

Procjembeni elaborat

za potrebe provođenja stečajnog postupka

Poslovne nekretnine društva

Na dan: 23. svibnja 2023.

Izrađeno za:

Pounje d.d. u stečaju

Ratka Djetelića 70

Hrvatska Kostajnica

Sadržaj

1 Sažetak 3
2 Zadatak 4
3 Lokacija nekretnina 5
4 Opis nekretnina 7
5 Procjena vrijednosti nekretnine 15
Prilog 1 – ZK izvatci 20
Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana 55
Prilog 3 – Fotografije 57
Prilog 4 – Izračun vrijednosti nekretnina 66
Prilog 5 – Rješenje o imenovanju sudskog vještaka 67
Prilog 6 – Popis primijenjenih propisa 68
Prilog 7 – Posebne napomene i izjava o nepristranosti i neovisnosti 69

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

1 Sažetak

Predmet	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Opis nekretnine	Prodajni prostor u centru Hrvatske Kostajnice i proizvodni pogon u Hrvatskoj Kostajnici Detaljni opis svih nekretnina je dan u Poglavlju 4 ovog izvještaja.
Ploština nekretnine	Ukupna površina katastarskih čestica 56.368m^2
Naručitelj	Pounje d.d. u stečaju Ratka Djetelića 70 Hrvatska Kostajnica
Vlasnik nekretnine	Pounje d.d. u stečaju Ratka Djetelića 70 Hrvatska Kostajnica
Procijenjena vrijednost nekretnina	€ 1.740.000
Datum	7. srpnja 2022.
Izrada procjene	Hrvoje Kvasnička, Zagreb

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

2 Zadatak

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina društva Pounje Trikotaža d.d. u stečaju.

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović, kao stečajnom sucu, odlučujući o prijedlogu dužnika kao predlagatelja i predlagatelja EOS MATRIX d.o.o., OIB 76674680107, Zagreb, Horvatova 82, te FINANCIJSKE AGENCIJE, OIB 85821130368, Zagreb, Trg svibanjskih žrtava 1995. 1, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom POUNJE d.d., OIB 66578115034, Hrvatska Kostajnica, Ratka Djetelića 70, 16. rujna 2022. riješio je da se otvara stečajni postupak nad dužnikom Pounje d.d. OIB 66578115034, Hrvatska Kostajnica, Ratka Djetelića 70.

Navedenim Rješenjem, za stečajnu upraviteljicu imenovala se Ana Balikić, OIB 12408671928, Beli Manastir, Ulica bana Josipa Jelačića 106.

Po nalogu stečajne upraviteljice procijenio sam nekretnine u vlasništvu društva, koje su detaljnije opisane u sljedećem poglavlju.

Podatke o nekretninama (ZK izvatke i posjedovne listove) dostavio mi je naručitelj te je na temelju tih podataka izrađena procjena vrijednosti.

Dodatne informacije o nekretninama prikupio sam u vrijeme očevida dana 23. svibnja 2023., za vrijeme kojeg mi je više informacija dala gospođa Irena Matunović, dugogodišnja zaposlenica Pounja d.d. Gđa. Matunović mi je pojasnila koji dio nekretnine je čemu služio te dala razne druge podatke o povijesti i stanju nekretnina u kompleksu.

Od službenih podataka sam od naručitelja dobio samo ZK izvatke i posjedovne listove te katastarske planove. Rečeno mi je da druga dokumentacija (projekti, dozvole) nije dostupna.

Kao osnova za procjenu vrijednosti nekretnina usvojena je njihova tržišna vrijednost u skladu propisima i međunarodnim standardima. Na zahtjev naručitelja, vrijednost svakog objekta je iskazana zasebno.

Dan kakvoće i dan vrednovanja je 23. svibnja 2023., kada sam bio u obilasku nekretnina. Fotografije koje su napravljene tom prilikom su dane u Prilogu 3 ovom izvješću.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

3 Lokacija nekretnina

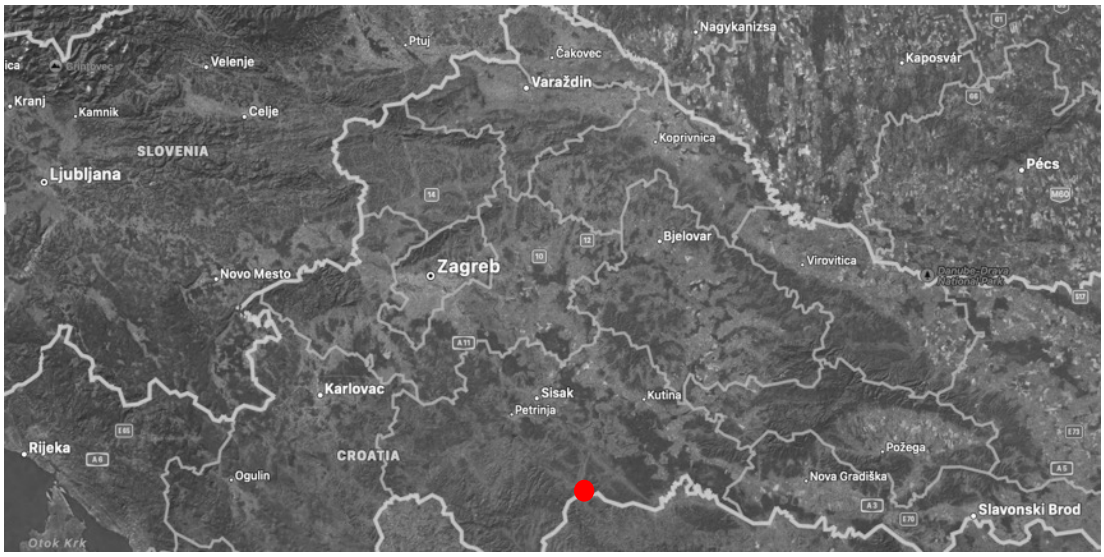
Makrolokacija

Predmetne nekretnine se nalaze u Hrvatskoj Kostajnici.

Hrvatska Kostajnica je grad u Sisačko-moslavačkoj županiji u središnjoj Hrvatskoj. Smješten je na samom južnom rubu županije, uz rijeku Unu, koja je ujedno i granica prema Bosni i Hercegovini. Prema popisu stanovništva iz 2021., Hrvatska Kostajnica ima 1879 stanovnika, a taj broj je u stalnom padu zbog iseljavanja stanovništva.

Hrvatska Kostajnica je bila značajno pogođena ratnim sukobima tijekom Domovinskog rata devedesetih godina 20. stoljeća. Grad je pretrpio velika razaranja, a mnoge obitelji su bile prisiljene napustiti svoje domove. Nakon rata, grad se obnavlja i nastoji se razviti gospodarstvo i poboljšati uvjete života stanovnika.

Pounje d.d. je bio jedan od glavnih gospodarskih subjekata za grad i regiju te je prestankom rada društva ekonomija grada pretrpjela veliku štetu, što ima i zasigurno će i u budućnosti imati utjecaja na demografsku sliku te potražnju i vrijednost nekretnina na tom području.



Slika 1: Lokacija Hrvatske Kostajnice u Republici Hrvatskoj

Sisačko-moslavačka županija je jedna od gospodarski najslabije razvijenih županija u Hrvatskoj, a Hrvatska Kostajnica nalazi se u njezinom relativno slabo razvijenom i prometno izoliranom dijelu.

Grad je od Siska, koji je regionalni centar, udaljen oko 40km ili 1h vožnje po lokalnim cestama (nema brzih cesta niti autoputa). Zagreb, glavni grad Hrvatske, je udaljen oko 90km ili 1.5h vožnje automobilom. U kontekstu atraktivnosti poslovnih nekretnina u Hrvatskoj Kostajnici mora se naglasiti da postoje mnoge atraktivnije lokacije koje su bliže i bolje povezane navedenim gospodarskim centrima te da je potražnja za komercijalnim nekretninama u Hrvatskoj Kostajnici vrlo ograničena.

Potražnja za komercijalnim nekretninama tipa hala, ureda i poslovnih prostora ovisi o blizinama gospodarskim i populacijskim centrima jer su ti centri mjesta gdje se stvara nova vrijednost (za što su potrebne hale i uredi), ali također gdje se i ostvaruje potrošnja (za što su potrebni

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

maloprodajni prostori). Hrvatska Kostajnica nije niti jedno niti drugo, niti je blizu takvog centra, a niti ima dobru povezanost s bilo kojim takvim centrom.

Mikrolokacija

Nekretnine u vlasništvu društva nalaze se na dvije lokacije unutar grada. Glavna lokacija je proizvodni pogon, na adresi Ratka Djetelića 70, gdje je većina nekretnina. Druga lokacija je u centru grada, gdje se nalazi prodajni prostor, jedina nekretnina izvan proizvodnog pogona. Ta nekretnina nalazi se na adresi Ratka Djetelića 6.

Obje lokacije su dobro prometno povezane s ostatkom grada te imaju pristup na magistralne ceste koje povezuju grad s ostatkom županije i šire regije.



Slika 2: Lokacija nekretnina u Hrvatskoj Kostajnici

Na prikazu niže je dan izvod iz katastarskog plana za nekretnine koje su predmet ovog procjembenog elaborata.



Slika 3: Kopija katastarskog plana za nekretnine koje su predmet procjene: prodajni prostor (lijevo) i proizvodni pogon (desno)

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

4 Opis nekretnina

Kako je navedeno u prethodnom poglavlju, nekretnine koje su predmet ove procjene se dijele na dva dijela prema njihovoj lokaciji: prodajni prostor u centru grada i proizvodni pogon u njegovom istočnom dijelu.

Prodajni prostor

Ova nekretnina je smještena u višekatnoj stambenoj zgradi u centru Hrvatske Kostajnice na adresi Ratka Djetelića 6. Za taj prostor nismo dobili nikakvu projektnu dokumentaciju u vidu tlocrta, projekata ili bilo kakvih dozvola za gradnju ili upotrebu. Iz zemljišnih knjiga sam iščitao da se navedena nekretnina sastoji od prodajnog prostora, ureda, garderobe i sanitarnog čvora te da ima ukupnu površinu od 60,30m^2.

Prodajni prostor se nalazi u višekatnoj zgradi pretežito stambene namjene koja se sastoji od prizemlja i četiri kata. Prostoru se pristupa direktno s ceste (prostor ima vlastiti ulaz). Pretpostavka je da je konstrukcija zgrade armirano-betonska. Iako za navedenu zgradu i prostor nisam dobio nikakvu dokumentaciju, u ZK ulošku za česticu na kojoj je zgrada izgrađena je navedena zabilježba da je dostavljeno Rješenje o dozvoli za upotrebu, KLASA: UP-I-02-III-156/1980 07.04.1980, da je dostavljen akt za uporabu građevine stambeno poslovne zgrade na čkbr. K 419. Prema tome smatram da je za građevinu izdana uporabna dozvola te da je izgrađena oko 1980. godine.

Zgrada u kojoj je prodajni prostor je u relativno dobrom stanju, iako djeluje da nije redovito održavana te su potrebne određene investicije u vanjsku ovojnicu, naročito u pročelje.

Sam prodajni prostor je u upotrebljivom stanju, ali je vrlo vjerojatno da bi budući korisnik morao uložiti u adaptaciju kako bi se prostor osvježio i modernizirao. Na podu prostora su kamene ploče, dok su zidovi gletani i bojani. Na završnim površinama očiti su znakovi dugog korištenja te je vidljivo da prostor dugo vremena nije održavan. U prostoru je još uvijek namještaj od Pounja (police, vješalice, radni pult, kabina za presvlačenje, itd.) za kojeg pretpostavljam da će se morati ukloniti prije buduće komercijalizacije.

Prema mojim saznanjima, prostor ima potrebne priključke u smislu električne energije, vode i kanalizacije.

Fotografije snimljene za vrijeme očevida su dane u Prilogu 3. ovom izvješću.

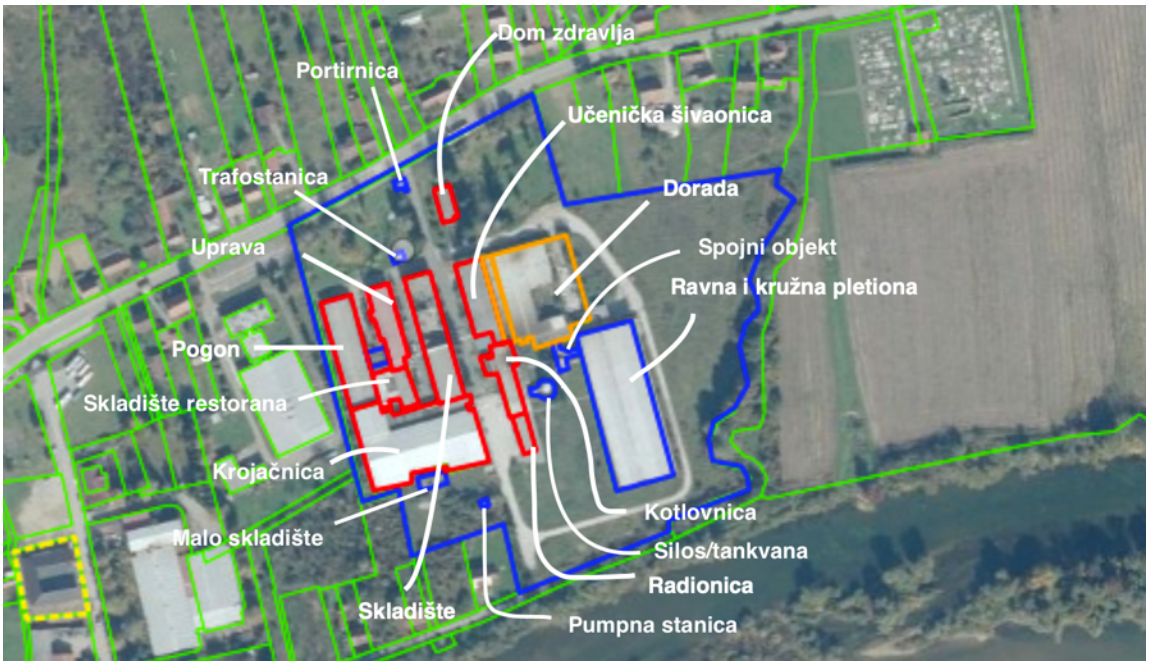
Proizvodni pogon

Proizvodni pogon društva nalazi se na adresi Ratka Djetelića 70, u istočnom dijelu Hrvatske Kostajnice, između ulice Ratka Djetelića i rijeke Une. Prema informacijama koje smo dobili od predstavnice društva, u proizvodnom pogonu dosad nije bilo problema s poplavama unatoč njegovoj lokaciji u blizini rijeke.

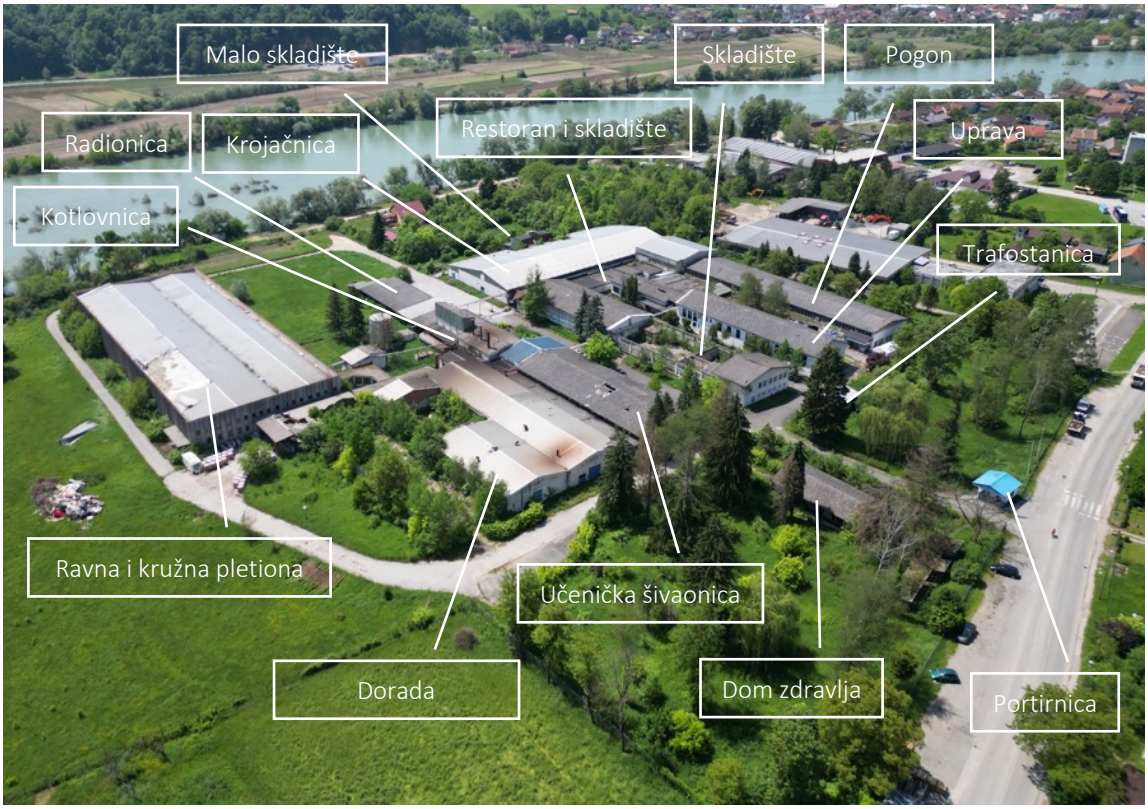
Cijeli kompleks nalazi se na jednom zemljištu koje je podijeljeno u više katastarskih čestica. Zemljište je relativno ravno i nepravilnog oblika. Smatram da je istočni dio zemljišta nedovoljno iskorišten, tj. da bi se na njemu moglo izgraditi još objekata, pa je taj dio u procjeni izdvojen kao zasebna nekretnina.

Proizvodni pogon sastoji se od više različitih objekata, što je detaljnije prikazano na Slici 4. u nastavku.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Slika 4: Objekti u proizvodnom pogonu



Slika 5: Objekti u proizvodnom pogonu: fotografija iz zraka

U sljedećoj tablici su navedene sve katastarske čestice u sklopu proizvodnog pogona, zajedno s njihovim opisima i površinama:

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

ZK uložak	k.č. ZK	k.č. katastar	Ukupna površina (m²)	Dvorište (m²)	Zgrada (m²)	Način uporabe
1937	120/1	756/1	38		38	Zgrada
	120/3	756/3	40		40	Zgrada
	120/9	756/9	115		115	Zgrada
	120/10	756/10	239		239	Zgrada
	120/18	756/18	121		121	Zgrada
	120/19	756/19	128		128	Zgrada
	120/20	756/20	18		18	Zgrada
	120/21	756/13	40.678	40.645	33	Zgrada i dvorište
	120/22	756/17	3.531		3.531	Zgrada
1947	120/5	765/5	635		635	Zgrada
2381	120/8	756/8	3.110		3.110	Zgrada
2846	120/11	756/11	771		771	Zgrada
2861	120/6	756/6	451		451	Zgrada
2866	120/7	756/7	1.287		1.287	Zgrada
2902	120/4	756/4	1.311		1.311	Zgrada
2928	114	756/2	2.690		2.690	Zgrada
	120/12	756/12	315		315	Zgrada
3075	120/15	756/15	512		512	Zgrada
4114	120/2	756/14	190		190	Zgrada
4115	120/16	756/16	188		188	Zgrada
Ukupno			**56.368**			

Tablica 1: Katastarske čestice u sklopu proizvodnog pogona

U tablici u nastavku navodim detaljna obilježja svakog od objekta u sklopu proizvodnog pogona. Kako mi za potrebe procjene nije bila dostupna projektna dokumentacija niti bilo kakva druga dokumentacija iz koje bi se mogli dobiti podaci o površinama objekata napominjem da sam neto površine objekata aproksimirao na temelju njihove tlocrtne površine u katastru, katnosti te iskustvenog omjera bruto/neto površina.

Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina, prostorije unutar objekata kategorizirao sam u dvije kategorije: hala/skladište i uredi. Za svaki objekt je navedena površina prema tako određenim namjenama.

Još jednom napominjem da nemam nikakvu projektnu dokumentaciju niti dozvole (građevinske, uporabne) za zgrade iz kompleksa proizvodnog pogona. Procjena vrijednosti izrađena je pod pretpostavkom da sve zgrade imaju odgovarajuće dozvole za gradnju i upotrebu, ali da je tu dokumentaciju vlasnik zgrade zagubio.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

K.č. katastar	Zgrada tlocrtno (m²)	Naziv objekta	Napomene	Etažnost	Približna neto površina (m²)	
					Hala/ skladište	Ured
756/1	38	Portirnica		2		30
756/3	40	Trafo	Ne procjenjuje se kao zasebni objekt			
756/9	115	Skladište		1	100	
756/10	239	Malo skladište		1	200	
756/18	121	Spojni objekt		1	121	
756/19	128	Silos/tankvana	Uređaj, nije nekretnina			
756/20	18	Pumpna stanica	Uređaj, nije nekretnina			
756/17	3,531	Ravna i kružna pletiona	Skladište	1	3.400	
765/5	635	Uprava		2		1.100
756/8	3,110	Krojačnica		1	3.110	
756/11	771	Učenička šivaonica		1	720	
756/6	451	Skladište		1	420	
756/7	1,287	Skladište (1/3 porušeno)	Skladište i uredi	2 (na 1/4), ostalo 1	500	450
756/4	1,311	Pogon	Dio prodan, nije cijela čestica u vlasništvu Pounja	1	1.194	
756/2	2,690	Dorada	Skladište	1	2.400	
756/12	315	Dorada	Skladište	1	280	
756/15	512	Kotlovnica		1	480	
756/14	190	Dom zdravlja	Suteren - skladište, prizemlje - uredi	2		340
756/16	188	Radionica		1	188	
Ukupno					**13.113**	**1.920**

Tablica 2: Približne neto površine zgrada unutar kompleksa proizvodnog pogona

Prema informacijama od predstavnice Pounja d.d. u stečaju, kompleks je građen sukcesivno 60-ih i 70-ih godina prošlog stoljeća. Odonda se malo ulagalo u zgrade i uređaje te su načelno svi u relativno lošem stanju. Kanalizacija je u lošem stanju te bi je cijelu trebalo ispitati i po potrebi popraviti. Električna energija u kompleksu je isključena (pretpostavljam zato jer nisu plaćani računi), ali je dostupna na lokaciji. U sklopu kompleksa se nalazi trafostanica što vjerojatno znači da bi se snaga priključka po potrebi mogla i povećati.

Nadalje, predstavnica vlasnika kompleksa mi je također rekla da je dovod vode u kompleks zatvoren, vjerojatno isto zbog neplaćanja računa. Grijanje ne radi niti u jednom objektu, osim u upravnoj zgradi. Uslijed lošeg održavanja svih objekata, na većini krovovi prokišnjavaju, a na mjestima voda prodire i kroz pročelja.

Krovove objekata nisam mogao pregledati izbliza, ali na temelju fotografija snimljenih iz zraka pretpostavljam da neki objekti (pogon, uprava, skladište, radionica…) imaju pokrov od azbest-cementnih cijevi. Azbest ukoliko je u dobrom stanju je siguran sve dok se materijal ne ošteti i u

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

zrak dospiju azbestna vlakna. Svi tipovi azbestnih vlakana (krocidolit, amozit, antofilit, tremolit, krizotil) mogu prouzročiti ozbiljne bolesti te je njegova uporaba u Republici Hrvatskoj kao i cijeloj Europskoj uniji zabranjena. Uporaba proizvoda koji sadrže azbestna vlakna i koji su bili instalirani i/ili u uporabi prije 1. siječnja 2005. dopuštena je do njihovoga zbrinjavanja odnosno kraja životnog vijeka.

Kako nisam dobio ništa od projektne dokumentacije za objekte u kompleksu, tako nisam dobio niti energetske certifikate, za koje pretpostavljam da nisu niti izrađeni. Obzirom na vrijeme gradnje svih objekata u kompleksu, pretpostavka je da nisu građeni kao energetski učinkoviti objekti, što znači da će u eksploataciji biti skuplji od usporedivih novijih objekata. To će posljedično utjecati na njihovu utrživost, bilo u vidu zakupa ili kupoprodaje.

Vanjski prostori kompleksa se također loše održavaju te su obrasli različitim neurednim samoniklim raslinjem. Nekim objektima nije moguć pristup putem asfaltiranog ili popločenog pristupa, a predstavnica vlasnika kompleksa mi je savjetovala da ne idem preko zelenih površina jer postoji opasnost od ugriza zmija koje su prisutne na području kompleksa, tako da nekim objektima nisam mogao pristupiti.

U tablici u nastavku navodim opise pojedinih objekata te zapažanja uočena tokom obilaska.

Naziv objekta	Opis	Napomene
Portirnica	Portirnica je objekt na ulazu u proizvodni pogon. Objektu se pristupa s ceste ili preko stepenica iz smjera pogona. Konstrukcija objekta je vjerojatno armirano-betonska ili zidana, s krovom od profiliranog lima. Objekt je izgrađen na dvije etaže, ali nismo u njega ulazili zbog opasnosti od zmija. Donja etaža se prostire na približno pola tlocrta, dok je na gornjoj etaži pola objekta zatvoreno, a pola je samo naktriveno nadstrešnicom. Pretpostavka je da je stolarija drvena, jednoslojna.	Objekt je potrebno barem minimalno renovirati prije korištenja.
Trafostanica	Prema informacijama koje sam dobio, trafostanica je funkcionalna te se iz nje pogon opskrbljuje električnom energijom. Pretpostavka je da je konstrukcija armirano-betonska ili zidana. Krov je od profiliranog lima.	Ne procjenjuje se kao zasebni objekt.
Pogon	Pogon je najistočniji objekt u kompleksu. Objekt je dijelom zidan, a dijelom ima armirano-betonsku konstrukciju. U dijelu u kojem smo imali pristup je završna obrata poda teraco. Objekt nije održavan te su vidljivi prodori vode kroz krov koji su oštetili konstrukciju. Na mjestima kojima smo imali pristup uočeno je otpadanje žbuke i razvoj plijesni. Prema slikama iz zraka pretpostavljam da je krov objekta izrađen od azbest-cementnih ploča.	Objekt je etažiran te je dijelom u vlasništvu JP Komunalac d.o.o., a dijelom u vlasništvu Poslovnog inkubatora Hrvatska Kostajnica d.o.o. Pounje Trikotaža d.d. je vlasnik udjela od 1195/1311. Objekt je potrebno adaptacijom dovesti u upotrebljivo stanje.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Uprava	Upravna zgrada je zgrada uredske namjene koja se prostire na dvije nadzemne etaže. Pretpostavka je da je konstrukcija zidana, dok je pokrov od azbest-cementnih ploča. Unutarnja stolarija je drvena, a podne obloge su od tapisona i kamenih ploča. Zidovi su gletani i bojani. U zgradi postoji instalacija grijanja putem radijatora.	Uslijed prokišnjavanja krova, stropne AB ploče su oštećene tako da je na mjestima vidljiva armatura jer je otpao zaštitni sloj betona, a sama armatura je korodirala. Da bi bio upotrebljiv, ovaj objekt je potrebno renovirati.
Skladište	Pretpostavka je da je ovo armirano-betonski objekt, s krovom od azbest-cementnih ploča. Jedan dio (južni) objekta je još uvijek u funkciji skladišta, te su tamo uskladištene neprodane zalihe robe od Pounja. Procijenjena visina skladišta je oko 5-6 metara. U jednom njegovom (sjevernom) dijelu su instalirani regali tako da se može držati roba u više razina. Police su čelične. Središnji dio objekta je razrušen, te nije funkcionalan. Sjeverni dio objekta je na dvije etaže te bi se mogao koristiti kao ured.	Prije komercijalizacije objekt je potrebno isprazniti te barem minimalno adaptirati. Srušeni dio objekta se ne može komercijalizirati. Preporučljivo je da ga se ukloni prije nego eventualni novi korisnici počnu koristiti kompleks kako ne bi predstavljao opasnost za njih.
Dom zdravlja	Ovo je objekt na dvije etaže, od kojih pretpostavljam da donja ima armirano-betonsku konstrukciju, dok gornja etaža ima drvenu konstrukciju. Pretpostavka je da je stolarija drvena, a krov je od azbest-cementnih ploča. Kako je objekt služio kao dom zdravlja za zaposlenice kompleksa, pretpostavljamo da mu je tlocrtna konfiguracija pogodna za uredsku namjenu.	Objektu nisam mogao pristupiti zbog opasnosti od zmija te ga nisam pregledao iznutra. Obzirom na njegov vanjski izgled i opće vanjsko stanje, pretpostavka je da je objektu potrebna adaptacija kako bi mogao biti stavljen u funkciju.
Učenička šivaonica	Ovaj objekt je hala koja je služila kao šivaonica. Pretpostavka je zidana/armirano-betonska konstrukcija i azbest-cementni pokrov. Objekt ima metalna vrata te visoke prozore koji omogućuju prirodno osvjetljenje radnog prostora. Visina objekta je procijenjena na 4-5 metara.	Na slikama iz zraka je vidljivo da je krov oštećen te ga je potrebno sanirati prije upotrebe objekta.
Dorada	Dorada je još jedna hala u kompleksu koja se sastoji od nekoliko spojenih objekata. Visina hale je ista kao i kod Učeničke šivaonice, a pretpostavka je da je i konstrukcija slične specifikacije. Krov na hali je od profiliranog lima.	Ova hala još uvijek sadrži strojeve koji nisu predmet ove procjene, ali svakako bi ih trebalo ukloniti prije eventualnog iznajmljivanja hale. Načelno je hala iznutra u korektnom stanju, a potreba za adaptacijom ocijenit će se prema potrebama budućih korisnika. Na jednom dijelu je oštećen krov tako da na tom dijelu prostor nije zaštićen od atmosferilija.
Restoran i skladište restorana	Ovi objekti su izgrađeni u nastavku upravne zgrade, a služili su kao kuhinja i restoran te skladište restorana koje je tokom godina nadograđivano kako su se mijenjale operativne potrebe. Specifikacija ovih zgrada slična je upravnoj zgradi, pretpostavka je zidana i armirano-betonska konstrukcija, krov je od azbest-cementnih ploča, stolarija drvena.	Slično kao i upravnoj zgradi, ovim objektima je potrebna adaptacija kako bi mogli biti stavljeni u funkciju.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Krojačnica	Krojačnica je hala koja sadrži AB nosive stupove na koje su oslonjeni krovni čelični rešetkasti nosači, na koje je pričvršćen pokrov od profiliranog lima. U krojačnici je provedena ventilacija za koju nemam informaciju je li u funkciji. Pod je betonski s protuprašnim premazom. U gornjim dijelovima zidova krojačnica ima prozore radi prodora dnevnog svjetla.	U krojačnici su još uvijek strojevi koji nisu predmet ove procjene. Ne mogu pretpostaviti njihovu funkcionalnost i vrijednost, ali svakako bi ih trebalo ukloniti i halu isprazniti prije eventualne komercijalizacije.
Kotlovnica	Ovaj objekt je prizemnica, procijenjene visine od maksimalno 4-5 metara. U njemu je kotlovnica koja je služila za pripremu tople vode za grijanje kompleksa. Prema informacijama koje sam dobio od predstavnice investitora, grijanje je u cijelom kompleksu u kvaru, osim u upravnoj zgradi, tako da je pretpostavka da oprema u ovoj zgradi nije u funkciji.	Slično kao i drugi objekti u kompleksu, ni kotlovnica nije u dobrom stanju te joj je potrebna adaptacija. Za razliku od većine drugih objekata, nema vidljiva oštećenja na krovu.
Ravna i kružna pletiona / spojni objekt	Ovo je najveći objekt u kompleksu, a pretpostavka je da je konstrukcija armirano-betonska. Visina objekta je oko 7-8 metara. Unutar objekta se još uvijek nalazi značajna količina strojeva i opreme koja djeluje zastarjelo te je njena vrijednost upitna i vjerojatno će svu opremu biti potrebno ukloniti prije komercijalizacije objekta. Ovaj objekt je zbog svoje veličine, konstrukcije i konfiguracije vjerojatno komercijalno najzanimljiviji u objektu jer najbliže odgovara opisu moderne hale ili skladišta prema današnjim specifikacijama.	Sudeći po slikama iz zraka, dio limenog pokrova je odnio vjetar te je također uništena i toplinska izolacija krova na tom dijelu. Generalno, u objekt prodire voda na puno mjesta te ga je potrebno temeljito sanirati kako bi mogao biti upotrebljiv.
Radionica	Radionica je zidani objekt s čeličnom krovnom konstrukcijom i azbest-cementnim pločama kao pokrovom. Vanjska stolarija je drvena. Dio objekta je samo nadstrešnica, tj. nije zatvoren.	Prema navodima predstavnice vlasnika zgrade, ovaj objekt je u zakupu, a koristi se kao automehaničarska radionica. Objekt je u sličnom trošnom stanju kao i ostatak kompleksa.
Malo skladište	Ovo je manji objekt lociran s južne strane krojačnice. Pretpostavka je da je konstrukcija zidana, stolarija drvena, a krov je od azbest-cementnih ploča.	Objektu nisam mogao pristupiti zbog opasnosti od zmija te ga nisam pregledao iznutra. Obzirom na njegov vanjski izgled i opće vanjsko stanje, pretpostavka je da je objektu potrebna adaptacija kako bi mogao biti stavljen u funkciju.

Tablica 3: Opisi objekata i napomene

Na istočnoj strani kompleksa proizvodnog pogona je neizgrađeno zemljište koje sam procijenio odvojeno obzirom da smatram da to zemljište nije nužno za funkcioniranje objekata unutar kompleksa (u smislu manevarskih ili prometnih površina). Mišljenja sam da bi se zemljište moglo utržiti zasebno od ostatka kompleksa te je zato posebno procijenjeno.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Hrvatska Kostajnica, navedeno zemljište je namjene I1: gospodarska namjena – proizvodna. Približna površina zemljišta je 11.600m^2.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Slika 4: Zemljište koje je procijenjeno odvojeno od objekata u kompleksu

Prema Članku 69. navedenog prostornog plana, u sklopu zona proizvodnih sadržaja gradnja treba biti tako koncipirana da:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi do 60%
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi do 80%
- Najmanje 20% od ukupne površine građevinske čestice mora biti ozelenjeno.

Građevinske čestice u zoni proizvodnih sadržaja moraju biti odijeljene od građevinskih čestica stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje zelenim pojasom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom ili javnom prometnom površinom.

Zemljište je kao i ostatak kompleksa priključeno na svu potrebnu infrastrukturu te ga u tom smisli smatram opremljenim za gradnju.

U skladu s navedenim, smatram da se navedeno zemljište može smatrati zasebnom građevinskom česticom te da se na njemu mogu po potrebi graditi dodatni objekti.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

5 Procjena vrijednosti nekretnine

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosna na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u digitalne izvode iz vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivena dokumentacija ne odgovara originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina 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 o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Kako su hale u predmetnom kompleksu, kao i poslovni prostor u centru, komercijalne nekretnine koje prihode mogu ostvarivati putem zakupa, za izgrađene čestice smo primijenili ovu metodu.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena metoda korištena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenog zemljišta, kao i za određivanje zakupnina u poslovnim prostorima.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su zakupljene i prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnina koja se procjenjuju.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Usporedne vrijednosti nekretnina

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninama koja su predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od pet godina, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.

U statističku obradu i izračun uzeli smo četiri nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima.

Transakcije koje su se koristile prilikom procjene prikazane su u tablicama u nastavku.

Br.	Županija	Grad/Općina	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m^2)	Cijena €/m^2
1	SMŽ	Lekenik	20.09.2021	33.418	5.858	5,70
2	SMŽ	Lekenik	04.01.2022	39.453	6.989	5,65
3	SMŽ	Novska	23.02.2021	14.035	2.253	6,23
4	SMŽ	Brestača	11.11.2019	22.215	5.225	4,25
5	SMŽ	Lekenik	28.12.2021	23.106	3.454	6,69

Tablica 5: Usporedne transakcije vrijednosti industrijskog građevinskog zemljišta u Sisačko-moslavačkoj županiji

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Br	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m^2)	Cijena €/m^2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja Q4 2022. (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvr. izjednačena cijena (€/m^2)
1	20.09.2021	33.418	5.858	5,70	122,6	146,2	1,19	6,80
2	04.01.2022	39.453	6.989	5,65	132,3	146,2	1,11	6,24
3	23.02.2021	14.035	2.253	6,23	115,7	146,2	1,26	7,87
4	11.11.2019	22.215	5.225	4,25	109,6	146,2	1,33	5,67
5	28.12.2021	23.106	3.454	6,69	124,4	146,2	1,18	7,86
	Prosječna vrijednost							6,89

Tablica 6: Međuvremensko izjednačavanje transakcija zemljišta

Br.	Županija	Grad/Općina	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m^2)	Cijena €/m^2
1	SMŽ	Petrinja	16.03.2023	400	400	1,00
2	SMŽ	Vrginmost	09.11.2022	5.000	5.046	0,99
3	SMŽ	Glina	20.04.2022	133	101	1,32
4	SMŽ	Novska	30.03.2022	420	240	1,75
5	SMŽ	Petrinja	04.02.2022	133	100	1,33

Tablica 7: Usporedne transakcije zakupa industrijskih/skladišnih prostora u Sisačko-moslavačkoj županiji

Br	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m^2)	Cijena €/m^2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja Q4 2022. (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvr. izjednačena cijena (€/m^2)
1	16.03.2023	400	400	1,00	146,2	146,2	1,00	1,00
2	09.11.2022	5.000	5.046	0,99	146,2	146,2	1,00	0,99
3	20.04.2022	133	101	1,32	140,8	146,2	1,04	1,37
4	30.03.2022	420	240	1,75	132,3	146,2	1,11	1,93
5	04.02.2022	133	100	1,33	132,3	146,2	1,11	1,47
	Prosječna vrijednost							1,35

Tablica 8: Međuvremensko izjednačavanje transakcija zakupa industrijskih/skladišnih prostora

Br.	Županija	Grad/Općina	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m^2)	Cijena €/m^2
1	SMŽ	Novska	26.06.2023	250	45	5,62
2	SMŽ	Hrvatska Dubica	14.06.2023	550	166	3,31
3	SMŽ	Hrvatska Kostajnica	29.07.2022	300	57	5,26
4	SMŽ	Hrvatska Kostajnica	02.01.2023	190	50	3,80
5	SMŽ	Hrvatska Kostajnica	30.12.2021	173	50	3,46
5	SMŽ	Hrvatska Kostajnica	28.02.2022	159	40	3,98

Tablica 9: Usporedne transakcije zakupa poslovnih prostora u Sisačko-moslavačkoj županiji

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Br	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina (m²)	Cijena €/m²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja Q4 2022. (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvr. izjednačena cijena (€/m²)
1	26.06.2023	250	45	5,62	146,2	146,2	1,00	5,62
2	14.06.2023	550	166	3,31	146,2	146,2	1,00	3,31
3	29.07.2022	300	57	5,26	139,7	146,2	1,05	5,51
4	02.01.2023	190	50	3,80	146,2	146,2	1,00	3,80
5	30.12.2021	173	50	3,46	124,4	146,2	1,18	4,07
6	28.02.2022	159	40	3,98	132,3	146,2	1,11	4,39
	Prosječna vrijednost							4,45

Tablica 10: Međuvremensko izjednačavanje transakcija zakupa poslovnih prostora

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Detaljni izračun procjene vrijednosti svake od nekretnina dan je u Prilogu 4.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Zaključak

Prema izvršenom izračunu utvrđena je sljedeća tržišna vrijednost nekretnina opisanih u Poglavlju 4 ovog izvješća:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

€ 1.740.000 (milijunsedamstočetrdesettisuća eura)

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetne nekretnine.

Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez na promet nekretnina. Porez na dodanu vrijednost također nije obračunat i zaračunava u skladu sa zakonskim odredbama koje reguliraju obračun PDV-a u prometu nekretnina.

Iskazana vrijednosti nekretnina može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cjelovitog izvješća kao i svih priloga ovom izvješću, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Podaci su prikupljeni iz pouzdanih izvora ali vještak ne može snositi odgovornost za njihovu točnost.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe i te se ne smije javno objaviti u cijelosti, niti bilo koji njegov dio, bez prethodnog pisanog pristanka vještaka.



Hrvoje Kvasnička, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 1 – ZK izvatci

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 1098

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	419	**MADŽARI**			**409**	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA			297	
		DVORIŠTE			112	
		UKUPNO:			**409**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.02.2016.g. pod brojem Z-2776/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O DOZVOLI ZA UPOTREBU, KLASA: UP-I-02-III-156/1980 07.04.1980, da je dostavljen akt za uporabu građevine stambeno poslovne zgrade na čkbr. K 419	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 60/1143 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	POSLOVNI PROSTOR I- u prizemlju zgrade, prvi s desna, gledano sa ulice, trgovina tekstilnim proizvodima "Pounje" koja se sastoji od: prodajnog prostora, kancelarije, garderobe i sanitarnog čvora, ukupne netto korisne površine od 60,30 m2	
	"POUNJE" TRIKOTAŽA D.D., HRVATSKA KOSTAJNICA	
	2. Suvlasnički dio: 50/1143 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	POSLOVNI PROSTOR II- u prizemlju zgrade, drugi s lijeva, gledano sa ulice, prije prodavaonice obuće "Una" koji se sastoji od prodavaonice, skladišta i sanitarnog čvora, ukupne netto korisne površine 49,45 m2	
	"BOROVO" D.D., VUKOVAR	
	3. Suvlasnički dio: 20/1143 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	POSLOVNI PROSTOR III- u prizemlju zgrade, dostupan kroz trijem, vjetrobran hodnik s lijeve strane stubišta I. (gledano s ulice) sada u funkciji (frizerski salon), koji se sastoji od: poslovnog prostora i odvojenog sanitarnog čvora sa prilazom iz zajedničkog hodnika, ukupne netto korisne površine od 20,20 m2	
	MIJATOVIĆ ZORAN, OIB: 01163635955, ULICA 6.KOLOVOZA1995.14, 44430 HRVATSKA KOSTAJNICA	
	4. Suvlasnički dio: 65/1143 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 1098**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (60/1143)			
1.1	Primljeno: 18. studenog 2009. Z-1105/09 Na temelju Ugovora o kratkoročnom revolving kreditu u devizama od 10. studenog 2009.god., broj: 2200122953, solemniziranog po javnom bilježniku Višnji Antoš-Kovačićek iz Petrinje, Trg dr. Franje Tuđmana br. 7, broj:OV-9482/09, te Izvatka iz sudskog registra od 13. studenog 2009.god., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 60.000, 00 EUR, uvećano za ugovorene naknade, zakonsku zateznu kamatu, troškove i redovnu kamatu u visini od 10,90% godišnje, promjenjivom i ostalim uvjetima iz zaključenog Ugovora, sa rokom otplate od 12 mjeseci, te dospijećem do 15. studenog 2010.god., za korist: **CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB**	60.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 1 (60/1143)			
2.1	Zaprimljeno 28.01.2011. broj Z-81/11 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu sa valutnom klauzulom u EUR broj: 2200130728 od 26. siječnja 2011. godine, solemniziran kod javnog bilježnika Višnje Antonoš-Kovačićek iz Petrinje, Trg dr. Franje Tuđmana pod brojemj :OV-59/11 dana 28. siječnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 39.696,11 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan zaključenja ugovora uvećano za ugovorene naknade, zakonsku zateznu kmatu, troškove i redovnu kamatu u visini od 11,20% godišnje, promjenjivom i ostalim uvjetima iz zaključenog ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR broj: 2200130728 od 26. siječnja 2011. godine, za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**	39.696,11 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 1 (60/1143)			
3.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
2. Na suvlasnički dio: 7 (65/1143)			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 1937

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**112**	**ORANICA**			**3158**	
		ORANICA U POLJICI			3158	
2.	**120/1**	**ZGRADA**			**38**	
		ZGRADA U POLJICI			38	
3.	**120/3**	**ZGRADA**			**40**	
		ZGRADA U POLJICI			40	
4.	**120/9**	**ZGRADA**			**115**	
		ZGRADA U POLJICI			115	
5.	**120/10**	**ZGRADA**			**128**	
		ZGRADA U POLJICI			128	
6.	**120/18**	**ZGRADA**			**121**	
		ZGRADA U POLJICI			121	
7.	**120/19**	**ZGRADA**			**128**	
		ZGRADA U POLJICI			128	
8.	**120/20**	**ZGRADA**			**18**	
		ZGRADA U POLJICI			18	
9.	**120/21**	**POLJICE**			**40678**	
		ZGRADA			33	
		DVORIŠTE			40645	
10.	**120/22**	**POLJICE**			**3531**	
		ZGRADA			3531	
11.	**158**	**SKLADIŠTE I DVORIŠTE**			**493**	
		SKLADIŠTE SA DVORIŠTEM U GRADU			493	
12.	**192/1**	**VRT**			**306**	
		VRT GRADILIŠTE PALONKA U GRADU			306	
13.	**192/3**	**DVORIŠTE**			**101**	
		DVORIŠTE U GRADU			101	
14.	**192/4**	**DVORIŠTE**			**86**	

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 1937**

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		DVORIŠTE U GRADU			86	
		UKUPNO:			**48941**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 26. kolovoza 2002. Z - 724/02 Zabilježba da stranka nije priložila lokacijsku dozvolu za zgradu	
2.1	Primljeno: 29. kolovoza 2005. Z - 692/05 Zabilježba da stranka nije dostavila građevnu i uporabnu dozvolu za upis objekta na čkbr. 3771/18	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D. , RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 26. lipnja 1998. Z - 325/98 Zabilježba da nije dostavljena uporabna dozvola za upis objekta u A na čkbr. 120		
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	Glavni uložak
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
2.3	Zaprimljeno 28.07.2015.g. pod brojem Z-4662/2015 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4071 k.o KOSTAJNICA		na 2.1

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 1937**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4115 k.o KOSTAJNICA		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.09.2016.g. pod brojem Z-13400/2016 ZABILJEŽBA, ŽALBA, ŽALBA 16.09.2016, na rješenje Z-131/16 od 26. kolovoza 2016. godine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka (Z- 10944/2021) radi osiguranja novčane tražbine- na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku.		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 1937**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4115 k.o KOSTAJNICA		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.09.2016.g. pod brojem Z-13400/2016 ZABILJEŽBA, ŽALBA, ŽALBA 16.09.2016, na rješenje Z-131/16 od 26. kolovoza 2016. godine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka (Z- 10944/2021) radi osiguranja novčane tražbine- na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku.		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 1947**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB		
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-14931/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE BROJ: OVR-1562/2017 02.10.2017, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 7.1

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**120/8**	**ZGRADA U POLJICI**			**3110**	
		UKUPNO:			**3110**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
" POUNJE" - TRIKOTAŽA DD, RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 26. lipnja 1998. Z - 325/98 Zabilježba da nije dostavljena uporabna dozvola za upis zgrade na čkbr. 120		
2.			
2.1	Primljeno: 25. kolovoza 2005. Z - 684/05 Na temelju Prijedloga HBOR od 24. kolovoza 2005.god., i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 29. srpnja 2005., javnobilježnički potvrđenog 24. kolovoza 2005., pod brojem:OU-566/2005, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj:HFPG-3/97 s pripadajućim dodacima, u iznosu od 1.945.383,42 kuna(slovima: milijundevetstočetrdesetpettisućatristoosamdesettrikuneičetrdesetdvijelipe), što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za 1(jedan) EUR na dan 16.02.2005., (slovima:šesnaesti veljače dvije tisućepete)godine, predstavlja protuvrijednost od 259.259,84 EUR (slovima: dvijestpedesetdevettisućadvijestpedesetdeveteuraiosamdesetčetiricenta) uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uz kamatnu stopu od 2% (dvaposto), dospjelosti i druge uvjete sukladno Ugovoru o kreditu broj:HFPG-3/97 s pripadajućim dodacima, za korist:	1.945.383,42 KN	

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2381**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK , STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB		
3.			
3.1	Primljeno: 18. srpnja 2007. godine Z - 655/07 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 17. srpnja 2007. godine broj: Ovr-76/07, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 631.222,80 kuna, kamata na taj iznos od 42.200,45 kuna, obračunatih od dospijelosti glavnog potraživanja pa do 03. srpnja 2007. godine, zakonski zateznih kamata na iznos glavnice od 631.222,80 kuna tekućih od dana 04. srpnja 2007. godine pa do isplate, te troškova postupka u iznosu od 6.760,00 kuna, za korist: **MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK**	631.222,80 KN	
3.2	zabilježba ovršivosti tražbine		
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-14931/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE BROJ: OVR-1562/2017 02.10.2017, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 6.1

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2846

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**120/11**	**ZGRADA U POLJICI**			**771**	
		UKUPNO:			**771**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
" POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D., RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
3.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2846**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DOBROVOLJNOM ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 09.11.2018, radi osiguranja dospjelih neplaćenih obveza u iznosu od 2.032.628,33 (dvamilijunatridesetdvijetisućešestodvadesetosam i 33/100) kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	2.032.628,33 HRK	Sporedni uložak
3.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, da je zalog uknjižen u zk. ul. br. 2902 k. o. Kostajnica na Etažnom vlasništvu (E1), kao glavnom ulošku.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-10492/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 29.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.253,10 EUR (slovima: šezdesetosamtisućadvjestopedeset-trieuraidesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Sporazuma na predmetnim nekretninama, za korist: **MAKO MM D.O.O., OIB: 89033192167, CESTA VII 131/B, LJUBLJANA, NOVO POLJE**	68.253,10 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 6.1

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2861

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6992/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/6	ZGRADA U POLJICI			451	
		UKUPNO:			451	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
" POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D., RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 26. lipnja 1998. Z - 325/98 Zabilježba da nije dostavljena uporabna dozvola za upis objekta na čkbr. 120/6		
2.			
2.1	Primljeno:15. prosinca 1999. Z - 714/99 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini od 12. studenog 1999., ovršnog javnobilježničkog akta i Izjave od 20. prosinca 1999., broj: 277, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 30.000,00 EUR (slovima: tridesettisućaeura) prema srednjem tečaju Hrv. narodne banke važećem na dan izvršenja svakog pojedinog posla, uvećano za pripadajuće naknade i troškove, te ujedno brisano vremensko ograničenje za odobravanje kredita i izdavanje bankarskih garancija **NAVA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 07492912398, TRATINSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB**	30.000,00 EUR	
3.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2861**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA . MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
7.			
7.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2866

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3302/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**120/7**	**ZGRADA U POLJICI**			**1287**	
		UKUPNO:			**1287**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
" POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D., RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 19. travnja 2000. Z - 277/00 Na temelju sporazuma o osiguranju potraživanja od 23. ožujka 2000., ovjeritog kao solemnizirani ovršni javnobilježnički akt, Punomoći od 16. kolovoza 1999., broj: U.B-151/98, Ugovora o dugoročnom kreditu od 23. ožujka 2000., broj: 400/2000, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi, radi osiguranja tražbine za iznos od 1,500.000,00 kuna(slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna) u protuvrijednosti DEM na dan korištenja sa kamatnom stopom od 8,9% godišnje za korist: **HRVATSKA POŠTANSKA BANKA DD, JMBG: 0087939104217, JURIŠIĆEVA 4, ZAGREB**	1.500.000,00 KN	
1.2	Uknjižba prava nadzaloga za tražbinu Hrvatske poštanske banke d.d Zagreb, Jurišićeva 4, za iznos od 1,500.000,00 kuna(slovima: jedanmilijunpetstotisućakuna), za korist: **HRVATSKI ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE, RADNIČKA CESTA 1, ZAGREB**	1.500.000,00 KN	
2.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2866**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 09. studenog 2004. Z - 1075/04 Na temelju sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem prava zaloga i podzaloga na nekretnini od 30. lipnja 2004., god., ovjeritog kao ovršni javnobilježnički akt, Ugovora o dugoročnom kreditu od 30. lipnja 2004.god., broj: 7/2004-Z, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja iznosa tražbine za iznos od 1.785.975,78 kuna(slovima: milijunsedamstoosamdesetpettisućadevetstosedamdesetpetkuna i sedamdesetosamlipa) što preračunato po prodajnom tečaju za EUR iznosi 231.801,46 EUR uvećan za fiksnu kamatnu stopu koja u trenutku zaključenja ugovora iznosi 5% godišnje, za korist: **HRVATSKA POŠTANSKA BANKA DD, JMBG: 0087939104217, JURIŠIĆEVA 4, ZAGREB**	1.785.975,78 KN	
2.2	Temeljem čl. 4 navedenog sporazuma, uknjižuje se pravo nadzaloga na navedenu hipoteku, za korist: **HRVATSKI ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE, RADNIČKA CESTA 1, ZAGREB**		
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
6.			
6.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2866**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2879

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	106/1	ORANICA U POLICAH			1478	
		UKUPNO:			1478	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"POUNJE" TRIKOTAŽA D.D. HRVATSKA KOSTAJNICA, RATKA DJETELIĆA 70		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
3.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2879**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2902

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/4	ZGRADA U POLJICI			1311	
		UKUPNO:			1311	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1195/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
POSLOVNOG PROSTORA BR.III - u uredskom dijelu i radioničkoj hali, koji se sastoji od: 1. Kancelarija br. 3 od 30,25 m2 2. Radionička hala br.7 od 832,30 m2 3. Hodnika br. 8 od 141,00 m2 4. Galerije br. 8 od 191,25 m2 ukupno 1194,8 m2 korisne površine "POUNJE" TRIKOTAŽA D.D., RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	
2. Suvlasnički dio: 55/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
POSLOVNOG PROSTORA BR.II - u uredskom dijelu građevine, a koji se sastoji od tri uredska prostora i to: 1. Ured br.4 od 16,10 m2 2. Ured br. 5 od 11,25 m2 3. Radionica br. 6 od 28,10 m2 ukupno 55,45 netto korisne površine JP " KOMUNALAC " D.O.O., UNSKA 1, HRVATSKA KOSTAJNICA		
3. Suvlasnički dio: 61/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2902

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/4	ZGRADA U POLJICI			1311	
		UKUPNO:			1311	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	**Suvlasnički dio: 1195/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** **POSLOVNOG PROSTORA BR.III - u uredskom dijelu i radioničkoj hali, koji se sastoji od:** **1. Kancelarija br. 3 od 30,25 m2** **2. Radionička hala br.7 od 832,30 m2** **3. Hodnika br. 8 od 141,00 m2** **4. Galerije br. 8 od 191,25 m2 ukupno 1194,8 m2 korisne površine** **"POUNJE" TRIKOTAŽA D.D., RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA**	
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	
2.	**Suvlasnički dio: 55/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)** **POSLOVNOG PROSTORA BR.II - u uredskom dijelu građevine, a koji se sastoji od tri uredska prostora i to:** **1. Ured br.4 od 16,10 m2** **2. Ured br. 5 od 11,25 m2** **3. Radionica br. 6 od 28,10 m2 ukupno 55,45 netto korisne površine** **JP " KOMUNALAC " D.O.O., UNSKA 1, HRVATSKA KOSTAJNICA**	
3.	**Suvlasnički dio: 61/1311 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**	

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2902**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
POSLOVNOG PROSTORA BR.I - u uredskom dijelu građevine, a sastoji se od dva uredska prostora i to: **1. Kancelarija br. 1 od 30,25 m2** **2. Kancelarija br. 2 od 31,50 m2 ukupno 61, 75 m2 netto korisne površine** **PODUZETNIČKI INKUBATOR HRVATSKA KOSTAJNICA D.O.O ZA TRGOVINU I USLUGE, R. DJETELIĆA 70**		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1195/1311)			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
2. Na suvlasnički dio: 1 (1195/1311)			
2.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DOBROVOLJNOM ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 09.11.2018, radi osiguranja dospjelih neplaćenih obveza u iznosu od 2.032.628,33 (dvamilijunatridesetdvijetisućešestodvadesetosam i 33/100) kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	2.032.628,33 HRK	Glavni uložak vezano uz B 1 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, da je zalog uknjižen u zk. ul. br. 4115, 2846, 4114 k. o. Kostajnica, kao sporednim uloščima.		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 1 (1195/1311)			
3.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-10492/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 29.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.253,10 EUR (slovima: šezdesetosamtisućadvjestopedeset-trieuraidesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Sporazuma na predmetnim nekretninama, za korist: **MAKO MM D.O.O., OIB: 89033192167, CESTA VII 131/B, LJUBLJANA, NOVO POLJE**	68.253,10 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
5. Na suvlasnički dio: 1 (1195/1311)			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2902**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 29.03.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 2928

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12056/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	114	DORADA SUHI DIO U POLJICI			2690	
2.	120/12	ZGRADA U POLJICI			315	
		UKUPNO:			3005	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 " POUNJE " - TRIKOTAŽA D. D. , R. DJETELIĆA KBR. 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno : 26. lipnja 1998. Z - 325/98 Zabilježba da nije dostavljena uporabna dozvola za upis objekta na čkbr. 120.		
2.			
2.1	Primljeno : 06. srpnja 2006. Z - 626/06 Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama od 04. srpnja 2006., godine, ovjerenog kao javnobilježnički akt od 05. srpnja 2006. godine, broj : 0U-763/2006, uknjižuje se pravo zaloga, na nekretninama u A, u iznosu od 1.200.000,00 kuna (slovima: jedanmilijundvjestotisućakuna), sa zakonskom zateznom kamatom od 15 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća svake pojedine mjenice do namirenja, te ostalim pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima, za korist : **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	1.200.000,00 KN	
3.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 2928**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.07.2009. broj Z-667/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini broj 09158020007 od 10. srpnja 2009. godine ovjerenog kao solemnizirani javnobilježnički akt dana 20. srpnja 2009. godine pod brojem OV-8944/09 uknjižuje se pravo zaloga za glavni dug u iznosu od 100.000,00 EUR (slovima: stotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća mjenica, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% (slovima: sedamnaest posto) godišnje, promjenjiva, te ostalim eventualnim kamatama, naknadama i troškovima, sukladno uvjetima iz Sporazuma, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	100.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.03.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 3075

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/15	ZGRADA U POLJICI			512	PRIPIS IZ ULOŠKA 1937
		UKUPNO:			512	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D. , RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 01.07.2015.g. pod brojem Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 26. lipnja 1998. Z - 325/98 Zabilježba da nije dostavljena uporabna dozvola za upis objekta u A na čkbr. 120		
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA**	3.216.431,47 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 3075**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4114 k.o KOSTAJNICA		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-10492/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 29.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.253,10 EUR (slovima: šezdesetosamtisućadvjestopedeset-trieuraidesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Sporazuma na predmetnim nekretninama, za korist: **MAKO MM D.O.O., OIB: 89033192167, CESTA VII 131/B, LJUBLJANA, NOVO POLJE**	68.253,10 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 4114

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/2	ZGRADA U POLJICI			190	PRIPIS IZ ULOŠKA 1937
		UKUPNO:			190	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 "POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D. , RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-160/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist:	3.216.431,47 KN	Sporedni uložak

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 4114**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3075 k.o KOSTAJNICA		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-160/2011 ZABILJEŽBA zabilježuje se ovršivost tražbine		
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DOBROVOLJNOM ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 09.11.2018, radi osiguranja dospjelih neplaćenih obveza u iznosu od 2.032.628,33 (dvamilijunatridesetdvijetisućešestodvadesetosam i 33/100) kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	2.032.628,33 HRK	Sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, da je zalog uknjižen u zk. ul. br. 2902 k. o. Kostajnica na Etažnom vlasništvu (E1), kao glavnom ulošku.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-10492/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 29.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.253,10 EUR (slovima: šezdesetosamtisućadvjestopedeset-trieuraidesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Sporazuma na predmetnim nekretninama, za korist: **MAKO MM D.O.O., OIB: 89033192167, CESTA VII 131/B, LJUBLJANA, NOVO POLJE**	68.253,10 EUR	
5.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 4114**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 28.01.2023. 13:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uloška: 4115

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8720/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**120/16**	**ZGRADA**			**188**	
		ZGRADA U POLJICI			188	
		UKUPNO:			**188**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"POUNJE" - TRIKOTAŽA D.D. , RATKA DJETELIĆA 70, HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-3467/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, FINANCIJSKA AGENCIJA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KLASA: UP-I/110/07/15-01/8209, URBROJ: 04-06-15-8209-14 30.06.2015, OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-160/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-160/11 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. veljače 2011. godine, broj: Ovr-224/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 19. listopad 2010. godine iznosi 3.216.431,47 kn glavnice, kamata na taj iznos od 299.687,36 kn obračunatih od dospjelosti glavnog potraživanja pa do 19. listopada 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 3.216.431,47 kn tekućih od dana 20. listopada 2010. godine, pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 35.160,00 kuna, za korist:	3.216.431,47 KN	Sporedni uložak

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 4115**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK, ISPOSTAVA HRVATSKA KOSTAJNICA		
1.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1937 k.o KOSTAJNICA		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-160/2011 ZABILJEŽBA zabilježuje se ovršivost tražbine.		
1.4	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-4662/2015 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4071 k.o KOSTAJNICA		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 Prvenstveni red upisa: Z-13400/2016 ZABILJEŽBA, ŽALBA, ŽALBA 16.09.2016, na rješenje Z-131/16 od 26. kolovoza 2016. godine		
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DOBROVOLJNOM ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 09.11.2018, radi osiguranja dospjelih neplaćenih obveza u iznosu od 2.032.628,33 (dvamilijunatridesetdvijetisućešestodvadesetosam i 33/100) kn, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	2.032.628,33 HRK	Sporedni uložak
3.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-18579/2018 ZABILJEŽBA, da je zalog uknjižen u zk. ul. br. 2902 k. o. Kostajnica na Etažnom vlasništvu (E1), kao glavnom ulošku.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-10492/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 29.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 68.253,10 EUR (slovima: šezdesetosamtisućadvjestopedeset-trieuraidesetcenti) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Sporazuma na predmetnim nekretninama, za korist: **MAKO MM D.O.O., OIB: 89033192167, CESTA VII 131/B, LJUBLJANA, NOVO POLJE**	68.253,10 EUR	
6.			

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA **Broj ZK uloška: 4115**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 Prvenstveni red upisa: Z-10944/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, u istom prvenstvenom redu u istom prvenstvenom redu kojemu je bilo osigurano zabilježbom radi osiguranja novčane tražbine- pokrenutog postupka (Z-10944/2021) na ime glavnice u iznosu od 325.597,54 HRK uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje teku od dana 30. 3. 2021. g. (dan poslije IZVODA iz poslovnih knjiga) do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet (5) postotnih poena, - Na ime redovne kamate u iznosu od 173.291, 25 HRK - Na ime zatezne kamate u iznosu od 127.654,84 HRK te na ime ostalih potraživanja u iznosu od 12.723,12 HRK - Kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.065,00 HRK uvećanih za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos tih troškova teku od 22. studenog 2021. kao dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**	325.597,54 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021, da je zalog označen u zk.ul. 1098 ulošku kao glavnom ulošku		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-8720/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-32/2021 23.11.2021		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2023.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 2 – Izvod iz katastarskog plana

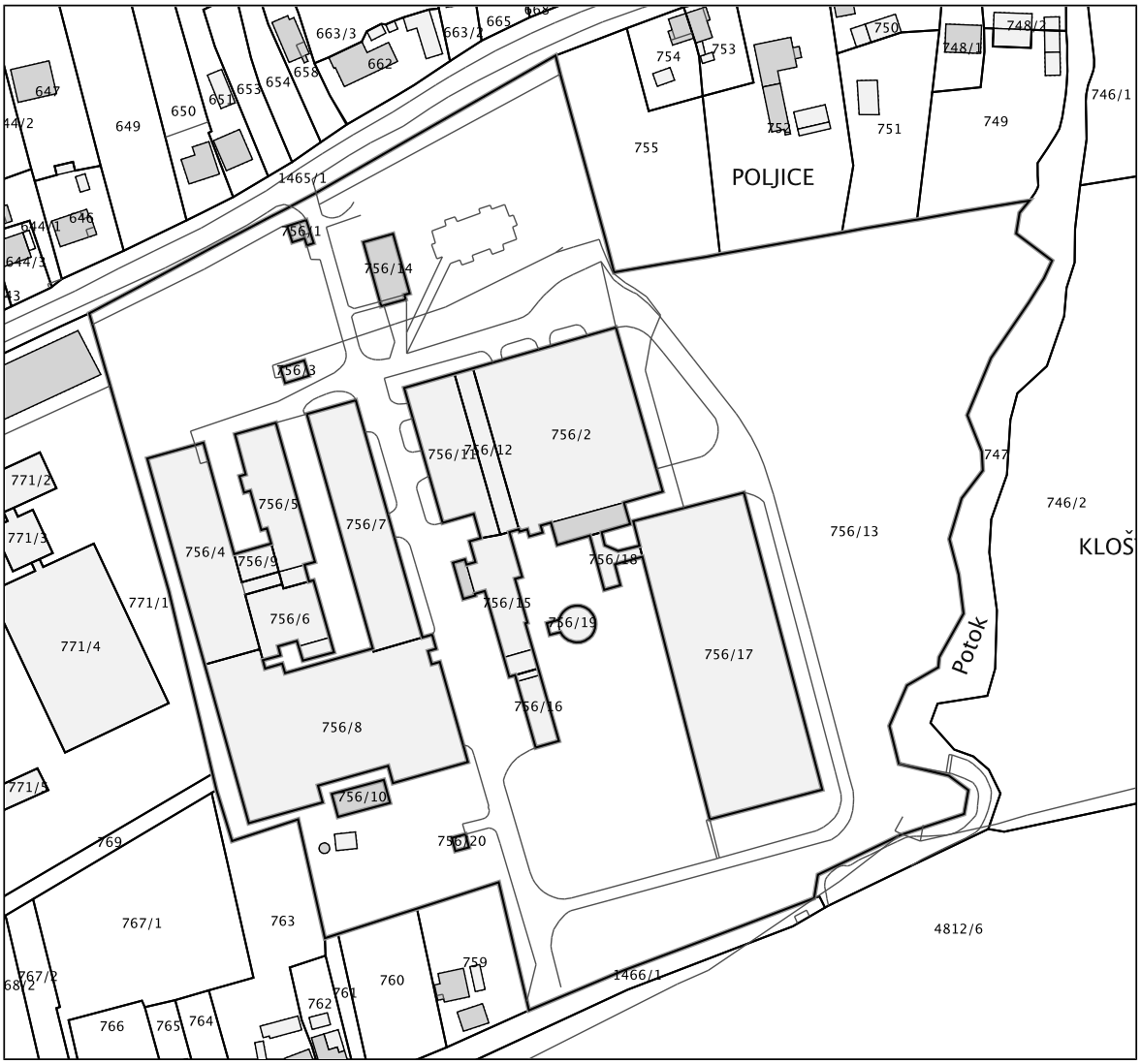
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOSTAJNICA
k.č.br.: 756/13

Stanje na dan: 24.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

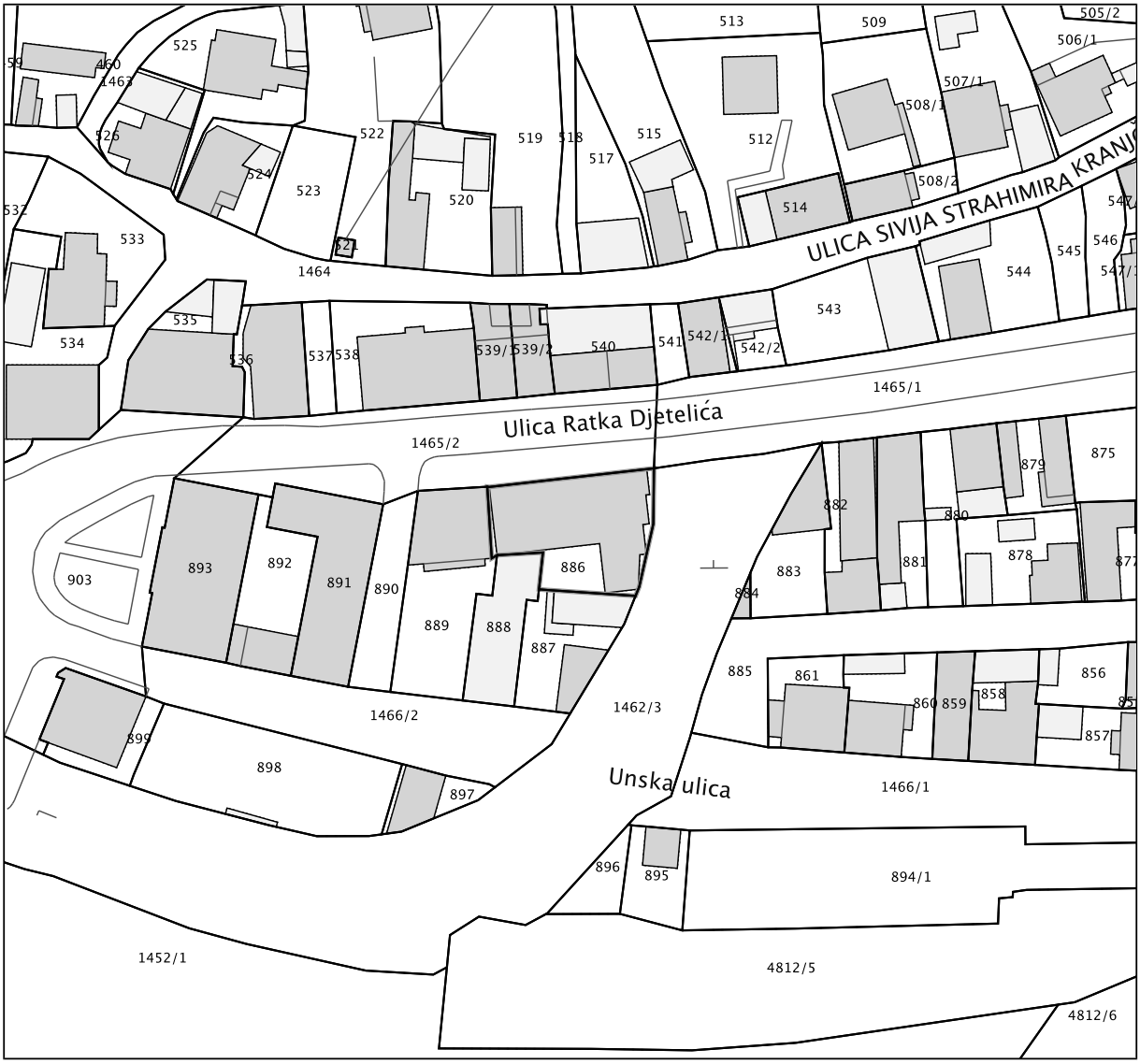
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOSTAJNICA
k.č.br.: 886

Stanje na dan: 05.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 3 – Fotografije



Proizvodni pogon iz zraka



Proizvodni pogon iz zraka



Ravna i kružna pletiona (napomena: oštećen krov u gornjem lijevom dijelu)



Krojačnica i malo skladište u prvom planu



Radionica i kotlovnica (krojačnica lijevo, ravna i kružna pletiona desno)



Pogon, uprava i skladište

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Uprava (skladište u pozadini)



Pogon



Skladište (uprava desno). Središnji dio zgrade skladišta je urušen



Učenička šivaonica, dorada (ravna i kružna pletiona u pozadini)



Dom zdravlja



Portirnica

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Skladište



Skladište



Krojačnica



Krojačnica



Skladište (zapadna fasada)



Kuhinja i skladište

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Uprava – istočna fasada



Uprava – ulazni prostor



Uprava – kotlovnica



Uprava – unutrašnjost



Uprava – hodnici



Uprava – hodnici

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Uprava – uredi



Uprava – uredi (stropovi su oštećeni uslijed prodora vode)



Uredski dio skladišta



Pogon izvana



Pogon iznutra



Trafostanica

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Dom zdravlja



Dom zdravlja



Portirnica



Portirnica



Učenička šivaonica



Dorada

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Dorada



Dorada



Dorada



Spojni objekt



Spojni objekt



Ravna i kružna pletiona

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Ravna i kružna pletiona



Dorada



Ravna i kružna pletiona



Neizgrađeno zemljište na istočnoj strani kompleksa



Krojačnica



Radionica i kotlovnica

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.



Prodajni prostor



Zgrada u kojoj je prodajni prostor



Prodajni prostor: unutrašnjost



Prodajni prostor: unutrašnjost

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 4 – Izračun vrijednosti nekretnina

k.č.br.	Naziv objekta	Hala (m²)	Ured/ PP (m²)	P. zemlj. (m²)	Vrijed. zemlj. (€)	Zakup hala (€/god)	Zakup ured/ poslovni prostor (€/god)	Godišnji zakup (€)	Op. troškovi (%)	Op. Troš. (€)	Ukam. vrijednosti zemljišta - stopa	Ukam. vrijednosti zemljišta - iznos (€)	Godišnji neto prihod građevine (€)	OOVK (god)	Multi-plikator	Vrijed. građ. bez zemljišta (€)	Trošk. uređenja (€/m2)	Trošk. uređenja (€)	Tržišna vrij. (€)
756/1	Portirnica		30	38	262	0	1.440	1.440	9,0	130	11%	29	1.282	25	8,60	11.021	100	3.000	8.284
756/9	Skladište kuhinje - aneks	100		115	794	1.680	0	1.680	9,0	151	11%	87	1.442	25	8,60	12.397	100	10.000	3.191
756/10	Malo skladište	200		239	1.649	3.360	0	3.360	9,0	302	11%	181	2.876	25	8,60	24.735	100	20.000	6.384
756/18	Spojni objekt	121		121	835	2.033	0	2.033	9,0	183	11%	92	1.758	25	8,60	15.119	40	4.840	11.114
756/17	Ravna i kružna pletiona	3400		3.531	24.364	57.120	0	57.120	9,0	5.141	11%	2.680	49.299	25	8,60	423.973	40	136.000	312.337
765/5	Uprava		1100	635	4.382	0	52.800	52.800	9,0	4.752	11%	482	47.566	25	8,60	409.068	120	132.000	281.449
756/8	Krojačnica	3110		3.110	21.459	52.248	0	52.248	9,0	4.702	11%	2.360	45.185	25	8,60	388.593	40	124.400	285.652
756/11	Učenička šivaonica	720		771	5.320	12.096	0	12.096	9,0	1.089	11%	585	10.422	25	8,60	89.631	40	28.800	66.151
756/6	Skladište kuhinje	420		451	3.112	7.056	0	7.056	9,0	635	11%	342	6.079	25	8,60	52.276	40	16.800	38.588
756/7	Skladište (1/3 porušeno)	500	450	1.287	8.880	8.400	21.600	30.000	9,0	2.700	11%	977	26.323	25	8,60	226.379	60	57.000	178.260
756/4	Pogon	1194		1.311	9.046	20.059	0	20.059	9,0	1.805	11%	995	17.259	25	8,60	148.426	50	59.700	97.772
756/2	Dorada	2400		2.690	18.561	40.320	0	40.320	9,0	3.629	11%	2.042	34.649	25	8,60	297.986	50	120.000	196.547
756/12	Dorada	280		315	2.174	4.704	0	4.704	9,0	423	11%	239	4.042	25	8,60	34.757	50	14.000	22.931
756/15	Kotlovnica	480		512	3.533	8.064	0	8.064	9,0	726	11%	389	6.950	25	8,60	59.767	50	24.000	39.300
756/14	Dom zdravlja		340	190	1.311	0	16.320	16.320	9,0	1.469	11%	144	14.707	25	8,60	126.480	170	57.800	69.991
756/16	Radionica	188		188	1.297	3.158	0	3.158	9,0	284	11%	143	2.731	25	8,60	23.490	50	9.400	15.388
	Prodajni prostor u centru		60,3				2.894	2.894	9,0	260	8%		2.634	35	11,65	30.685	100	6.030	24.655
	Neizgrađeno zemljište unutar kompleksa			11.600	80.040														80.040
	Sveukupno																		**€ 1.738.031**
																		Zaokružena vrijednost svih nekretnina:	**€ 1.740.000**

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 5 – Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

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

Broj: 4 Su-1196/2019
Zagreb, 23. listopada 2019.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Kvasničke, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Hrvoje Kvasnička, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Crvenog križa 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Kvasnička, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec,crim.

O tome obavijest:
1. Hrvoje Kvasnička
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 6 – Popis primijenjenih propisa

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći važeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Vlastita baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Prilog 7 – Posebne napomene i izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije i danih informacija korištenih prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

Podaci su prikupljeni iz pouzdanih izvora ali vještak ne može snositi odgovornost za njihovu točnost.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe i javnog objavljivanja bez prethodnog pisanog pristanka vještaka.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Vještak pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023. All rights reserved.

Hrvoje Kvasnička MSc MRICS
Partner

Bricmore Projects
Miramarska 24
10000 Zagreb
Croatia
m. +385 91 4826 102
hrvoje.kvasnicka@bricmore.com

COPYRIGHT © BRICMORE PROJECTS LTD. 2023.

This publication is the sole property of Bricmore Projects Ltd and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Bricmore Projects Ltd.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Bricmore Projects does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.