

Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Poslovna prostorija sa ulične strane, koja se sastoji od četiri odjeljenja u prizemlju
4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8

Naručitelj: Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:
4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8 **22.700,00 €**

Datum i mjesto: 06. ožujak 2023., Zagreb

Izradila: Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Sadržaj

IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID.....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Lokacija	5
2.2.1 Kakvoća nekretnine	8
2.2.2 Ostale okolnosti	8
2.2.3 Geometrijski podaci.....	9
2.2.4 Tehnički opis nekretnine	10
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	11
Zemljišno-knjižno stanje	11
Katastarsko stanje	12
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	13
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	15
4 POSTUPAK PROCJENE	15
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	15
4.1.1 Troškovna metoda.....	16
4.1.2 Prihodovna metoda	16
4.1.3 Poredbena metoda.....	16
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM	16
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	17
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	18
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	18
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	19
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM	20
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	20
4.3.2 Troškovi izgradnje objekta.....	20
5 MIŠLJENJE	23
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	24
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	24

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 574/20
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje:

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

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

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

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870
- Dan vrednovanja:
- 06.03.2023.
- Dan kakvoće:
- 06.03.2023.
- Svrha:
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17,114/18, 39/19, 98/19)
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19)
 - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
 - GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 12/16)
 - Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN 21/23)
 - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99...NN114/22)
- Isprave:
- Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, br. zk uložka: 3261
 - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Bakačeva 8 u Zagrebu, i to: 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poslovna prostorija s ulične strane koja se sastoji od 4 odjeljenja u prizemlju, 4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8, upisano u zk.ul.br: 3261 u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjera u stečajnom postupku koji se vodi nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870, potpisani vještak izvršio je očevid dana 03.02.2023. godine, na adresi nekretnine, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Bakačeva 8, Zagreb
Vrsta nekretnine:	▪ poslovna prostorija s ulične strane koja se sastoji od 4 odjeljenja u prizemlju
Predmet procjene:	▪ 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), 4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo) u suvlasničkom udjelu
Prava i tereti	▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). ▪ Zabilježba na z.k.č.2971, nekretnina je kulturno dobro ▪ RegistarSKI broj kulturnog dobra Z-1054

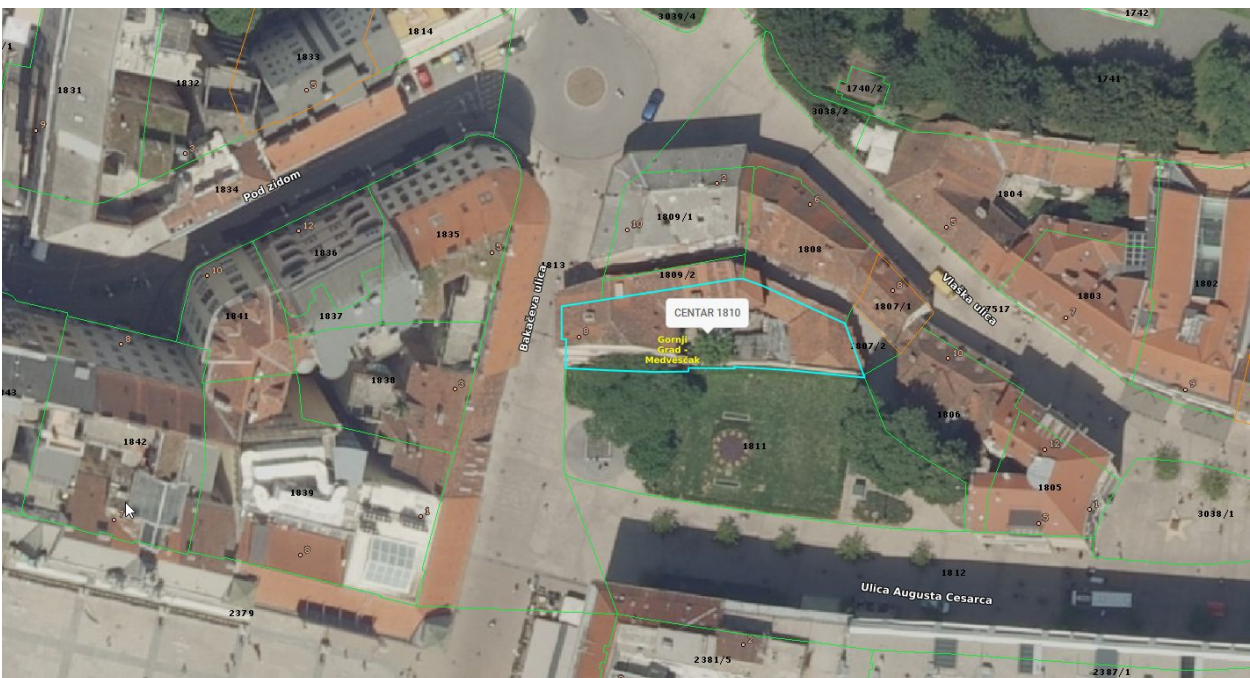
2.2 Lokacija

Predmetna nekretnina smješšana je u Gradu Zagrebu, pješačka zona u najužem centru grada, blok Bakačeva – Cesarčeva – Vlaška. Bakačeva ulica povezuje Kaptol s Trgom bana J. Jelačića. Lokacija

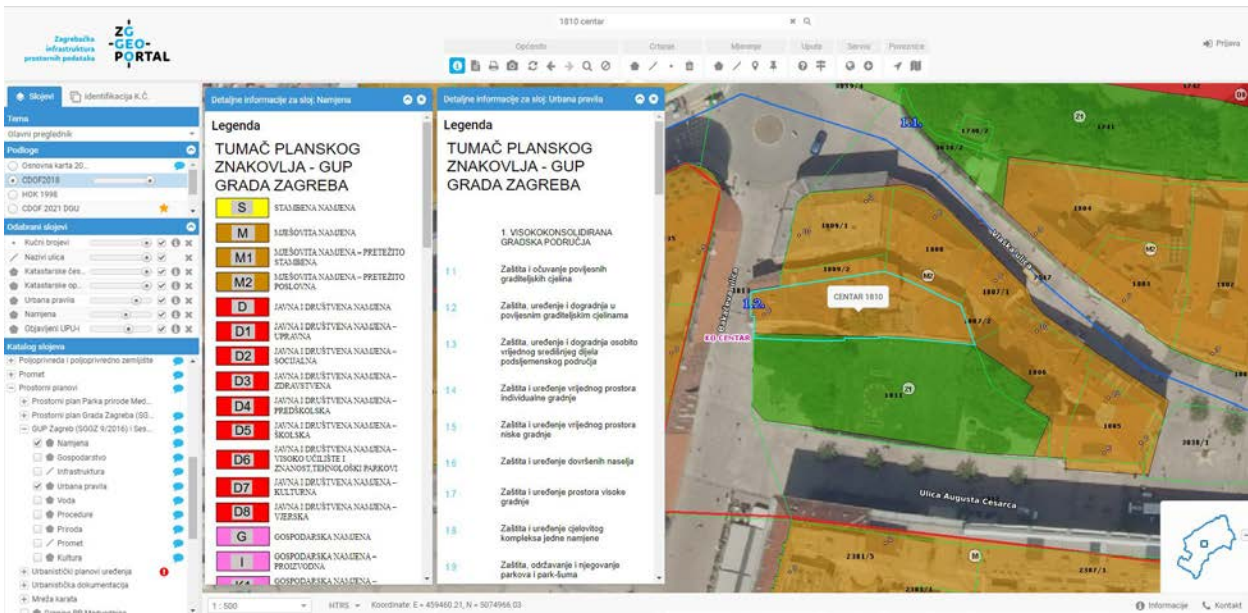
nekretnine je atraktivna za postojeću namjenu - trgovina. Okolni objekti su slične katnosti i namjene, područje mješovite namjene. Nekretnina se nalazi u području dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture – sustav zaštite „A“.



Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnina



Detaljnim pravilima opisanim u čl. 59. GUP-a Grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnine koja je predmet ove procjene uvjeti građenja.



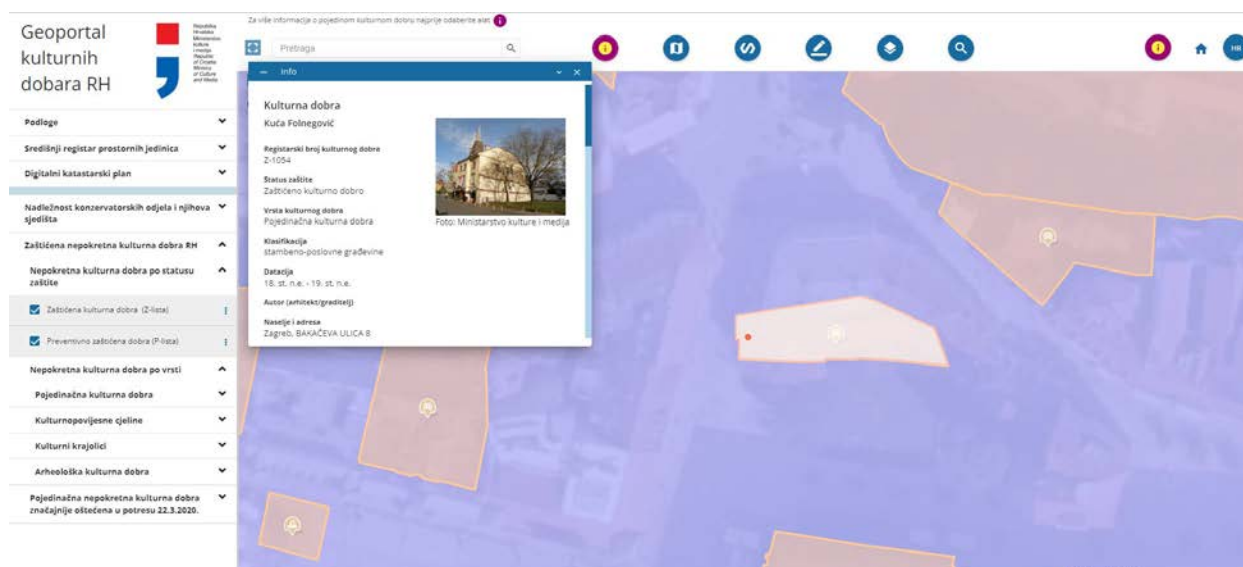
Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP Grada Zagreba

Čl. 92. GUP-a Grada Zagreba obuhvaćene su zaštitne povijesne graditeljske cjeline na području Plana. Nekretnina se nalazi u zoni zaštite „A“.



Slika 4 Prikaz zaštićene povijesne graditeljske cjeline – zona zaštite A

Nekretnina je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod registarskim brojem upisa Z-1054, pojedinačno kulturno dobro Kuća Folnegović.



Slika 5 Upis u registar kulturnih dobara RH

2.2.1 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi poslovni prostor - trgovina na adresi Bakačeva 8, Zagreb, nalazi se u prizemlju stambene zgrade, ulaz s ulične strane. Nekretnina se nalazi u povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba te je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod reg.brojem Z-1054 kao pojedinačno kulturno dobro – Kuća Folnegović.

Svi sadržaji, kao i javni gradski prijevoz nalaze se neposrednoj blizini. Okolni objekti su slične katnosti i namjene. Naselje je urbanizirano i opremljeno svom infrastrukturom. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

2.2.2 Ostale okolnosti

Prilikom očevida zgrade nije uočena oznaka koja opisuje kategoriju oštećenja zgrade uslijed potresa.

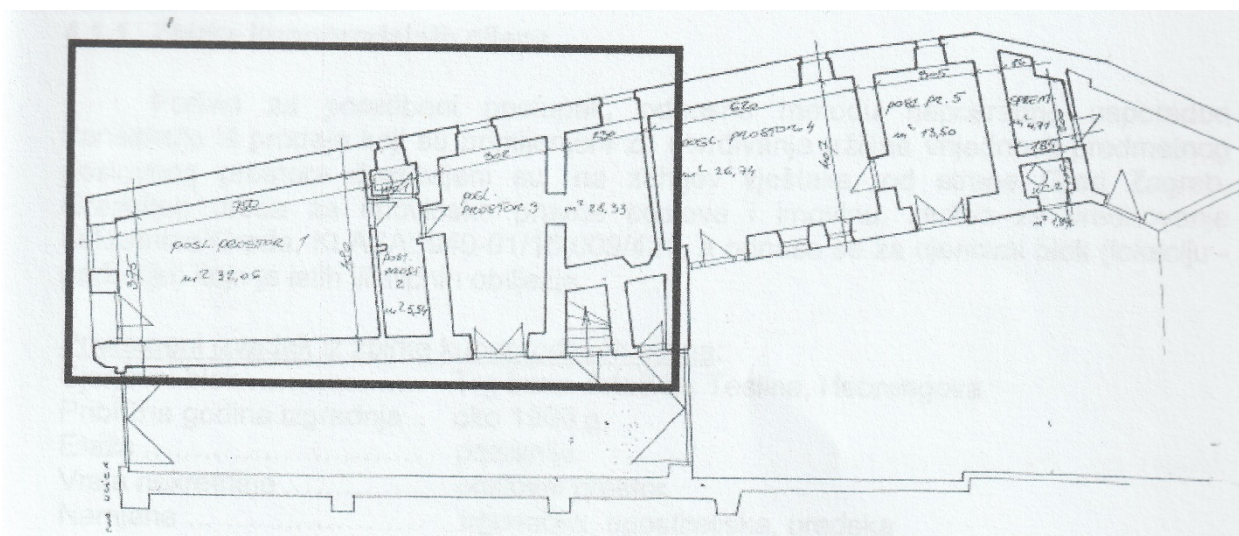
Sudskom vještaku prilikom očevida nije predočen nalaz izrađen od ovlaštenog inženjera građevinske struke u kojem je utvrđeno da su konstrukcijski odnosno nekonstrukcijski elementi zgrade oštećeni potresom od 22. ožujka 2020. te 28. i 29. prosinca 2020. na način da je zgrada neuporabljiva, privremeno neuporabljiva ili uporabljiva s preporukom.

Vizualnim pregledom zgrade prilikom očevida uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim zidovima i otpala žbuka, popucali nadvoji nad unutarnjim vratima i na spojevima zidova vidljiva puknuća i odvajanje.

2.2.3 Geometrijski podaci

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

procjenjivana nekretnina	Korisna površina	Keof.	Korisna vrijednost površine	bruto površina	bruto volumen
	m2		m2	m2	m3
poslovni prostor ulični (Etaža E-4)	65,93	1,00	65,93	89,01	241,28



Izračun površina pripadajućeg dijela zemljišta prema etažnom vlasništvu

nekretnine na zk.č. 2971 k.o. Grad Zagreb	Korisna površina	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina	Bruto volumen
	m2	m2	m2	m3
zatvorena veža	56,44	56,44	67,73	216,73
poslovni prostor ulični(etažno E-4)	65,93	65,93	89,01	249,22
poslovni prostor dvorišni (etažno E-3)	40,24	40,24	54,32	152,11
poslovni prostor u prizemlju (etažno E-5)	70,02	70,02	94,53	264,68
Stan 1. kat (etažno E-2)	100,08	100,08	135,11	378,30
stan 1 kat (poduložak 27019)	63,83	63,83	86,17	241,28
stan na 2 katu (Etažno E-1)	160,00	160,00	216,00	604,80
tavan	160,00	80,00	108,00	160,00
Ukupno:		636,54	850,86	2.267,11

ZEMLIŠTE			
k.o.	zk.ul.	zk.č.	površina (m2)
Grad Zagreb	3261	2971	478
Ukupno:			478

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	ukupna površina (m2)	etažno vlasništvo	udio	pripadajuća površina (m2)
2971	478	poslovni prostor ulični (etažno E-4)	65,93/636,54	49,51
		poslovni prostor dvorišni (etažno E-3)	40,24/636,54	30,22
		stan 1. kat (etažno E-2)	100,08/636,54	75,15
		stan 1 kat (poduložak 27019)	63,82/636,54	47,93

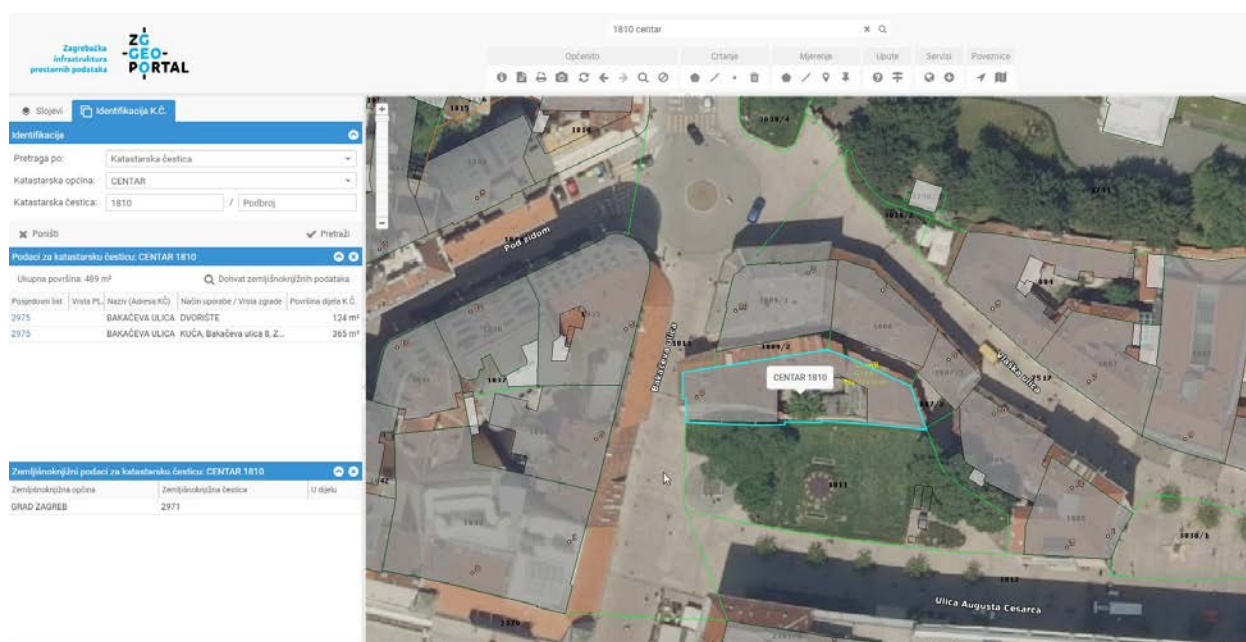
2.2.4 Tehnički opis nekretnine

IMOVINSKO –PРАВNA DOKUMENTACIJA	
z.k.č.	2971
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	3261
k.č.	1810
k.o.	Centar
posjedovni list	2975
OPĆI OPIS	
Namjena	Mješovita namjena – pretežito poslovna
Godina izgradnje	18. st.-19.st.
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	Pr+1k+2k+Potkrovlje
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	Zidovi od pune opeke debljine 80 cm
Međukatna konstrukcija	Drveni grednici s dodatnim slojevima te svodne konstrukcije zidane opekom, podgled stropa u poslovnom prostoru izveden kao kasetirani spuštteni strop s halogenom rasvjetom
Pregradni zidovi	opeka
Krovna konstrukcija	drveni, pokrov crijep
Stubište	unutarnje drvene
Fasada	žbuka
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	keramičke pločice/parket
Instalacije	Izvedene
Vanjska stolarija	drvena

OSTALE KARAKTERISTIKE	
Stanje	<p>Zgrada je neodržavana.</p> <p>Uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine uzrokovana potresom u Gradu Zagrebu i neodržavanjem zgrade u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim i vanjskim zidovima i otpala žbuka, oštećenja od procurivanja vode na stropu.</p>

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 1810 k.o. Centar, što odgovara z.k.č. 2971 k.o. Grad Zagreb.



Slika 6: identifikacija čestica

Zemljišno-knjižno stanje

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Grad Zagreb
Katastarska čestica:	2971
Broj zk uložka:	3261
Opis nekretnine:	KUĆA POP.BR.768, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE NA BAKAČEVOJ ULICI BR.8, površine 132,9 čhv, 478 m2
Vlasništvo:	4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
	Poslovna prostorija sa ulične strane, koja se sastoji od četiri odjeljenja u prizemlju

	1/4 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB 2/4 QUISISANA D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB 4.5. Suvlasnički dio etaže: 1/8 DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB 4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8 ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB
--	---

Katastarsko stanje

Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Centar
Katastarska čestica:	1810
Posjedovni list broj:	2975
Opis nekretnine:	KUĆA , Zagreb, Bakačeva ulica 8, površine 365 m2, DVORIŠTE površine 124 m2
Posjednik nekretnine	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 61817894937

2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 7: ulično pročelje



Slika 8: sjeverno pročelje



Slika 9: poslovni prostor – trgovina iznutra



Slika 10: poslovni prostor – trgovina iznutra



Slika 11: poslovni prostor – trgovina iznutra



Slika 12: poslovni prostor – trgovina iznutra



Slika 13: poslovni prostor zid prema veži



Slika 14: poslovni prostor zid prema veži

3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

	$\frac{\text{VII. - IX. 2022.}^{1)}{\text{Ø 2015.}}$	$\frac{\text{VII. - IX. 2022.}}{\text{IV. - VI. 2022.}}$	$\frac{\text{VII. - IX. 2022.}}{\text{VII. - IX. 2021.}}$
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	162,44	2,8	14,8
Novi stambeni objekti	141,23	2,6	17,4
Postojeći stambeni objekti	166,69	2,9	14,5
Grad Zagreb ²⁾	182,31	4,1	17,9
Jadran ²⁾	155,80	2,8	12,8
Ostalo ²⁾	139,65	-0,8	13,9

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s trećim tromjesečjem 2022 godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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 nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine, metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA za pripadajuće građevinsko zemljište i dvorište i TROŠKOVNA METODA poslovni prostor.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

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
		2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19
	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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Slika 15: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena nekretnina prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETNINA KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. B.	KATASTAR		VRST A NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE m ²	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	
	K.Č.	K.O.			€	€/m ²		NAMJ.	Kis		CJENOVNI BLOK
1.	349	CENTAR	GZ	232,00	670.000,00	2.887,93	21.05.2022.	M1	3,00	NOVA VES	I
2.	612	CENTAR	GZ	158,40	460.000,00	2.904,04	15.06.2021.	M2	3,00	GORNJI GRAD	I
3.	2471	CENTAR	GZ	110,62	330.000,00	2.983,19	23..03.2022.	M1	3,00	STROSSMAYEROV TRG ISTOK	I
4.	461	CENTAR	GZ	267,00	850.000,00	3.183,52	23.03.2022.	M2	4,00	NOVA VES	I

Tablica 4-1: Ulazni podaci

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 15.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 06.03.2023. dan kakvoće: 06.03.2023.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)
	K.Č.	K.O.		€	€/m ²					
1.	349	CENTAR	232,00	670.000,00	2.887,93	21.05.2022.	175,12	182,31	1,04	3.006,50
2.	612	CENTAR	158,40	460.000,00	2.904,04	15.06.2021.	152,55	182,31	1,20	3.470,57
3.	2471	CENTAR	110,62	330.000,00	2.983,19	23..03.2022.	168,63	182,31	1,08	3.225,19
4.	461	CENTAR	267,00	850.000,00	3.183,52	23.03.2022.	168,63	182,31	1,08	3.441,78

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za

preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (procjenjivane nekretnine)	KP (poredbene nekretnine)	KP (procjenjivane nekretnine)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²)
	K.Č.	K.O.								
1.	349	CENTAR	232,00	3.006,50	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.006,50
2.	612	CENTAR	158,40	3.470,57	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.470,57
3.	2471	CENTAR	110,62	3.225,19	3,00	3,00	1,84	1,84	1,00	3.225,19
4.	461	CENTAR	267,00	3.441,78	4,00	3,00	2,20	1,84	0,84	2.878,58

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.				
1.	349	CENTAR	232,00	3.006,50	-4,41%	-138,71
2.	612	CENTAR	158,40	3.470,57	10,34%	325,36
3.	2471	CENTAR	110,62	3.225,19	2,54%	79,98
4.	461	CENTAR	267,00	2.878,58	-8,48%	-266,63
aritmetička sredina:				3.145,21		
standardno odstupanje (±)				259,86		<i>zadovoljava</i>
dvostruko standardno odstupanje (±)				519,73		<i>zadovoljava</i>
tržišna vrijednost zemljišta				3.145,21		

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje Grada Zagreba obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 10/10, 20/10, 5/12, 15/12, 17/12 i 6/13, 15/13, 17/13, 22/14). Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u prvu zonu Grada Zagreba, a visina komunalnog doprinosa iznosi 118,00 kn/m³ (15,66 €/m³).

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Komunalni doprinos	249,22	15,66	3.903,03

Tablica 4-5: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni A i pripada pod tarifni broj 1.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Vodni doprinos	249,22	3,48	867,93

Tablica 4-6: vodni doprinos

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	
Ukupno:	3.500,00 EUR

Tablica 4-7: priključci

4.3.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak o cijeni građenja objavljen u objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I. Cijene su izražene u €/m² neto korisne ploštine.

Nekretnina	KVP	Cijena (€/m ²)	NTG
	(m ²)		(€)
Poslovni prostor ulični (etaža E-4)	65,93	1.217,30	80.256,27
Ukupno:			80.256,27

Tablica 4-8: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta

Prema Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekate i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije. Također treba uzeti u obzir i tehničko savjetovanje i stručni nadzor za procjenjivanu nekretninu.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak	
		(€)	
Projektiranje	4,50%	3.611,53	
Nadzor	3,50%	2.808,97	
Ukupno		6.420,50	

Tablica 4-9:Uzgredni troškovi

Za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne građevine koristiti će se troškovna metoda sukladno podacima u prilogu 9. Pravilnika. Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK).

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 4-10: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 5.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
		površina (m2)	cijena (€/m2)	cijena ukupno (€)
Vrijednost zemljišta		49,51	3.145,21	155.716,72
Komunalni doprinosi i priključci				8.270,96
Normalni troškovi gradnje				
(SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I		65,93	1.217,30	80.256,27
Uzgredni troškovi gradnje				6.420,50
UKUPNO NTG				86.676,77
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2023			
Godina izgradnje (godina)	1890			
Starost zgrade (G) (godina)	133			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	120			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	-13			
Odabrani faktor korištenja FK	2			
Relativna starost (G/OVK) (%)	111%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	20%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	24			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	96			
Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%)	80%			
Preostala vrijednost	0,20			17.335,35
Privremena vrijednost				181.323,03
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				181.323,03
*				
<i>Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.</i>				

Tablica 4-11: Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

Predmet procjene	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena	tržišna vrijednost po udjelima	Zaokruženo temeljem čl. 68 st. Pravilnika
	m2	€/m2	kn/m2	€	kn	€	€
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)							
Poslovna prostorija sa ulične strane, koja se sastoji od četiri odjeljenja u prizemlju	65,93	2.750,24	20.721,65	181.323,03	1.366.178,40		
4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8	8,24	2.750,24				22.665,38	22.700,00

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 3261, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.01.2023. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 3261

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61384/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2971	KUĆA POP.BR.768, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE NA BAKAČEVOJ ULICI BR.8		132,9	478	
		UKUPNO:		132,9	478	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 27.12.2016.g. pod brojem Z-60009/2016 ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, (zk.č.br. 2971)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Peterosobni stan sa nusprostorijama na II (drugom) katu 1,5/12 VANNER ELVIRA, BAKAČEVA BR.8, ZAGREB 3/12 VANNER ELVIRA UDATA FEDERER, BAKAČEVA BR.8, ZAGREB 7,5/12 FEDERER ELVIRA, OIB: 27703983226, BAKAČEVA 8, ZAGREB	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
1.3	Zaprimljeno 12.07.2021.g. pod brojem Z-38211/2021 ZABILJEŽBA, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 30.06.2021, sklopljen između Elvire Federer, Zagreb, Bakačeva 8, OIB: 27703983226, kao primatelja uzdržavanja i Malezija Davora, Strmec, Sveta Nedelja, Ulica platana 6, OIB: 48092579070, kao davatelja uzdržavanja.	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu 3/12 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB 1/12 BUNTIĆ BISERKA R. ŠIROK, BIJENIČKA BR.21, ZAGREB 4/12 MJEDA-HRIBAR ANA, OIB: 51445562050, ZAGREB, BULIĆEVA 5	IZUZET OD NACIONALIZACIJE

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 4/12 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870).	ZABILJEŽBA
2.5. Suvlasnički dio etaže: 2/12		
DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB		
2.5.4	Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019	na 5 (2.5.2)
2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12		
ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB		
2.6.2	Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“ , Sveta Nedjelja , Obrtnička 6, OIB:83646075870	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Poslovna prostorija sa dvorišne strane, koja se sastoji od dva odjeljenja u prizemlju		IZUZET OD NACIONALIZACIJE
1/4 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB		
2/4 QUISISANA D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB		
7.1	Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 1/4 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870.	ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870).	ZABILJEŽBA
3.5. Suvlasnički dio etaže: 1/8		
DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB		
3.5.4	Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019	na 5 (3.5.2)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8		
ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB		
3.6.2	Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“, Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB:83646075870	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Poslovna prostorija sa ulične strane, koja se sastoji od četiri odjeljenja u prizemlju		IZUZET OD NACIONALIZACIJE
1/4 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB		
2/4 QUISISANA D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB		
7.1	Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 1/4 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870.	ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870).	ZABILJEŽBA
4.5. Suvlasnički dio etaže: 1/8		
DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB		
4.5.4	Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019	na 5 (4.5.2)
4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8		
ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB		
4.6.2	Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“, Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB:83646075870	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
poslovni prostor u prizemlju dvorišne zgrade, površine 70,02 čm s kojim je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio nekretnine u A		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	3.763.190,81 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	3.763.190,81 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 4			
2.1	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	3.763.190,81 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.01.2023.