

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Nekretnine : Zemljište u Zagrebu – vlasništvo MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



Naručitelj procjene : MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju, Split, Mosečka 99

Zagreb, studeni 2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

[Signature]
Izradio:
TIHOMIR BORIC
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



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

Broj: 4 - Su -1170/16
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, (OIB; 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene 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.

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

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

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za 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. 12. i 12a. 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.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova

sudske uprave

Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po suda pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudobnik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307

Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom
odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnosti
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.



**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju**

PRIMIJEJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu grada Zagreba
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, t.d. **MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju** iz Splita, Mosečka 99 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u Zagrebu na području gradskog naselja Vukomerec, oznake z.k.č.br. 7215/4 i 7125/5 k.o. Grad Zagreb koje su upisane u z.k.ul.br. 24299 k.o. Grad Zagreb, a koje odgovaraju kat.čest.br. 3215/1, 3195/3 i 3195/4 k.o. Peščenica, te z.k.č.br. 7226/2, 7226/3 i 7226/6 k.o. Grad Zagreb koje su upisane u z.k.ul.br. 24300 k.o. Grad Zagreb, a odgovaraju kat.čest.br. 3199/1, 3199/3 i 3200/2 k.o. Peščenica.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

TRŽIŠNE - građevinske vrijednosti **Tv** tj. PROMETNE vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u mjesecu studenome 2019. godine

Predmetni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	05.11.2019.
Datum procjene kvalitete	05.11.2019.
Datum procjene vrijednosti	12.11.2019.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled zemljišta
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- z.k. izvadci - kopije katastarskog plana - posjedovni listovi

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru) – sve čestice	2.181 m ²		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama) – obje čestice	2.181 m ²		
vrsta građevine	Građevinsko zemljište	starost / god. Izgr.	dovršenost
Stanje nekretnine	Djelomično neizgrađeno, djelomično javna prometnica		
Korisnik nekretnine	Nepoznat		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon u neposrednoj blizini		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema osim od cestovnog prometa		
Zona gradnje	Mješovita namjena – pretežito stambena		
Plansko prostorna dokumentacija	GUP Grada Zagreba		
Tip okolnih objekata	Gospodarske zgrade, stambene zgrade kolektivnog i individualnog stanovanja		
Dodatni atributi	Dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca		
Porez na promet nekretnina	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Neutržive nekretnine		

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

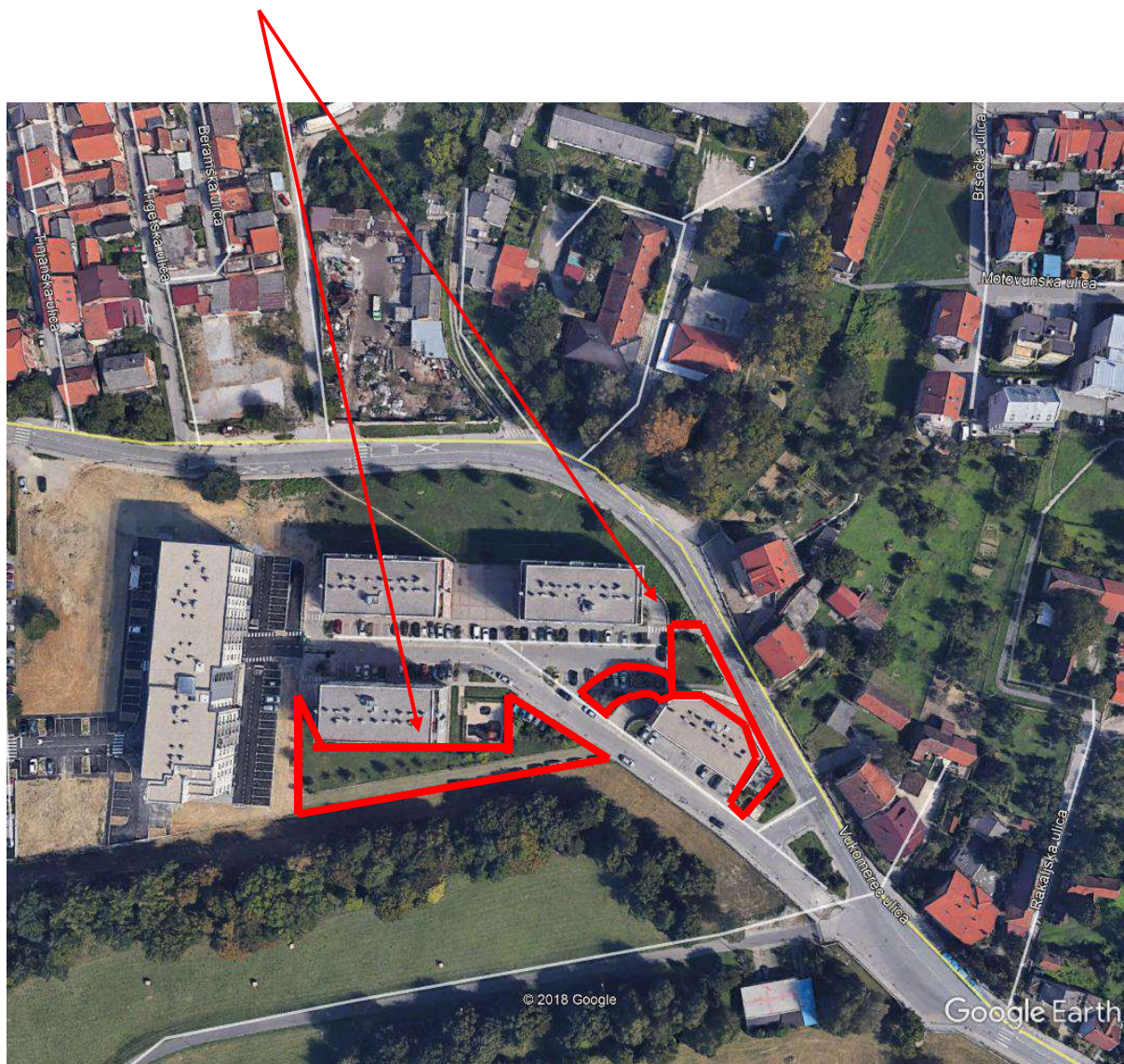
3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:



Lokacija zemljišta

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju**

Mikro lokacija zemljišta:



Predmetne parcele građevinskog zemljišta nalaze se na području naselja Vukomerec u Zagrebu koje se nalazi u istočnom dijelu grada, smješteno u području između Branimirove ulice na sjeveru i Slavonske avenije na jugu. Radi se gradskom području koje je obuhvaćeno prostorno-planskom dokumentacijom, odnosno GUP-om Grada Zagreba i to unutar zone mješovite, pretežno stambene namjene.

Predmetnu lokaciju karakterizira kompletna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost s neposrednim okruženjem i dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca.

Lokacija predmetne parcele nije izložena posebnim utjecajima buke osim minimalno od gradskog prometa, ili bilo kakvih drugih zagađenja.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Grad Zagreb		
z.k.ul.br.:	24299		
z.k.čest.br.:	7215/4, 7215/5		
opis nekretnine:	7215/4 – LIVADA POZDENČICA	površine 995 m2	
	7215/5 – LIVADA POZDENČICA	površine 489 m2	
	Ukupna površina	1484 m2	
vlasnik nekretnina:	MAGA TRGOVINA d.o.o. (sada u stečaju), 21000 Split, Mosečka 99 u cijelosti 1/1		

kat. općina:	Grad Zagreb		
z.k.ul.br.:	24300		
z.k.čest.br.:	7226/2, 7226/3. 7226/6		
opis nekretnine:	7226/2 – LIVADA VUKOMEREC	površine 574 m2	
	7226/3 – LIVADA VUKOMEREC	površine 98 m2	
	7226/6 – LIVADA VUKOMEREC	površine 25 m2	
	Ukupna površina	697 m2	
vlasnik nekretnina:	MAGA TRGOVINA d.o.o. (sada u stečaju), 21000 Split, Mosečka 99 u cijelosti 1/1		

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Peščenica		
posjedovni list:	1436		
kat.čest.br.:	3195/3 – POZDENČICA	površine 384 m2	
	LIVADA	površine 384 m2	
	3203/4 – POZDENČICA	površine 105 m2	
	LIVADA	površine 105 m2	
	Ukupna površina katastarskih čestica	489 m2	
posjednik nekretnine:	JADRAN-GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Zagrebačka cesta 156A u cijelosti 1/1		

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Katastarske čestice 3195/3 i 3203/4 k.o. Peščenica odgovaraju zemljišno knjižnoj čestici 7215/5 k.o. Grad Zagreb

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

kat. općina:	Peščenica		
posjedovni list:	3345		
kat.čest.br.:	3195/1 – VUKOMEREC	površine 995 m2	
	LIVADA	površine 995 m2	
	Ostalo ispušteno – napomena ještaka		
posjednik nekretnine:	GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb u cijelosti 1/1		

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Katastarska čestica 3195/1 k.o. Peščenica odgovara zemljišno knjižnoj čestici 7215/4 k.o. Grad Zagreb

kat. općina:	Peščenica		
posjedovni list:	4687		
kat. čest.br.:	3199/1 – VUKOMEREC		površine 574 m2
	LIVADA		površine 574 m2
	3199/3 – VUKOMEREC		površine 25 m2
	LIVADA		površine 25 m2
	3200/2 – VUKOMEREC		površine 98 m2
	LIVADA		površine 98 m2
	Ukupna površina katastarskih čestica		697 m2
posjednik nekretnine:	JADRAN-GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Zagrebačka cesta 156A u cijelosti 1/1		

NAPOMENA VJEŠTAKA:

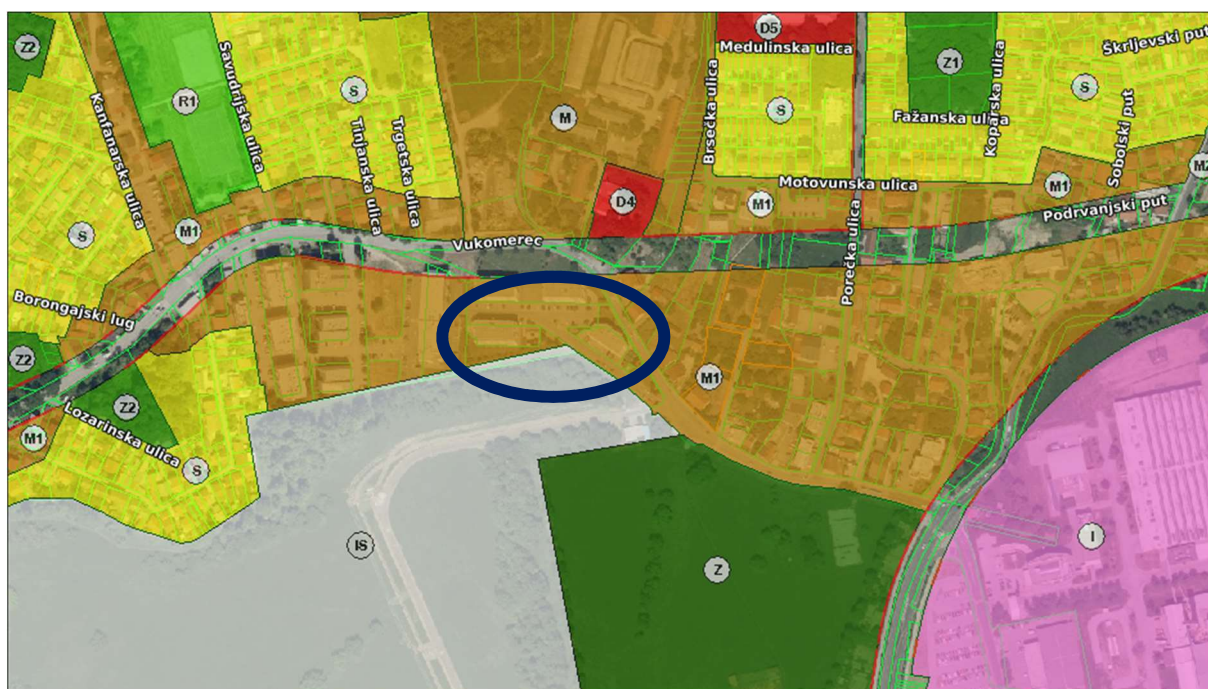
Katastarske čestice 3199/1, 3199/3 i 3200/2 k.o. Peščenica odgovaraju zemljišno knjižnim česticama 7226/2, 7226/3 i 7226/6 k.o. Grad Zagreb

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

2.4. TEHNIČKI OPIS

Predmetne parcele građevinskog zemljišta čija se vrijednost procjenjuje djelomično su pravilnog trapezastog tlocrtnog oblika, dijelom nepravilnog, sve s izravnim pristupom s javne prometnice.

Sve čestice zemljišta nalaze se u zoni mješovite, pretežno stambene izgradnje prema odredbama GUP-a Grada Zagreba što je vidljivo iz slijedećeg grafičkog prikaza (izvod iz GUP-a):



Z.k. čestica br. 7215/5 koja je u katastru definirana kao dvije kat.čest. i to br. 3195/3 i 3203/4 **u naravi su dio javne prometnice (ceste)**, dok je z.k.č.br. 7215/4 koja je u katastru definirana kao kat.čest.br. 3195/1 **u naravi zelena površina uz stambenu zgradu** na adresi Vukomerec br. 42.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



Z.k. čestice 7226/2, 7226/3 i 7226/6 koje su u katastru definirane kao kat.čest.br. 3199/1, 3199/3 i 3200/2 u naravi su parkirne i zelene površine uz stambenu zgradu na adresi Vukomerec 44.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



KONFIGURACIJA

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravilan geometrijski –trapezast (vidljivo iz priloženih kopija katastarskog plana) ili poligonalan, odnosno nepravilan
- **pristup:** javna prometna površina
- **odvodnja površinskih voda:** propisanim nagibima kolnika u poprečnom i uzdužnom smjeru
- **klizište:** nema

INFRASTRUKTURA

- **vodovodna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **kanalizacijska:** nema
- **električna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **telefonska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **plinska:** nema
- **posebne napomene:** nema

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i izgrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

S obzirom na navedeno, imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta te sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta (termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan te nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)

Podaci koji se koriste preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz baze podataka e-nekretnosti.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju****6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA****USPOREDNA METODA**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti inter kvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će upravo takvi podaci o stvarno realiziranim transakcijama prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Korištenje predmetnih nekretnina – čestica zemljišta – određeno je njihovom karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe Prostornog plana..

Primjer 1

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		963643
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3499259
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		682,00
Vrijednost nekretnine (KN)		142.887,51
Datum ugovora		19.12.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VUKOMEREC JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Primjer 2

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		625204
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3052584
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		786,00
Vrijednost nekretnine (KN)		304.674,92
Datum ugovora		12.09.2014
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Primjer 3

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		722201
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3592698
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		843,00
Vrijednost nekretnine (KN)		708.900,00
Datum ugovora		14.03.2017
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Usporedba 1

Vrsta nekretnine	Cjenovni blok	Površina m ²	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Vukomerec-jug	682	142.887,51 / 18.966	19.12.2016.

Usporedba 2

Vrsta nekretnine	Cjenovni blok	Površina m ²	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Vukomerec- Čulinec-Trnava	786,00	304.764,92 / 40.012	12.09.2014.

Usporedba 3

Vrsta nekretnine	Cjenovni blok	Površina m ²	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Vukomerec- Čulinec-Trnava	843,00	708.900,00 / 95.433	14.03.2017.

Obilježja procjenjivane nekretnine

Ukupna površina svih čestica:	2.181,00 m ²
Vrsta:	građevinsko
Grad:	Zagreb (Vukomerec)
Dan vrednovanja:	12.11.2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina							
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
Izvor: Državni zavod za statistiku							
1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)							
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Vukomerec-jug	Vukomerec-Čulinec-Trnava	Vukomerec-Čulinec-Trnava
Datum transakcije:	19.12.2016.	12.09.2014.	14.03.2017.
Površina (m2) :	682,00	786,00	843,00
Prodajna vrijednost (€):	18.966	40.012	95.433
Cijena (€/m2) :	28	51	113
Cijena (kn/m2) :	207	378	841
Indeks / dan transakcije:	100,56	102,29	100,72
Indeks / dan vrednovanja:	131,15	131,15	131,15
Korekcijski faktor:	1,30	1,28	1,30
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	269,48	484,94	1.095,25

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	2181,00	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Vukomerec-jug	Vukomerec-Čulinec-Trnava	Vukomerec-Čulinec-Trnava
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	269,48	484,94	1.095,25
Atraktivnost (lokacija)	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	-50%	-50%	-50%
Pristup	lošiji	lošiji	lošiji
Prilagodba	10%	10%	10%
Veličina	682,00	786,00	843,00
Prilagodba	60%	40%	25%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	-20%	-20%	-20%
Potencijal funkcionalne transformacije	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	-20%	-20%	-20%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	-30%	-30%	-30%
Korigirana vrijednost (%):	-50%	-70%	-85%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	134,74	145,48	164,29

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Statistika

Prosjeck:	148,17		
Odstupanja od prosjeka:	269,48	336,77	947,08
Kvadrat odstupanja:	72.618,36	113.416,91	896.956,78
suma	1.082.992,05		
Standardno odstupanje:	600,83	405,50%	
Pravilo dva-sigma (\pm)	1.201,66		
Odstupanja od prosjeka:	-9,06%	-1,81%	10,88%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	148,17
Prosječna vrijednost (€/m ²):	19,94
Vrijednost nekretnine (kn)	323.158,77
Vrijednost nekretnine (eur)	43.489,14

REKAPITULACIJA

Br.	z.k.čest.	POVRŠINA m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST kn	Procijenjena vrijednost €
1	7215/4	995	147.429,15	19.840,30
2	7215/5	489	72.455,13	9.750,66
3	7226/2	574	85.049,58	11.445,56
4	7226/3	98	14.520,66	1.954,12
5	7226/6	25	3.704,25	498,50
	UKUPNO:	6.502	323.158,77	43.489,14

Komentar vještaka:

S obzirom da se radi djelomično o javnoj prometnoj površini i djelomično o prometnoj površini uz izgrađenu stambenu zgradu kao i o zelenim površinama uz izgrađene stambene zgrade, dakle o nekretninama koje nisu u prometu i za koje ne postoji bilo kakav interes na tržištu, a koje se, osim toga, niti mogu prodati bilo pravnoj ili fizičkoj osobi nego je jedino moguć otkup ili izvlaštenje od strane Grada, stvarna tržišna vrijednost istih je 0,00 kn, dok bi se vrijednost dobivena usporednom metodom procjene mogla nazvati "uvjetna prometna-tržišna vrijednost"

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je uvjetna **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u Zagrebu na području gradskog naselja Vukomerec, oznake z.k.č.br. 7215/4 i 7125/5 k.o. Grad Zagreb koje su upisane u z.k.ul.br. 24299 k.o. Grad Zagreb, a koje odgovaraju kat.čest.br. 3215/1, 3195/3 i 3195/4 k.o. Peščenica, te z.k.č.br. 7226/2, 7226/3 i 7226/6 k.o. Grad Zagreb koje su upisane u z.k.ul.br. 24300 k.o. Grad Zagreb, a odgovaraju kat.čest.br. 3199/1, 3199/3 i 3200/2 k.o. Peščenica u ukupnom iznosu od sveukupno:

323.158,77 kn odnosno 43.489,14 €

ili

1. Z.k.ul.br. 24299 k.o. Grad Zagreb

z.k.č.br. 7215/4	995 m2	147.429,15 kn	19.840,30 €
z.k.č.br. 7215/5	489 m2	72.455,13 kn	9.750,66 €
UKUPNO:	1.484 m2	219.884,28	29.590,96 €

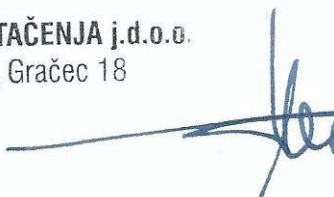

2. Z.k.ul.br. 24300 k.o. Grad Zagreb

z.k.č.br. 7226/2	574 m2	85.049,58 kn	11.445,56 €
z.k.č.br. 7226/3	98 m2	14.520,66 kn	1.954,12 €
z.k.č.br. 7226/6	25 m2	3.704,25 kn	498,50 €
UKUPNO:	697 m2	103.274,49 kn	13.898,18 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 12. studenoga 2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Izradio:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno pozitivnim zakonskim propisima i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju

P R I L O Z I

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28908/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24299

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7215/4	LIVADA POZDENČICA			995	
2.	7215/5	LIVADA POZDENČICA			489	
		UKUPNO:			1484	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1	
	MAGA TRGOVINA D.O.O., OIB: 04444687485, MOSEČKA 99, 21000 SPLIT	
5.4	Zaprimljeno 10.06.2019.g. pod brojem Z-28908/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU POSL.BR.11. ST-8/2019-23 31.05.2019	na 5 (5.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59997/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR.OVR-6736/18 I ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z-34252/18 05.11.2018, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka pod brojem Z-53846/18 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.866.196,35 kuna (od toga glavnica 4.467.012,39 kn, a kamate 399.183,96 kn), uvećanu za zakonske zatezne kamate koje teku na iznos od 4.467.012,39 kn od 23.05.2018. pa do isplate u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećane za 3 postotna poena, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 48.670,00 kn uvećanim za zakonske zatezne kamate koje na navedeni iznos teku od dana donošenja tog rješenja po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	4.866.196,35 HRK	

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



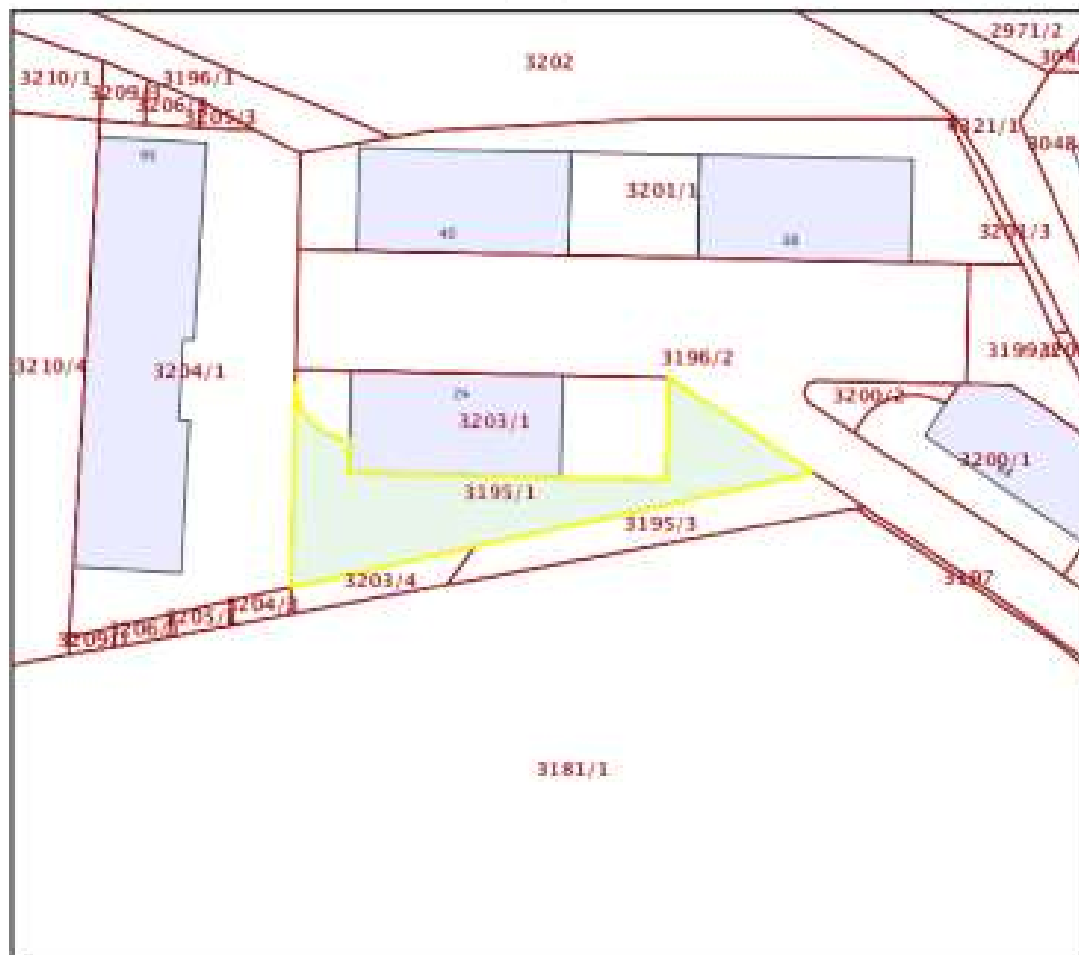
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PEŠČENICA, 315533
l.z. br.: 3195/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo tapisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 3345

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

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
		3046/2	VUKOMEREC	1948	24		
			PARK	1948			
		3061/2	VUKOMEREC	563	24		
			LIVADA	563			
		3062/2	VUKOMEREC	112	24		
			LIVADA	112			
		3062/3	VUKOMEREC	343	24		
			LIVADA	343			
		3063	MOTOVUNSKA ULICA	232	24		
			LIVADA	232			
		3065/1	MOTOVUNSKA ULICA	762	24		
			PARKIRALIŠTE	762			
		3195/1	VUKOMEREC	995	23		
			LIVADA	995			
		3196/2	VUKOMEREC	3423	23		
			CESTA	3423			
		3197	VUKOMEREC	58	23		
			LIVADA	58			
		3198/1	VUKOMEREC	21	23		
			LIVADA	21			

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



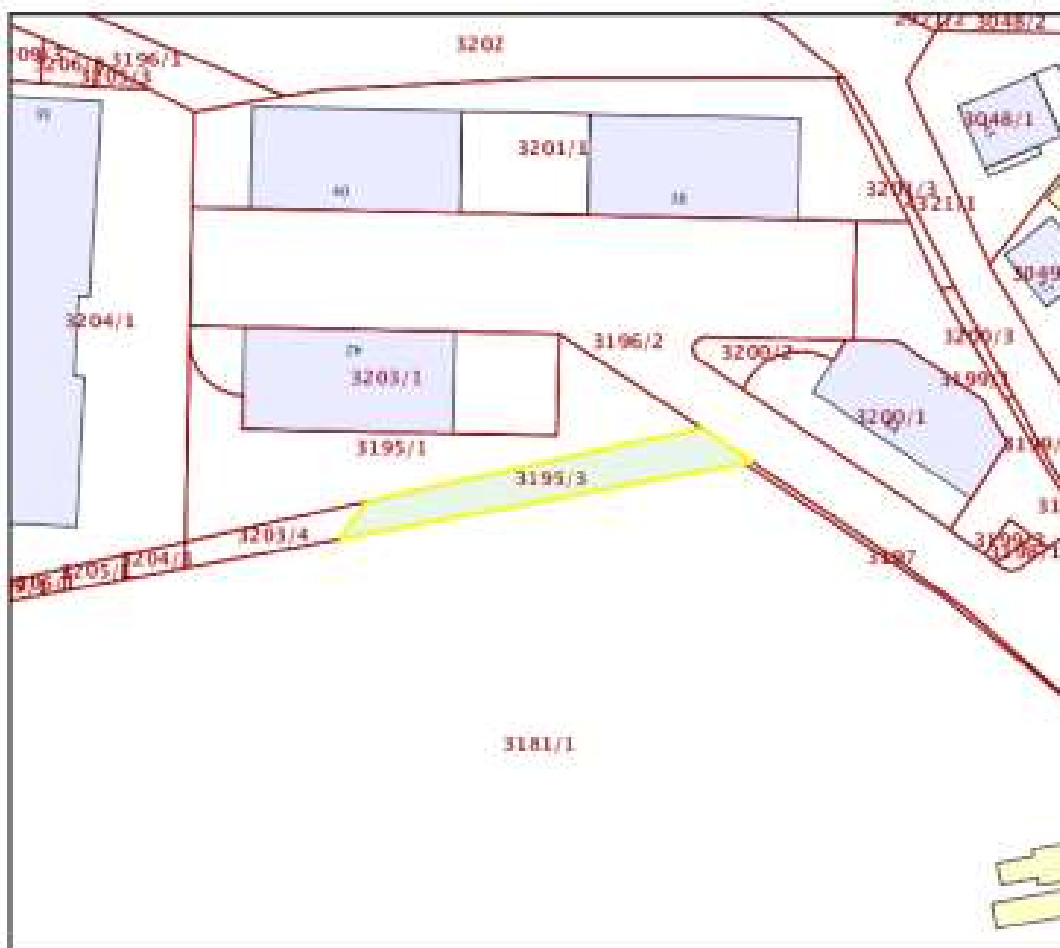
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PEŠČENICA, 133313
k.z. br: 3195/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo izdava 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



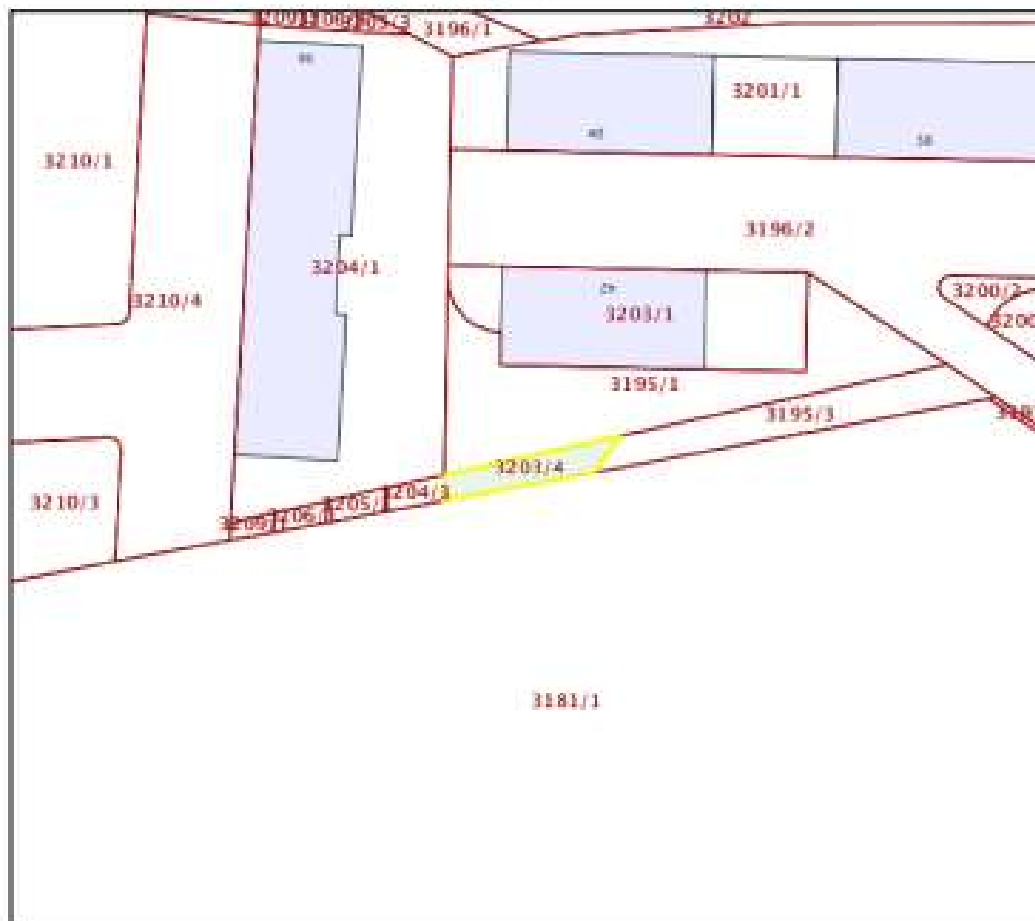
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.m. PEŠČENICA, 335533
k.č. br.: 3203/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Poligonijsko mjerilo tapisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 1436

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JADRAN-GRAĐENJE D.O.O., ZAGREBAČKA CESTA 156A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	62903902806

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
		3195/3	POZDENČICA	384			
			LIVADA	384			
		3203/4	POZDENČICA	105			
			LIVADA	105			
Ukupna površina katastarskih čestica				489			

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28908/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24300

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7226/2	LIVADA VUKOMEREC			574	
2.	7226/3	LIVADA VUKOMEREC			98	
3.	7226/6	LIVADA VUUKOMEREC			25	
		UKUPNO:			697	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
MAGA TRGOVINA D.O.O., OIB: 04444687485, MOSEČKA 99, 21000 SPLIT		
3.4	Zaprimljeno 10.06.2019.g. pod brojem Z-28908/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU POSL.BR.11. ST-8/2019-23 31.05.2019	na 3 (3.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59997/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR.OVR-6736/18 I ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z-34252/18 05.11.2018, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka pod brojem Z-53846/18 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.866.196,35 kuna (od toga glavnica 4.467.012,39 kn, a kamate 399.183,96 kn), uvećanu za zakonske zatezne kamate koje teku na iznos od 4.467.012,39 kn od 23.05.2018. pa do isplate u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećane za 3 postotna poena, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 48.670,00 kn uvećanim za zakonske zatezne kamate koje na navedeni iznos teku od dana donošenja tog rješenja po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	4.866.196,35 HRK	

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PEŠČENICA, 33333
k.č. br: 3199/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo izlisa: 1:1000
Izvorno mjerilo plana: 1:3000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



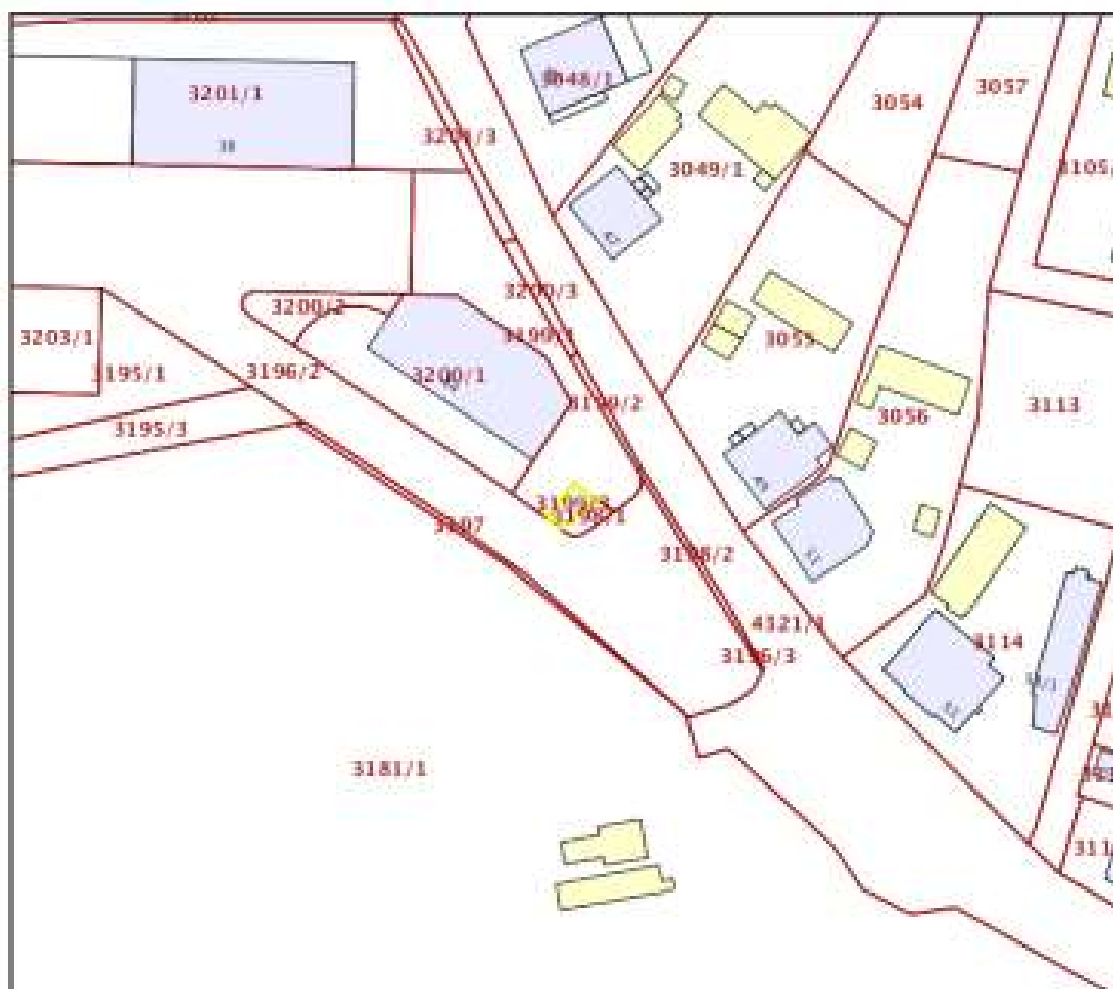
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.m. PEŠČENICA, 335533
k.z. br.: 3199/3

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Prilobno mjerilo izlaza 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



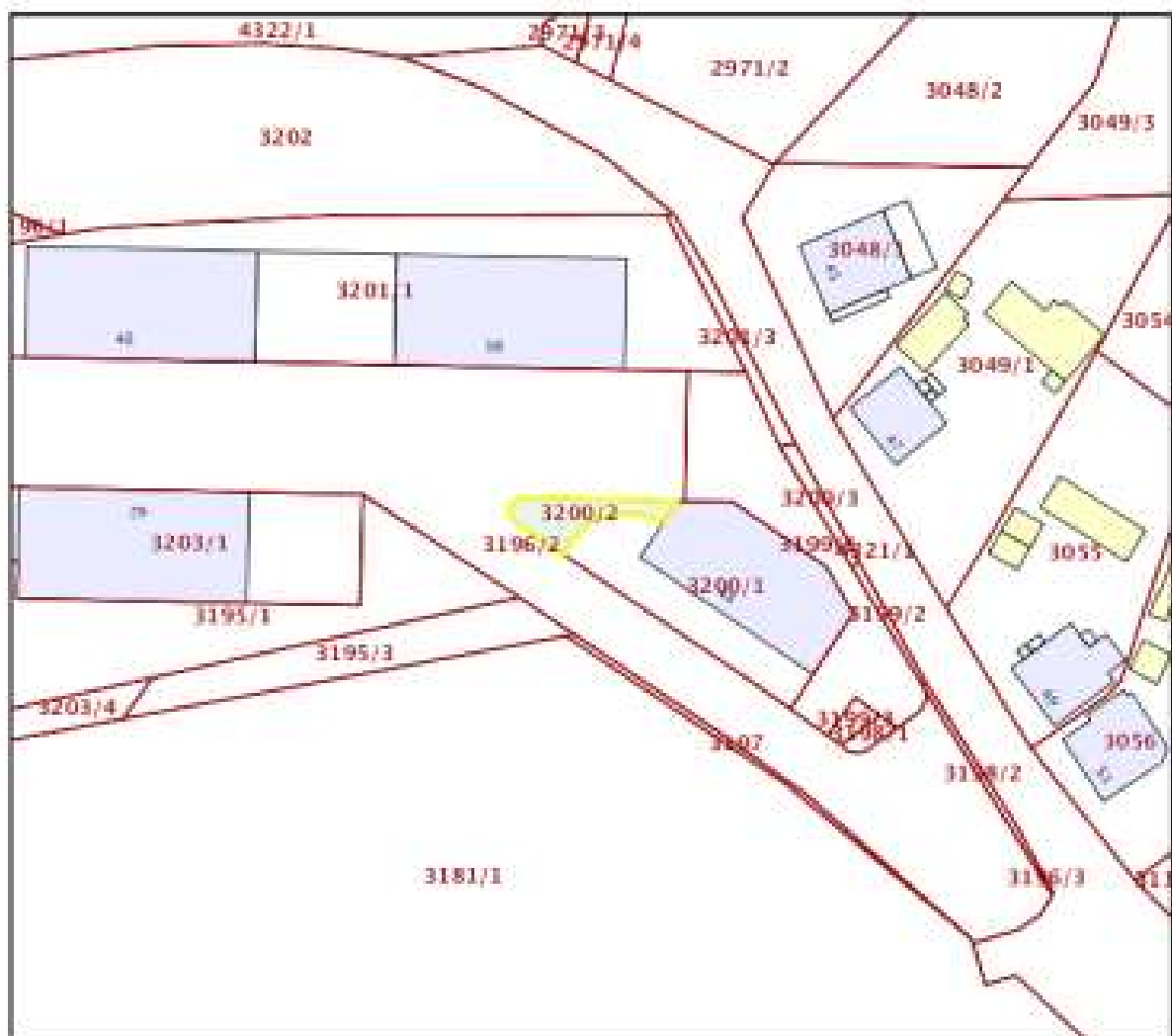
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PEŠČENICA, 33503
k.c. br.: 32002

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Poštomno mjerilo izlisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU – VLASNIŠTVO MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 4687

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAGA TRGOVINA D.O.O., MOSEČKA 99, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	04444687485

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
		3199/1	VUKOMEREC	574			
			LIVADA	574			
		3199/3	VUKOMEREC	25			
			LIVADA	25			
		3200/2	VUKOMEREC	98			
			LIVADA	98			
Ukupna površina katastarskih čestica				697			