640/10 ije je da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
	dio 5 (1657/10000)		
	od 10.07.2014. broj Z-32737/14 ješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se		ZABILJEŽBA OVRHE
a 6 (1.1)	**dio 6 (1843/10000)**		
	od 13.07.2010. broj Z-34640/10 od 30.05.2008. broj Z-32766/08=rj.Z-34819/08 Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima od 27.05.2008. uje se založno pravo u iznosu od 1.800.000,00 EUR, uvećano za ugovorene promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze ovnim uvjetima u skladu sa sporazumom, **RNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT, GALLUSSTRASSE 16, 60311 FRANKFURT NA MAJNI, SAVEZNA BLIKA NJEMAČKA**	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
Primjedba SPOREDNI	od 07.05.2013. broj Z-21923/13 Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde ovijestnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založnoo hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-34640/10, Z-32766/08 = radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu , sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze ovnim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni Gallusstrasse 16, OIB:49642273698, za korist: **SKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 3, REPUBLIKA SLOVENIJA**	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
ZABILJEŽBA OVRHE	**dio 6 (1843/10000)**		
	od 09.07.2010. broj Z-34640/10 je da je zk.ul.br. 1575 k.o. Jakuševec određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
SPOREDNI	**dio 6 (1843/10000)**		
	od 10.07.2014. broj Z-32737/14 ješenja o ovrsi posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se		ZABILJEŽBA OVRHE
	dio 3 (1333/10000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani Z

Broj ZK uloš

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJ

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	132.564,17 KN	
6.2	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 6.1
8. Na suvlasnički dio: 5 (1657/10000)			
8.1	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	132.564,17 KN	
8.2	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 6 (1843/10000)			
9.1	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	132.564,17 KN	
9.2	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.

Verificirani ZK
j ZK uloška:
ENIM OMJE

Primjedba

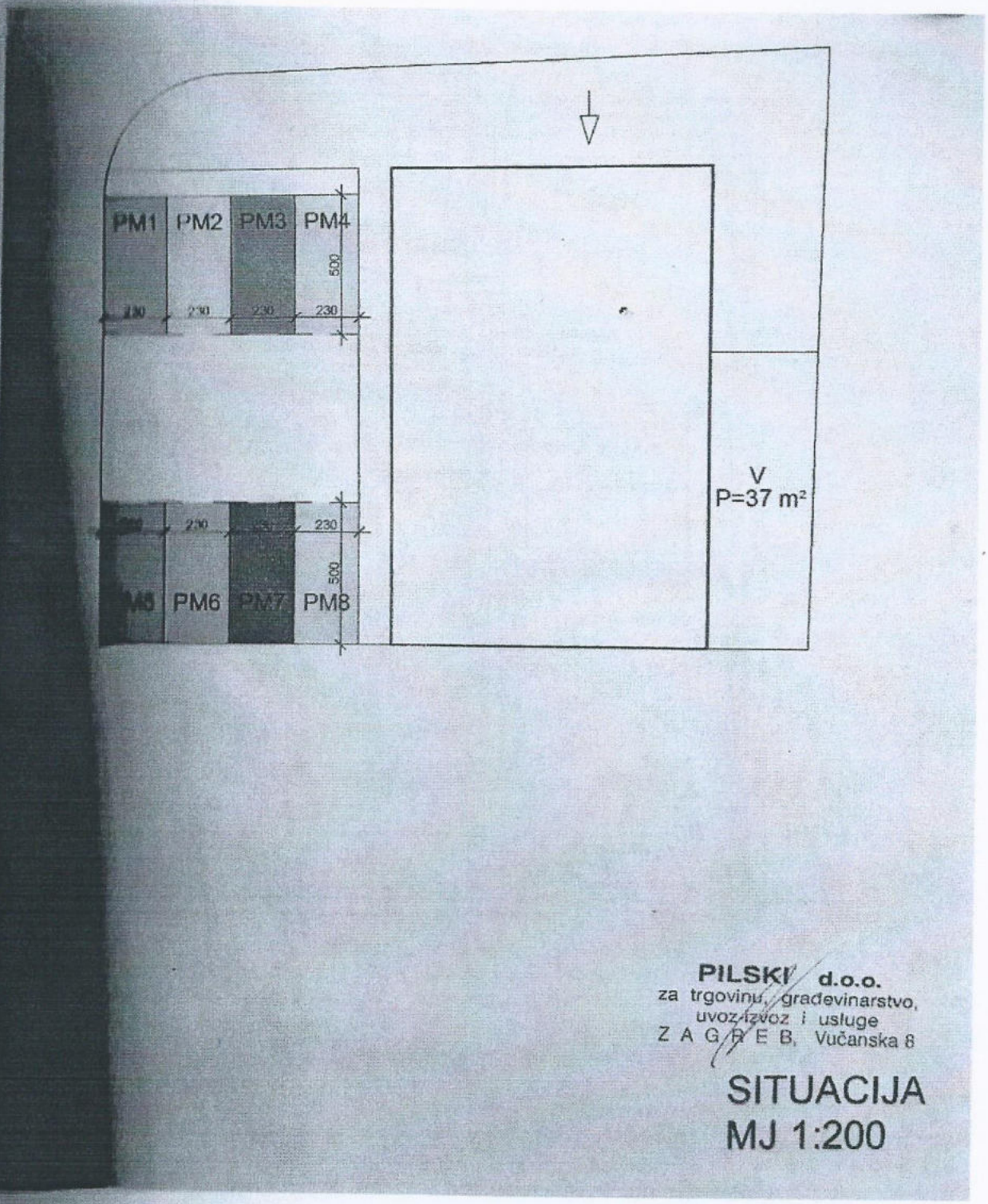
na 6.1

na 8.1

na 9.1

Jakuševečka 76A (zk.ul. 56400)

Raspored parkirnih mjesta

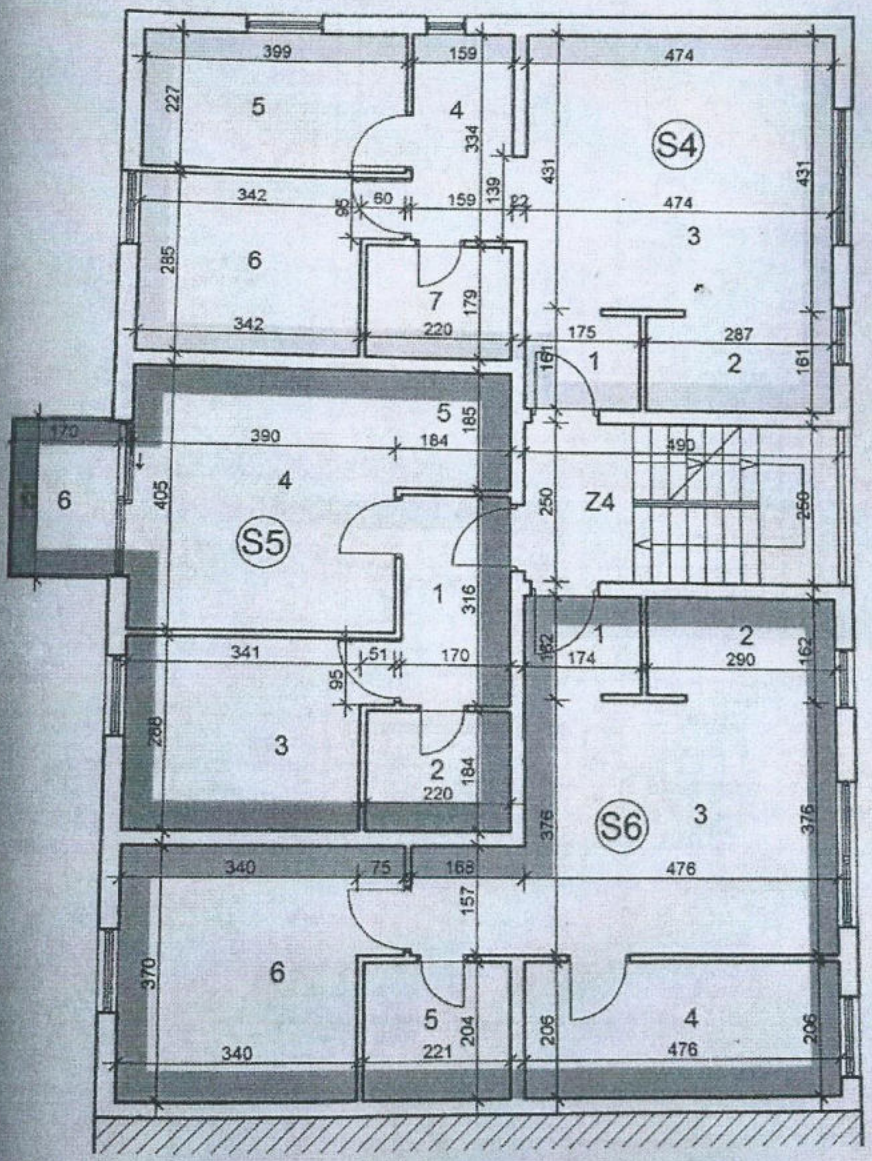


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

SITUACIJA
MJ 1:200

Jakuševečka 76A (zk.ul. 56400)

Tlocrt 1. kata
stan S4 (E-4)

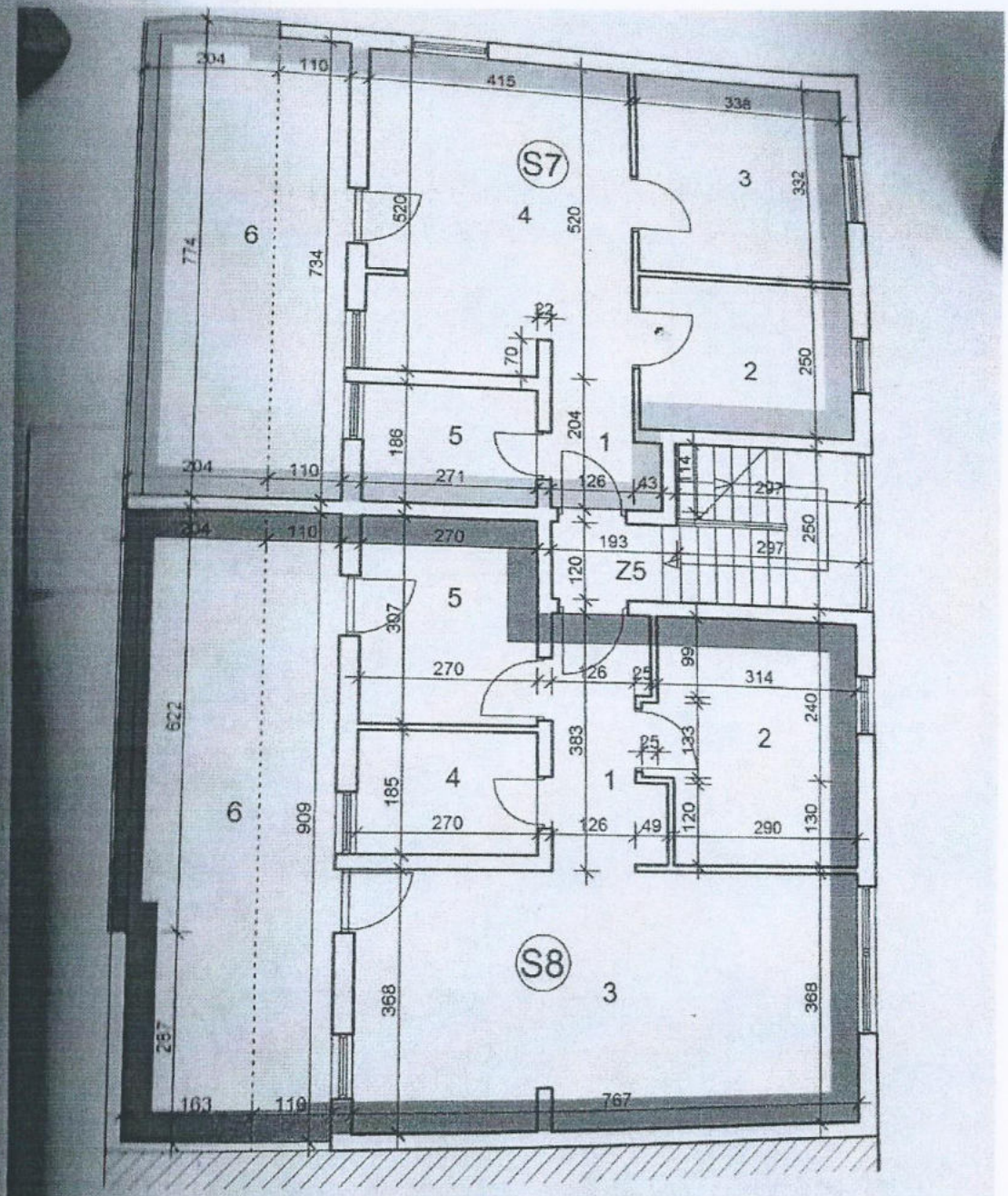


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, gradevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

TLOCRT 1. KATA
MJ 1:100

Jakuševečka 76A (zk.ul. 56400)

Tlocrt potkrovlja
stan S8 (E-8)

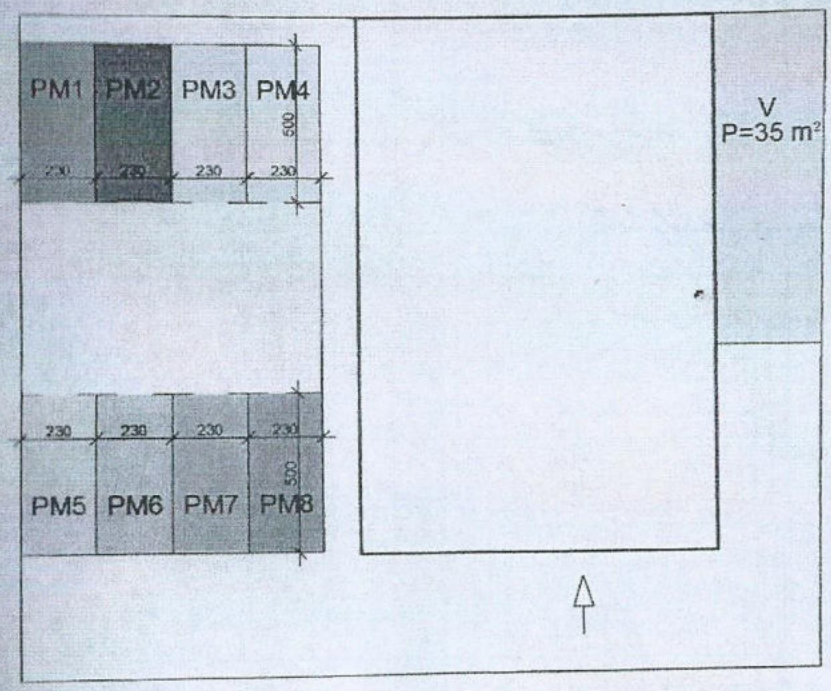


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
ZAGREB, Vučanska 8

TLOCRT POTKROVLJA
MJ 1:100

Jakuševečka 76B (zk.ul. 1575)

Raspored parkirnih mjesta

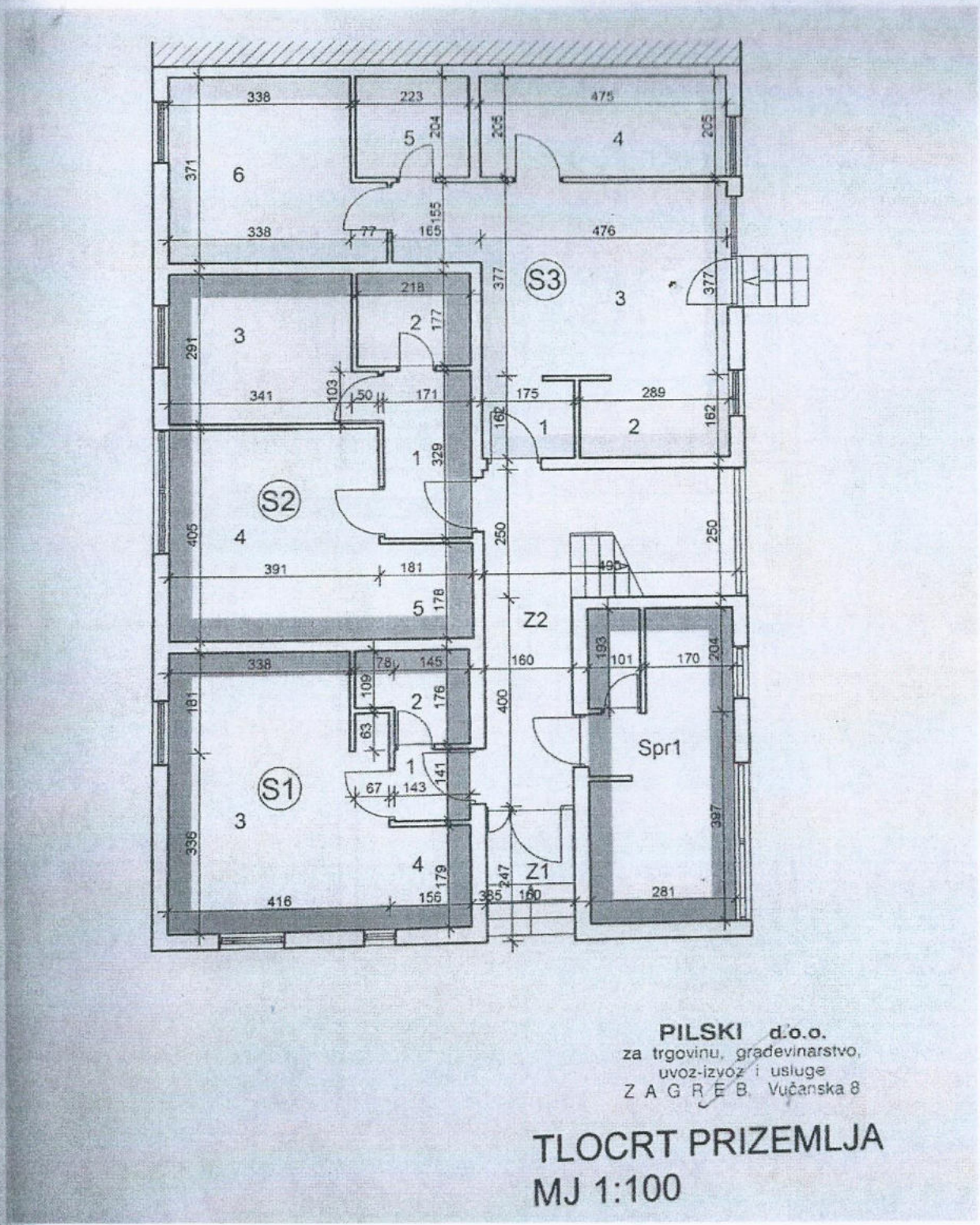


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

SITUACIJA
MJ 1:200

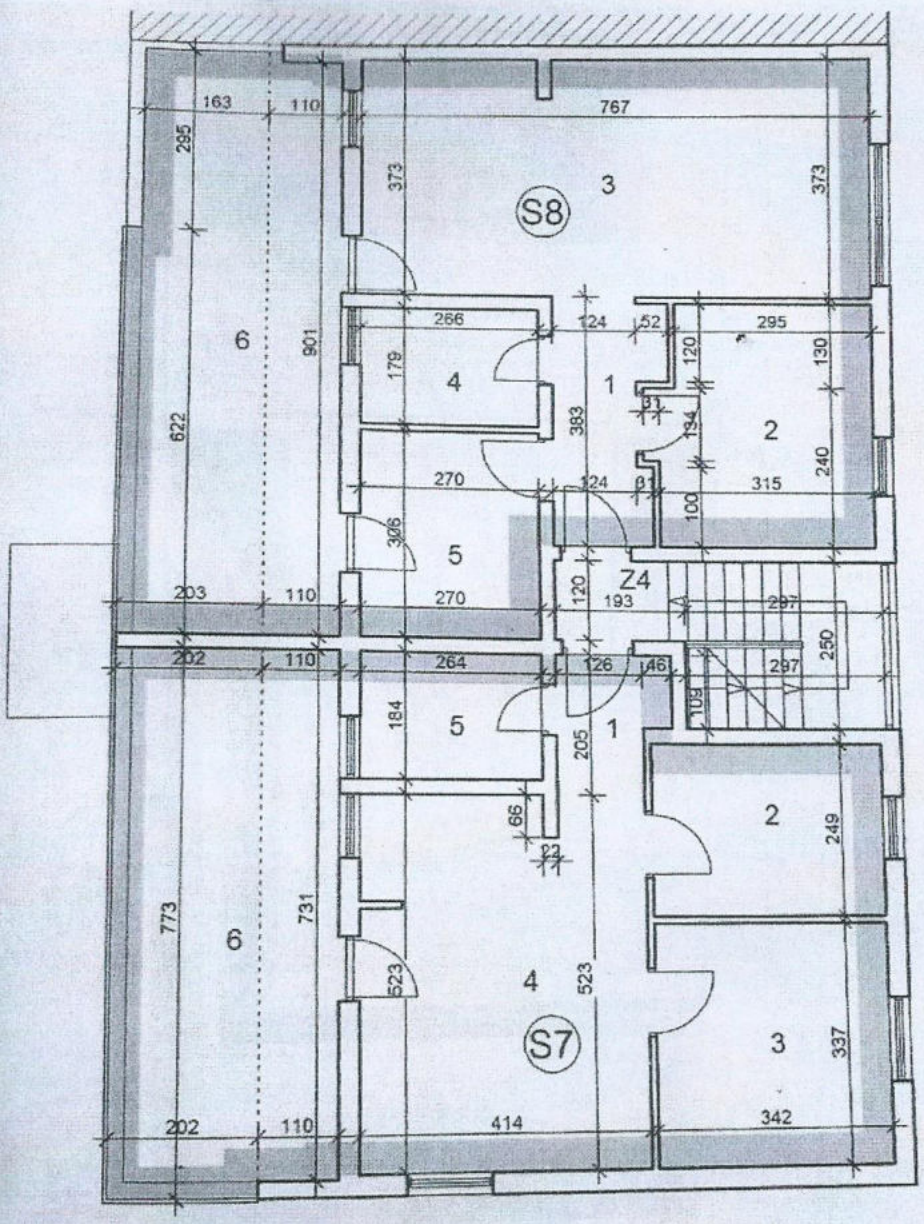
Jakuševečka 76B (zk.ul. 1575)

Tlocrt prizemlja
- stan S1 (E-1) s pripadajućim spremištem Spr1



Jakuševečka 76B (zk.ul. 1575)

Tlocrt potkrovlja
- stan S8 (E-8)

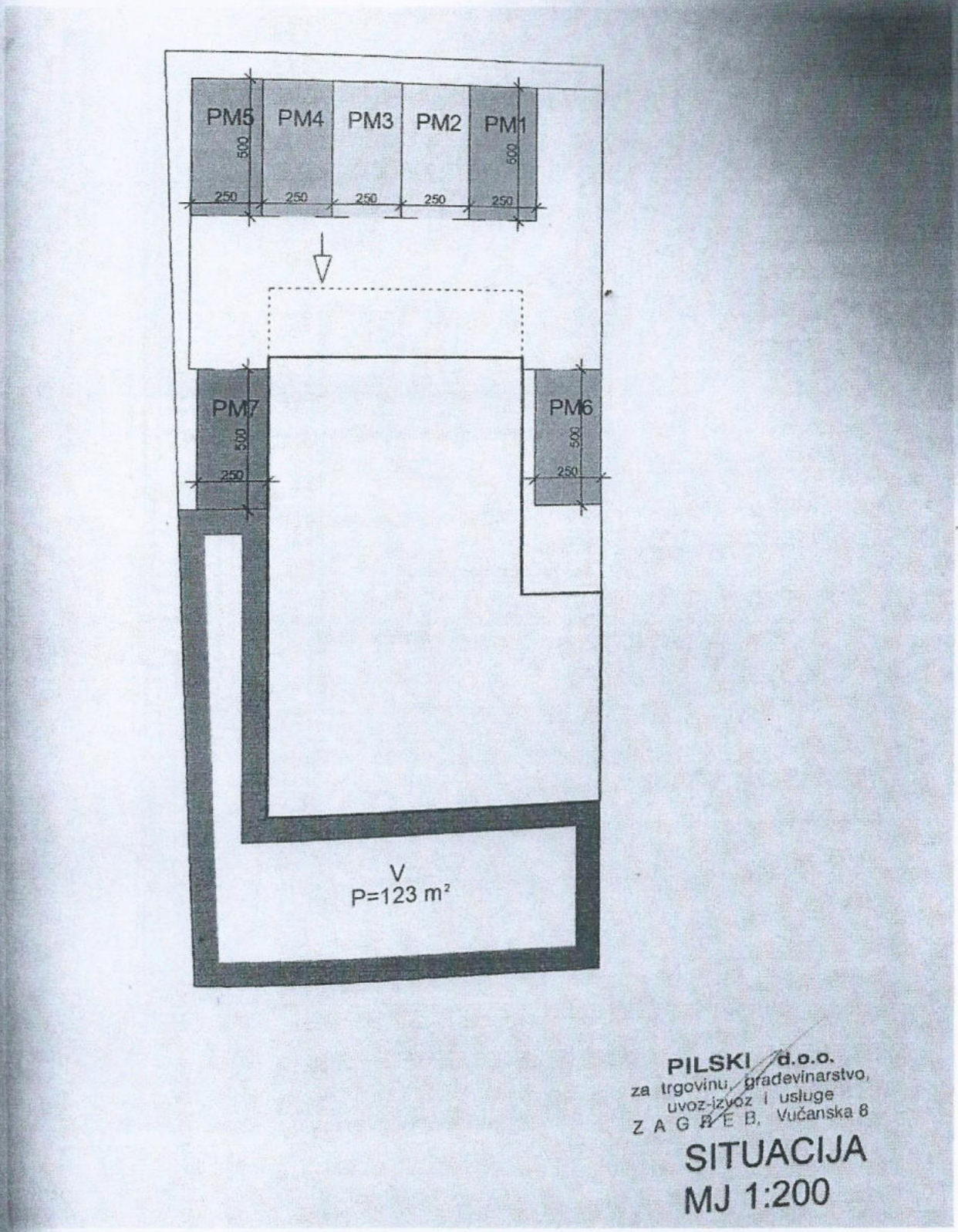


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

TLOCRT POTKROVLJA
MJ 1:100

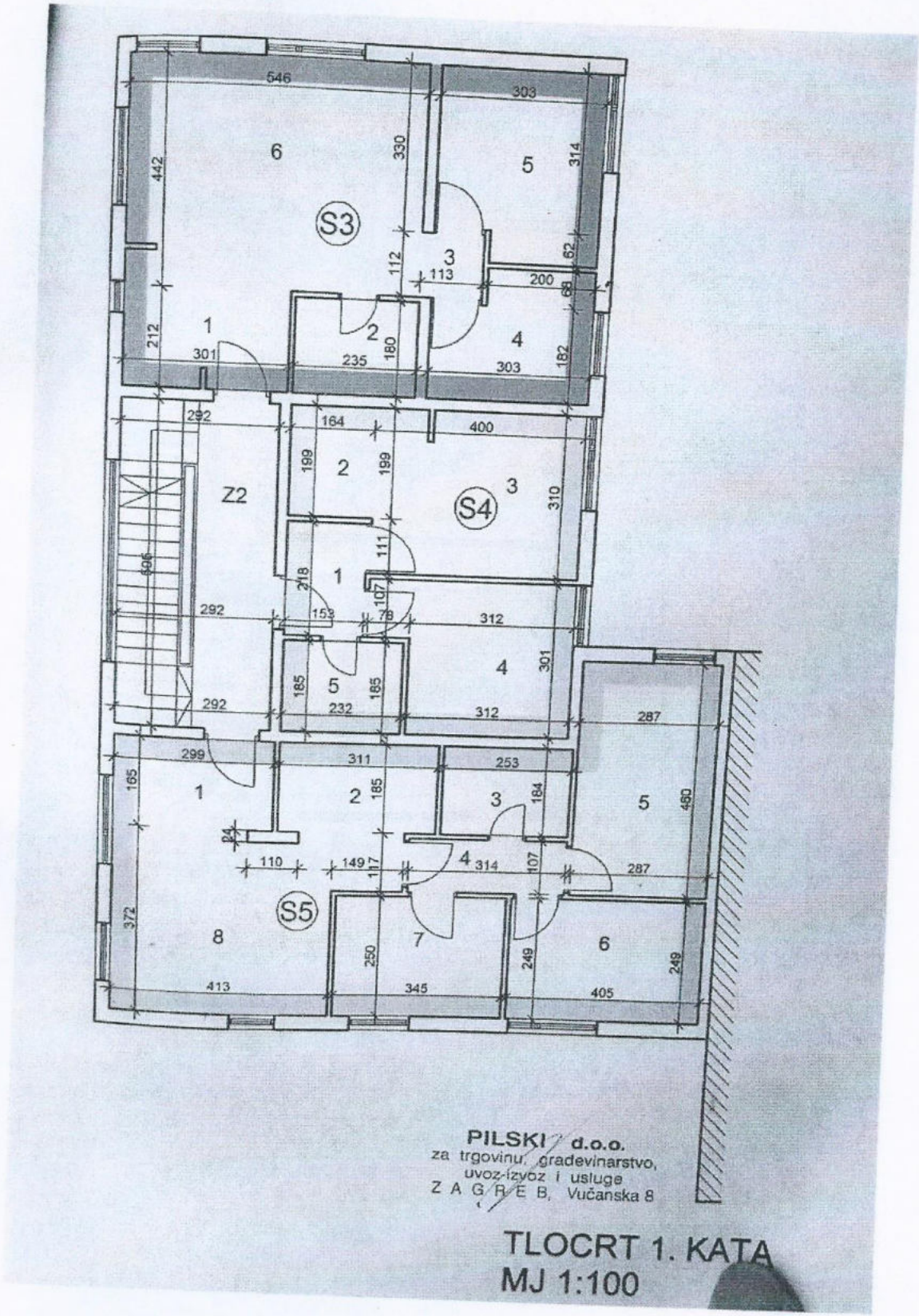
Jakuševečka 76D (zk.ul. 56398)

Raspored parkirnih mjesta



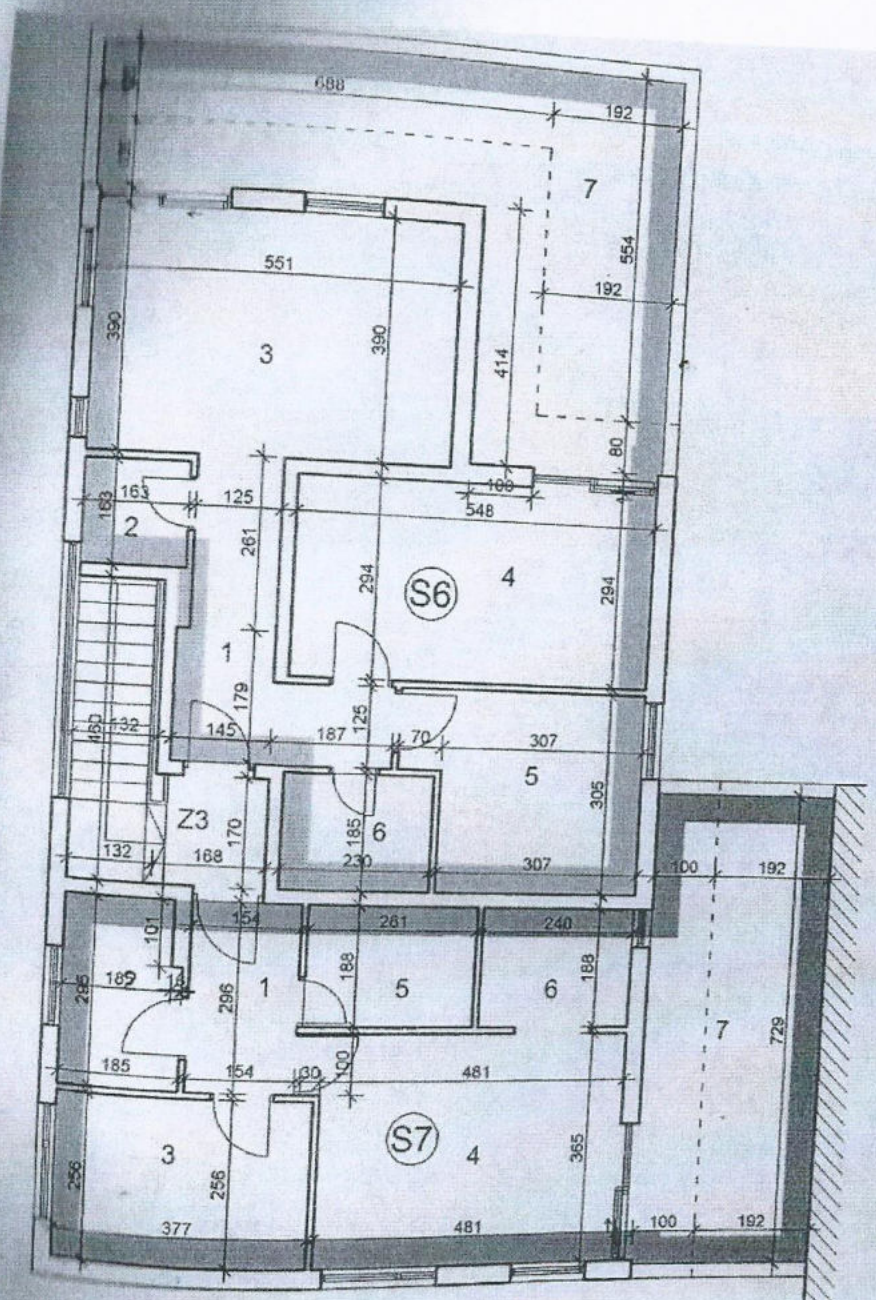
Jakuševečka 76D (zk.ul. 56398)

Tlocrt 1. kata
- stan S3 (E-3) i stan S5 (E-5)



Jakuševečka 7&11 (ak.iz. Ba 1918)

Tlocrt potkrovlja
- stan S6 (E 6)

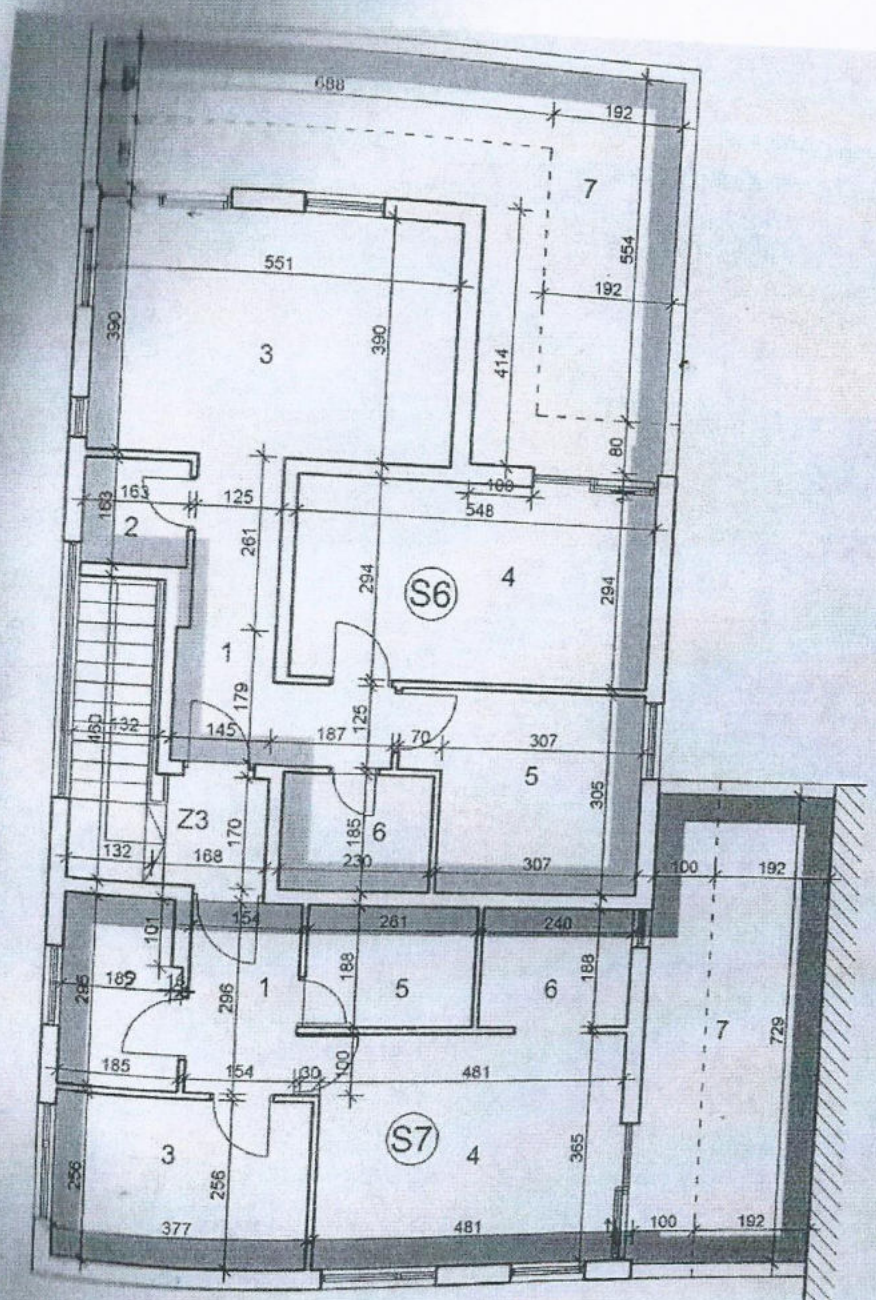


PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

TLOCRT POTKROVLJA
MJ 1:100

Jakuševečka 7&11 (ak.iz. Ba 1918)

Tlocrt potkrovlja
- stan S6 (E 6)



PILSKI d.o.o.
za trgovinu, građevinarstvo,
uvoz-izvoz i usluge
Z A G R E B, Vučanska 8

TLOCRT POTKROVLJA
MJ 1:100