



TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

STEČAJNI UPRAVITELJ
FRANO KRIŠTO
Dubrovačka 3a
21000 Split

Republika Hrvatska
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE
05-04-2019
0104/19
8627
D

U Zagrebu, 1. travnja 2019. godine

Poslovni broj: 11 St-1196/2016

Naš znak: 169000 / ER004

Stečajni/razlučni vjerovnik: B2 KAPITAL d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, zastupano po članovima uprave Tanji Miljanić Presečki i Igoru Androševiću, a oni po zaposlenicima s položenim pravosudnim ispitima Luki Maroku, dipl.iur. i Domagoju Malnaru, mag.iur.

Predmet: Stečajni postupak nad društvom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, Svačićeva 4, OIB: 81356391287

Predaja: preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom

PODNEŠAK

2x

stečajnog/razlučnog vjerovnika

Stečajni/razlučni vjerovnik u prilogu ovog podneska dostavlja sudu i stečajnom upravitelju Procjembeni elaborat broj 2019/02PBZ05 izrađen dana 22. veljače 2019. godine od strane stalnog sudskog vještaka Bernarda Mahečića i predlaže nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika upisanu u zk.ul.br. 5908, k.o. Grad Zagreb, u naravi ZGRADA BR. 152 I ZGRADA U OZALJSKOJ ULICI I DVORIŠTE površine 5340 m2 procijeniti u iznosu od 28.995.000,00 kn sukladno Procjembenom elaboratu i u što skorijem roku donijeti zaključak o prodaji primjenom članka 169. stavka 6. Stečajnog zakona.

B2 KAPITAL
d.o.o.
ZAGREB 1

B2 KAPITAL d.o.o.
zastupano po:

Luka Marok, dipl.iur.

Domagoj Malnar, mag.iur., Su-332/18

B2 Kapital d.o.o. Radnička cesta 41 10000 Zagreb, Hrvatska | Tel.: +385 1 560 5540 Fax: +385 1 560 5541 | E-mail: centar@b2kapital.hr | www.b2kapital.hr
Matični broj: 04066740 | OIB: 57509775367 | Trgovački sud u Zagrebu Broj upisa: Tt-18/40124-2 | Temeljni kapital: 514.780.000,00 HRK uplaćen u cijelosti
Uprava: Ivan Mihoković, predsjednik uprave; Igor Androšević, član uprave; Tanja Miljanić Presečki, član uprave
Banka: Addiko Bank d.d. | Transakcijski račun: IBAN: HR9225000091101401685 | SWIFT: HAABHR22

PROCJEMBENI ELABORAT 2019/02PBZ 0

5



NEKRETNINA: **POSLOVNA NEKRETNINA**
LOKACIJA: **OZALJSKA 152, ZAGREB**

vlasnik: KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SVAČIĆEVA BR.4, SPLIT

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 22. veljače 2019.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10000 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	OZALJSKA 152
	Gradska četvrt	Trešnjevka Sjever
	Zemljopisne koordinate	
Tip nekretnine:	Trgovine	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	5908
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	5573/38
	katastarska općina:	Grad Zagreb
Katastar	posjedovni list, br:	5394
	k. čestica, br.:	3352
	katastarska općina:	trešnjevka
Katnost:	po+sut+pr+1+2	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	5.340,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	9.073,13	
Tržišna vrijednost nekretnine:		3.866.000,00 €
Legalitet:	nije poznato	
Odobrenje za građenje:	nije dostavljeno	
Uporabna dozvola:	nije dostavljeno	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	1972	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RIJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Bernard Mahečić, diplomirani arhitekt, iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.erim.

O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
- 7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 11. PRILOZI**
fotografije
zk izvadak
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

●Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi poslovna nekretnina, koja se nalazi u ulici OZALJSKA 152, ZAGREB.

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uiožak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
5573/38	5908	///	Grad Zagreb	zgrada i dvorište	5340,00		3352	trešnjevka	5394

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 22.05.2017.

DAN KAKVOĆE: 22.02.2019.

DAN VREDNOVANJA: 22.02.2019.

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. <u>PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI</u>

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 5908 k.o. Grad Zagreb, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog suda u Zagrebu, od 24.2.2019. godine,
- posjedovni list, br. 5394, k.o. Trešnjevka, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Zagreb, od 24.2.2019. godine.

Projektna dokumentacija	nije priložena
Građevinska dozvola	nije priložena
Uporabna dozvola	nije priložena

Stanje u zemljišniku i katastru nije usklađeno.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Nekretnina je u uporabljivom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Nalazi se uz glavnu cestu.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Poslovna zgrada trgovačke namjene. Prostor kompletne zgrade prostire se na više parcela, iako je glavnina na zčbr 5573/38 (kčbr 3352). Na ostalim parcelama izgrađene su stambene zgrade koje nisu upisane u ZK i katastar te nisu etažirane, zbog čega nije moguće utvrditi udio u vlasništvu.

Godina izgradnje: 1972.





4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Procjena vrijednosti nekretnine, PBZ NEKRETNINE d.o.o., 28.04.2017.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 22.05.2017.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Grijanje: dio centralno, dio upuhivanjem toplog zraka kroz kanalski razvod.

Šprinkler sustav za gašenje požara.

STANJE NEKRETNINE

Razina održavanja nije zadovoljavajuća.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	1972
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	po+sut+pr+1+2
Namjena po etažama:	poslovno
Uporaba građevine:	Građevina se koristi.
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište:	AB ravni krov
Pokrov:	ravni krov
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	ožbukano i obojeno
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	metalna, drvena

Interijeri

Podovi:	keramika, kamen, laminat, cem. Glazura
Zidovi:	boja/keramika/kamen
Stropovi:	ožbukano i obojeno
Unutarnja stolarija:	metalna, drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	nije poznato
Toplovod:	nije poznato
Telefon:	Da
Klimatizacija:	djelomično
Protupožarni sustav:	Da
Protuprovalni sustav:	nije poznato

Napomene:

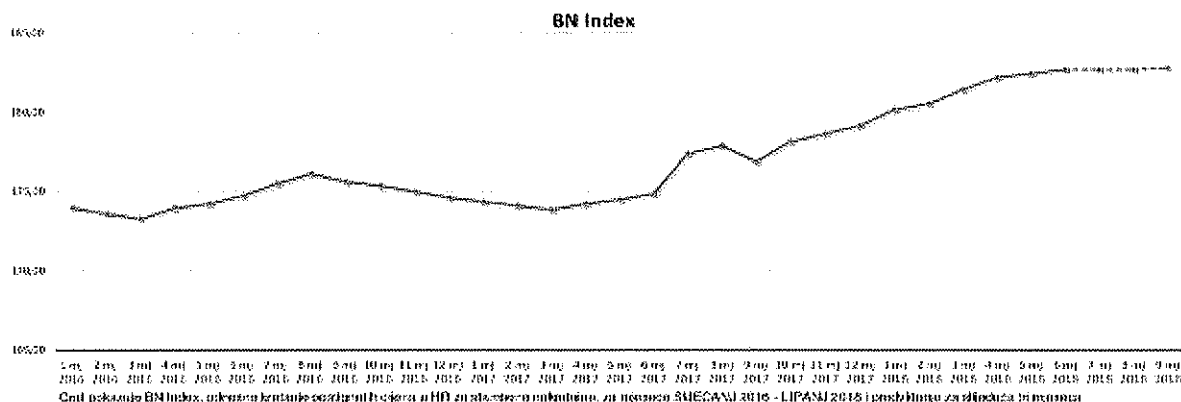
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4*: Nakon što je realni BDP stagnirao krajem prošle godine, u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, očekuje se da bi stopa rasta BDP-a u 2018. mogla iznositi 2,8% i zadržati se na toj razini i u 2019. godini. Istodobno se očekuje nastavak rasta zaposlenosti i pad nezaposlenosti. U 2018. očekuje se ubrzanje inflacije na 1,7%, ponajviše kao rezultat povećanja doprinosa cijena energije zbog jačanja uvoznih inflatornih pritisaka. Unatoč oživljavanju domaćih inflatornih pritisaka, u 2019. inflacija bi se mogla blago usporiti zbog očekivanog smanjenja doprinosa cijena energije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2018. i 2019. postupno smanjivati, poglavito pod utjecajem produbljivanja manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom, dok bi se trend poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti mogao nastaviti. Monetarna politika HNB-a zadržala je svoj ekspanzivni karakter te nastavila podržavati oporavak gospodarstva uz održavanje stabilnog tečaja kune prema euru koji predstavlja preduvjet očuvanja financijske stabilnosti.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova.

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
podrum	3.680,86	1,00	3.680,86	4.417,03	17.668,13
suteren	937,48	1,00	937,48	1.124,98	4.499,90
prizemlje	963,26	1,00	963,26	1.155,91	4.623,65
1. kat	1.022,47	1,00	1.022,47	1.226,96	4.907,86
2. kat	37,94	1,00	37,94	45,53	182,11
suteren vanjski prostori	357,31	1,00	357,31	428,77	1.715,09
prizemlje vanjski prostori	1.742,16	1,00	1.742,16	2.090,59	8.362,37
1. kat vanjski prostori	27,45	1,00	27,45	32,94	131,76
vanjske zgr i bankomati	304,20	1,00	304,20	365,04	1.460,16
Sveukupno			9.073,13	10.887,76	43.551,02

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u poslovne nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je poslovne namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju! Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1	352920	Poslovni prostor	3.093,89	431,0	30.10.18.
2	770878	Poslovni prostor	914,62	451,9	27.11.15.
3	807748	Poslovni prostor	566,17	259,1	06.09.16.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

118,96

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Zagreb	Poslovni prostor	3.093,89	431,0	118,96	118,96	1,00	430,96
2	Zagreb	Poslovni prostor	914,62	451,9	98,62	118,96	1,21	545,12
3	Zagreb	Poslovni prostor	566,17	259,1	101,96	118,96	1,17	302,24

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Poslovni prostor	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	OZALJSKA 152		Zagreb	Zagreb	Zagreb
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	9.073,13		3.093,89	914,62	566,17
Cijena po m ²	--		430,96	545,12	302,24
Indikator vrijednosti €/m ²	426,11		430,96	545,12	302,24

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			4,85	119,02	-123,87
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	28%	-29%
Kvadrat odstupanja:			23,51	14164,92	15342,64
Standardno odstupanje:	99,22	23%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	198,43	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi poslovna nekretnina u ulici OZALJSKA 152, ZAGREB, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - poslovni prostor		3.866.133,38 €
procjenjena vrijednost:		3.866.133,38 €
tržišna vrijednost nekretnine	3.866.000,00 € tj. 426,09 €/m ²	III
	28.995.000,00 kn tj. 3.195,70 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za građiteljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-78/17



Zagreb, 22. veljače 2019.

11. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA



ZK IZVADAK

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.02.2019.
22:46

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24689/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELEK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5573/38	ZGRADA BR. 152 I ZGRADA U OZALJSKOJ ULICI I DVORIŠTE	1484,7	5340		
		UKUPNO:	1484,7	5340		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SVAČIĆEVA BR.4, SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-5806/13 Temeljem rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb od 28. siječnja 2013. (klasa: UP-I/110/07/12-01/74 urbroj: 04-06-13-74-24), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Konstruktor-Inženjering d.d.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 14.03.2013. broj Z-12944/13 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši pod posl. br. Ovr-288/2013 od 11. ožujka 2013. zabilježuje se ovrha	ZABILJEŽBA OVRHE
1.3	Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-61746/2017 ZABILJEŽBA, da je nad trgovačkim društvom KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. (OIB) 81356391287 kao stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98. Uknjižuje se pravo služnosti neposrednog pristupa preko č.k. br. 5573/38 upisane u A I (jedan) za korist z.k. čestice 5573/55 upisane u z.k. ul. 10955 ove k.o., čest. 5573/56 upisane u z.k. ul. 19561 ove k.o., čest. 5573/57 upisane u z.k. ul. 19589 ove k.o. i čest. br. 5577/14 upisane u z.k. ul. 19818 ove k.o.		SLUŽNOST

2.		
2.1	<p>Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98.</p> <p>Uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/1 upisane u zk.ul. 19561 ove k.o. i čest. br. 5577/2 upisane u zk. ul. 19818 ove k.o.</p>	SLUŽNOST
3.		
3.1	<p>Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98.</p> <p>Uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/22 i 5573/59 upisane u zk. ul. 22 ove k.o.</p>	SLUŽNOST
4.		
4.2	<p>Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11</p> <p>Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. prosinca 2011.g. br. OV-9034/11 i punomoći od 8. lipnja 2011.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.250.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke važećem na dan plaćanja, sa zakonskom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, koja teče od dana dospelja svake pojedine tražbine pa do namirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., s redom prvenstva i to do visine hipoteke uknjižene pod posl.br. Z-79922/06 - za korist:</p>	3.250.000,00 EUR
4.3	<p>Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11</p> <p>Zabilježuje se da nova hipoteka pod posl.br. Z-61085/11 ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke pod posl.br. Z-79922/06 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.</p>	ZABILJEŽBA
4.5	<p>Zaprimljeno 27.12.2017.g. pod brojem Z-69739/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 19.10.2017, PUNOMOĆ OD 11.09.2017. ČIJI SE OVJEROVLJENI PRESLIK NALAZI U PREDMETU BROJ: 39 SU-2290/17, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-61085/11, s redom prvenstva i do visine hipoteke uknjižene pod posl. br. Z-79922/06, u iznosu od 3.250.000,00 EUR s Privredne banke Zagreb d.d. (OIB: 02535697732), u korist:</p> <p>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>	na 4.2
5.		
5.1	<p>Zaprimljeno 26.03.2007. broj Z-21740/07</p> <p>Temeljem Ugovora o založnim pravima od 05. veljače 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1704/2007, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. u iznosu od QAR 62.764.594,05 u protuvrijednosti USD za iznos QAR na dan podnošenja zahtjeva za plaćanje iz kontragarancije po uobičajenom kupovnom tečaju USD/QAR kojeg će odrediti ino-banka, uvećano za naknade i stvarne troškove utvrđene Odlukom o Tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik i to sve do dospelja, s tim da ukoliko vjerovnik bude pozvan i izvrši plaćanje na temelju izdane garancije, na svaki tako isplaćeni iznos primjenjuje se kamatna stopa po dospelju, koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, te će vjerovnik obračunati i naplatiti kamatu po dospelju u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika i to za cijelo razdoblje do dana plaćanja te ukoliko dužnik ne plati naknade i kamate u roku utvrđenom općim aktom vjerovnika, vjerovnik će na iznos neplaćenih naknada obračunati i naplatiti kamatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>	62.764.594,05 QAR

7.		
7.1	Zaprimljeno 08.05.2009. broj Z-25248/09	110.000.000,00 KN
<p>Temeljem Ugovora o založnom pravu od 28.04.2009. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 110.000.000,00 kuna , s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vjerovnika (promjenjiva kamatna stopa) , koja na dan sklapanja Ugovora iznosi 17,00% godišnje , a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje , koja teče od dana namirenja tražbine , uz ostale uvjete iz Ugovora , za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>		
8.		
8.1	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-57033/09	115.000.000,00 KN
<p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 21. listopada 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-8388/09 dana 12. 11. 2009. g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Splitu, dana 21.10.2009. u iznosu od 115.000.000,00 kuna (stopeinaest milijuna kuna) zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29. st. 2. ZOO-a (NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenjiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske narodne banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</p>		
9.		
9.1	Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-52156/11	90.000.000,00 KN
<p>Na temelju ugovora o založnom pravu od 07.listopada 2011., punomoći br.1211/2011 od 15.rujna 2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja mjenične tražbine mjenice po viđenju od 08.03.2011. u iznosu od 90.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate i troškove i ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:</p>		
9.2	Zaprimljeno 08.09.2017.g. pod brojem Z-46585/2017	na 9.1
<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, PUNOMOĆ BR. 458/17 07.06.2017, PUNOMOĆ 16.03.2017, PUNOMOĆ 28.03.2017, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-52156/11, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 90.000.000,00 KN sa imena nosioca tog prava Zagrebačka banka d.d., za korist novog založnog vjerovnika:</p> <p>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, L-2350 - LUKSEMBURG, 1 RUE JEAN PIRET, LUKSEMBURG</p>		
10.		
10.1	Zaprimljeno 14.09.2012. broj Z-44255/12	115.000.000,00 KN
<p>Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. 08. 2012. i Punomoći br. 809/2012 od 02. 03. 2012. god., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 115.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:</p>		
10.2	Zaprimljeno 08.09.2017.g. pod brojem Z-46585/2017	na 10.1
<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, PUNOMOĆ BR. 458/17 07.06.2017, PUNOMOĆ 16.03.2017, PUNOMOĆ 28.03.2017, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-44255/12, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 115.000.000,00 KN sa imena nosioca tog prava Zagrebačka banka d.d. (OIB: 92963223473), za korist novog založnog vjerovnika:</p> <p>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, L-2350 - LUKSEMBURG, 1 RUE JEAN PIRET, LUKSEMBURG</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.02.2019.

POSJEDOVNI LIST

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.02.2019. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)
Posjedovni list: 5394

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KONZUM D.D., ULICA MARIJANA ČAVIĆA 1A, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	29955634590

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3352	OZALJSKA ULICA	5340	9		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 6239
			ZGRADA, Zagreb, Ozaljska ulica 152	4559			
			ZGRADA, Zagreb, Ozaljska ulica 148A	21			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	139			
			ĐVORIŠTE	621			
Ukupna površina katastarskih čestica				5340			

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