

ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju
Josip Galinec, raniji zakonski zastupnik

Predmet: **Očitovanje vezano uz nekretnine u Zagrebu,
Zagrebačka cesta 76**

Zakonski zastupnik društva ISTO Industrogradnja d.o.o. Krnica, OIB 01629444750 (dalje: **“ISTO Industrogradnja”**) do otvaranja stečaja, Josip Galinec, za zahtjev Suda od 29. prosinca 2025. dostavlja stečajnom upravitelju dodatne informacije radi pripreme izvještaja za Sud.

I. Ovlašteni procjenitelj, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina Tihomir Begić, dipl.ing., po nalogu ISTO Industrogradnje, izradio je procjenu vrijednosti nekretnine u Zagrebu, Zagrebačka 76 (u naravi stambeno poslovna zgrada, sa stanovima, poslovnim prostorima i garažama, dalje: **„Nekretnina“**), u siječnju 2016. godine.

Procjenom obuhvaćeni posebni dijelovi nekretnine mogu se podijeliti u tri kategorije:

- posebni dijelovi nekretnine prodani do dana otvaranja stečaja krajnjim kupcima,
- posebni dijelovi na kojima je upisana hipoteka Credo banke d.d.
- posebni dijelovi na kojima su upisane hipoteke Centar banke d.d., Partner banke d.d. i Laktić i partneri d.o.o.

Procjenitelj Tihomir Begić je u siječnju 2016. godine ukupnu tržišnu vrijednost svih obuhvaćenih (posebnih dijelova) nekretnina i to:

32 stana ukupne površine 2.030,37 m²;
15 poslovnih prostora ukupne površine 712,24 m² (uz koeficijent 0,75) te
46 garaža ukupne površine 654,67 m² (uz koeficijent 0,60).

procijenio na 38.432.988,75 kuna (5.017.361,45 eura) odnosno 12.995,75 kuna po m² (**1.696,57 eura po m²**).

Procjenitelj Tihomir Begić procijenio je i vrijednost upisanih tereta (na 18.285.657,21 kuna) te tako dobio neto tržišnu vrijednost od **889,36 eura po m²**.

Dokaz: *procjena TB-05/16 iz siječnja 2016. godine*

Pregled posebnih dijelova Nekretnine obuhvaćenih procjenom dan je u nastavku:

Etaža	Opis	P, m2	Kategorija
E-3	stan	36.40	prodano do stečaja
E-5	stan	82.86	ISTO Nekretnine
E-6	stan	79.30	prodano do stečaja
E-12	stan	80.60	ISTO Nekretnine
E-16	stan	50.56	prodano do stečaja
E-17	stan	36.41	prodano do stečaja
E-23	stan	50.56	CREDO
E-27	posl.prostor	53.49	CREDO
E-28	posl.prostor	46.34	CREDO
E-29	posl.prostor	47.35	CREDO
E-33	garaža	17.20	ISTO Nekretnine
E-36	garaža	16.26	ISTO Nekretnine
E-37	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-39	garaža	13.23	CREDO
E-40	garaža	16.47	ISTO Nekretnine
E-42	garaža	1.08	ISTO Nekretnine
E-43	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-44	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-45	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-46	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-47	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-48	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-49	garaža	15.95	ISTO Nekretnine
E-50	garaža	15.95	ISTO Nekretnine
E-55	stan	79.67	prodano do stečaja
E-57	stan	79.98	ISTO Nekretnine
E-58	stan	43.34	ISTO Nekretnine
E-60	stan	79.67	CREDO
E-62	stan	79.98	ISTO Nekretnine
E-67	stan	79.98	ISTO Nekretnine
E-71	stan	36.59	ISTO Nekretnine
E-73	posl.prostor	47.35	CREDO
E-74	posl.prostor	46.34	CREDO
E-75	posl.prostor	52.51	CREDO
E-76	posl.prostor	35.76	CREDO
E-77	posl.prostor	35.31	CREDO
E-81	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-83	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-84	garaža	15.90	ISTO Nekretnine
E-85	garaža	15.90	ISTO Nekretnine
E-86	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-88	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-89	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-90	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-91	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-92	garaža	13.23	ISTO Nekretnine

E-95	stan	79.53	prodano do stečaja
E-100	stan	79.16	CREDO
E-104	stan	46.41	prodano do stečaja
E-105	stan	79.53	prodano do stečaja
E-107	stan	79.67	ISTO Nekretnine
E-108	stan	65.18	ISTO Nekretnine
E-109	stan	36.71	prodano do stečaja
E-110	stan	46.41	ISTO Nekretnine
E-111	posl.prostor	34.36	CREDO
E-112	posl.prostor	46.30	prodano do stečaja
E-113	posl.prostor	47.35	CREDO
E-114	garaža	13.32	prodano do stečaja
E-122	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-125	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-126	garaža	15.47	ISTO Nekretnine
E-127	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-128	garaža	17.44	ISTO Nekretnine
E-130	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-131	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-134	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-136	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-137	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-138	stan	79.31	ISTO Nekretnine
E-140	stan	80.40	prodano do stečaja
E-146	stan	79.31	prodano do stečaja
E-148	stan	80.40	prodano do stečaja
E-149	stan	43.17	prodano do stečaja
E-151	stan	36.23	prodano do stečaja
E-154	stan	79.31	ISTO Nekretnine
E-159	stan	36.23	prodano do stečaja
E-161	stan	42.51	prodano do stečaja
E-164	stan	64.91	prodano do stečaja
E-168	posl.prostor	47.35	CREDO
E-169	posl.prostor	83.18	CREDO
E-170	posl.prostor	46.45	CREDO
E-171	posl.prostor	42.80	CREDO
E-174	garaža	16.26	ISTO Nekretnine
E-175	garaža	13.09	prodano do stečaja
E-178	garaža	17.20	ISTO Nekretnine
E-179	garaža	17.20	ISTO Nekretnine
E-180	garaža	17.20	prodano do stečaja
E-181	garaža	17.20	prodano do stečaja
E-184	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-185	garaža	13.23	ISTO Nekretnine
E-186	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-187	garaža	13.23	prodano do stečaja
E-189	garaža	13.23	prodano do stečaja

II. Nekretnina je procijenjena i u ovršnom postupku koji je Credo banka d.d. u stečaju pokrenula radi prodaje nekretnina na kojima je upisan teret Credo banke d.d., u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj Ovr-1171/2019-83.

Procjenu je po nalogu suda izradio ovlašteni vještak Goran Korica dana 10. veljače 2022. godine. Ovrhovoditelj (Credo banka d.d. u stečaju) i sud su procjenu prihvatili, a istu procjenu prihvatio je i stečajni sud u stečajnom postupku nad ISTO Industrogradnjom (predmet Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj St-401/2024).

Navedenom procjenom obuhvaćeni su samo posebni dijelovi u odnosu na koje je Credo banka d.d. u stečaju upisala razlučno pravo.

Procjenitelj je u veljači 2022. godine Nekretninu procijenio na: **2.105 eura po m2** za stanove, 1.417 eura po m2 za poslovne prostore i 978 eura po m2 za garažu.

Dokaz: elaborat V-98-2022, u predmetu OGS u Zagrebu, posl. broj Ovr-1171/2019-83

III. Konačno, posebni dijelovi Nekretnine u odnosu na koje je Credo banka d.d. u stečaju upisala razlučno pravo prodani su na javnoj dražbi Financijske agencije, u okviru stečajnog postupka u predmetu Trgovačkog suda u Pazine, posl. broj St-401/2024.

Prodajom su ostvarene slijedeće prosječne bruto cijene (prije namirenja troškova prodaje): **3.554,48 eura po m2** za stanove, **1.735,37 eura po m2** za poslovne prostore i **2.593,67 eura po m2** za garažu.

Prema stanju spisa, posebni dio nekretnine (u naravi stan 37) nije prodan jer u danom roku nije uplaćena kupovna, te predmetna nekretnina nije uključena u izračun prosječne ostvarene cijene.

IV. Sukladno izloženom, moguće je prikazati procijenjene vrijednosti i tržišnu cijenu nekretnine:

	<i>procjena TB-05/16</i> iz siječnja 2016. godine	<i>procjena V-98-2022</i> iz veljače 2022. godine	ostvarena cijena (Fina) iz listopada 2025. godine
stanovi	1.697 eura/m2	2.105 eura/m2	3.554 eura/m2
poslovni prostori	1.273 eura/m2	1.417 eura/m2	1.735 eura/m2
garaže	1.007 eura/m2	978 eura/m2	2.594 eura/m2

V. Nekretnine prodane društvu ISTO Nekretnine d.o.o. temeljem Ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. dane su u tablici u nastavku, sa oznakom upisanih tereta:

Etaža	Opis	P, m2	CE1	CE2	CE3	PA 1	LP1
E-5	stan	82.86	CE1	CE2			
E-12	stan	80.60	CE1	CE2			
E-33	garaža	17.20	CE1	CE2			
E-36	garaža	16.26	CE1	CE2			
E-40	garaža	16.47	CE1	CE2			
E-42	garaža	13.08	CE1	CE2			
E-43	garaža	13.23				PA1	
E-44	garaža	13.23				PA1	
E-47	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-48	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-49	garaža	15.95				PA1	
E-50	garaža	15.95				PA1	
E-57	stan	79.98	CE1	CE2			
E-58	stan	43.34			CE3		
E-62	stan	79.98	CE1	CE2			
E-67	stan	79.98	CE1	CE2			
E-71	stan	36.59				PA1	
E-84	garaža	15.90	CE1	CE2			
E-85	garaža	15.90	CE1	CE2			
E-86	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-88	garaža	13.23			CE3		
E-89	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-90	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-91	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-92	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-107	stan	79.67	CE1	CE2			
E-108	stan	65.18	CE1	CE2			
E-110	stan	46.41	CE1	CE2			
E-122	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-125	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-126	garaža	15.47	CE1	CE2			
E-127	garaža	13.23	CE1	CE2			
E-128	garaža	17.44	CE1	CE2			
E-134	garaža	13.23				PA1	
E-136	garaža	13.23				PA1	
E-138	stan	79.31	CE1	CE2			
E-154	stan	79.31	CE1	CE2			
E-174	garaža	16.26	CE1	CE2			
E-178	garaža	17.20	CE1	CE2			
E-179	garaža	17.20					LP1
E-184	garaža	13.23	CE1	CE2			

Na posebnim dijelovima upisani su tereti kako slijedi:

CE1 Zaprimljeno 18.11.2010. broj Z-54889/10

Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.10.2010. godine uknjižuje se založno pravo za iznos od 16,000.000,00 kuna uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukom Banke i zakonskim propisima te prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: **16.000.000,00 KN**, CENTAR BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 89296739230, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 47A, 10000 ZAGREB

CE2 Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-52069/11

Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. rujna 2011.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.315.000,00 kuna (jedanmilijuntristopetnaesttisucakuna) što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 175.520,02 EUR prema srednjem tečaju HNB za EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: **1.315.000,00 KN**, CENTAR BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 89296739230

CE 3 Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-54867/11

Temeljem ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 1087/2010. od 29. listopada 2010., dodatka br. 1 Ugovoru o međusobnom poslovnom odnosu br. 1087/2010. od 23. rujna 2011. javnobilježnički solemniziranog pod brojem: Ov- 17780/11. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.600.000,00 kn što je na dan zaključenja osnovnog ugovora iznosilo 217.940,69 EUR , prema srednjem tečaju Banke, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju sukladno odlukama Banke i zakonskim propisima i ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: **1.600.000,00 KN**, CENTAR BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 89296739230

PA1 Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-25326/10 Temeljem Sporazuma br. 103-2010-120 o zasnivanju založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.05.2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice u iznosu od 13.000.000,00 kuna koja dospijeva po viđenju, a najkasnije 31.12.2011. godine, za korist: **13.000.000,00 KN**

UKNJIŽBA, Ustupanje založnog prava; Ugovor o prodaji tražbine 21.04.2021, Potvrda o uplati cijene i Izjave o ustupu instrumenta osiguranja 18.05.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-25326/10 iznosu od 13.000.000,00 KN s dosadašnjeg vjerovnika Partner banka d.d., Zagreb, Vončinina 2 (OIB: 71221608291), za korist novog založnog vjerovnika: ISTO NEKRETNINE D.O.O., OIB: 78777734730

LP1 Zaprimljeno 04.09.2012. broj Z-42443/12

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj: 9. R/1-173/12 od 27. kolovoza 2012. predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u ukupnom iznosu od **176.116,33 Kn** sa zakonskim kamatama - koje na iznos od 162.360,00 kn teku za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećano za 8 % poena i to od dana 22.01.2011. pa do isplate, - koje na iznos od 5.576,33 kn teku za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećano za 8 % poena i to od dana 28.04. 2011. pa do isplate, - koje na iznos od 8.180,00 kn teku za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem

polugodištu, uvećano za 8 % poena i to od dana 16.03. 2012., pa do isplate, za korist: 176.116,33 KN,
LAKTIĆ & PARTNERI

Izračun vrijednosti predmetnih nekretnina prema navedenim procjenama kao i primjenom
bruto cijena ostvarenih na dražbi, dan je u nastavku:

Etaža	Opis	P, m2	prema procjeni iz 01.2016. godine	prema procjeni iz 02.2022. godine	prema dražbi iz 10.2025. godine
E-5	stan	82.86	142,921	174,420	294,524
E-12	stan	80.60	139,023	169,663	286,491
E-33	garaža	17.20	17,800	16,822	44,611
E-36	garaža	16.26	16,828	15,902	42,173
E-40	garaža	16.47	17,045	16,108	42,718
E-42	garaža	13.08	13,537	12,792	33,925
E-43	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-44	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-47	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-48	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-49	garaža	15.95	16,507	15,599	41,369
E-50	garaža	15.95	16,507	15,599	41,369
E-57	stan	79.98	137,954	168,358	284,287
E-58	stan	43.34	74,755	91,231	154,051
E-62	stan	79.98	137,954	168,358	284,287
E-67	stan	79.98	137,954	168,358	284,287
E-71	stan	36.59	63,112	77,022	130,058
E-84	garaža	15.90	16,455	15,550	41,239
E-85	garaža	15.90	16,455	15,550	41,239
E-86	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-88	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-89	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-90	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-91	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-92	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-107	stan	79.67	137,419	167,705	283,185
E-108	stan	65.18	112,426	137,204	231,681
E-110	stan	46.41	80,050	97,693	164,963
E-122	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-125	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-126	garaža	15.47	16,010	15,130	40,124
E-127	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-128	garaža	17.44	18,049	17,056	45,234
E-134	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-136	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-138	stan	79.31	136,798	166,948	281,906
E-154	stan	79.31	136,798	166,948	281,906
E-174	garaža	16.26	16,828	15,902	42,173
E-178	garaža	17.20	17,800	16,822	44,611

E-179	garaža	17.20	17,800	16,822	44,611
E-184	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
E-185	garaža	13.23	13,692	12,939	34,314
Ukupno			1.887.548	2.179.523	4.090.368

Cijena ugovorena i plaćena za nekretnine prodane društvu ISTO Nekretnine d.o.o. temeljem Ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. godine utvrđena je uzimajući u obzir vještačenja navedena ovom podnesku, kao i činjenicu da su nekretnine opterećene upisanim založnim pravima (u iznosu 4.260.213 eura).

	01.2016.	02.2022.	12.2023.	10.2025.
Ukupna vrijednost	1.887.548	2.179.523		* 4.090.368
Tereti				-4.260.213
NETO VRIJEDNOST				-169.854
PLAĆENA KUPOVNINA			1.576.000	

Neto vrijednost predmetnih nekretnina, čak i prema cijenama ostvarenim na dražbi (u listopadu 2025. godine), je negativna.

Za vrijednost tereta uzete su iznosi glavnica upisani u zemljišne knjige, bez obračuna pripadajućih kamata.

Za vrijednost nekretnina uzeta je ostvarena cijena na dražbi, bez umanjenja za troškove prodaje (procjena oko 10%). Osim toga, na vrijednost je značajno utjecala ostvarena visoka cijena jedne prodane garaže (pod zalogom Credo banke), dok bi prosječna cijena za 30 garaža (pod zalogom Centar banke) trebala bila značajno manja (*).

VI. Odmah nakon potvrde predstečajnog sporazuma nad društvom ISTO Industrogradnja d.o.o. (rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-353/18-76 od 27. veljače 2020. godine) nastupila je pandemija Covid-19, koja je presudno utjecala na poslovanje društva ISTO Industrogradnja d.o.o., obzirom da je isto bilo u velikoj mjeri ovisno o uslugama vezanim uz ugostiteljstvo i studentski smještaj. Prihodi su praktički stali, a troškovi su se nastavili gomilati. Nakon pandemije uslijedio je i velik skok cijene energenata, koji je dodatno opteretio poslovanje.

ISTO Industrogradnja d.o.o. se tijekom i nakon predstečajne nagodbe oslanjala na pozajmice povezanih društava za tekuće poslovanje, kao i izvršavanje ranije preuzetih obveza.

Za dio predmetnih nekretnina u vlasništvu društva (stanovi) prodaja je dogovorena i desetljeće ranije, ali je uvjet zaključenja transakcije bilo brisanje upisanih tereta na nekretninama. Za te su nekretnine sklopljeni predugovori odnosno ugovori o zajmu do ostvarenja uvjeta za sklapanja kupoprodajnog ugovora, uz predaju u posjed tim osobama (Frlan Mirela, Frlan Nikola, Mrkonjić Ivana, Slivar Leon Antun...).

Plan za pokretanje poslovanja ISTO Industrogradnja d.o.o. nakon predstečajne nagodbe pretpostavljao je dogovor sa kreditorima, koji su imali razlučna prava na ukupnoj imovini društva.

ISTO Nekretnine d.o.o. okupile su tražbinu Partner banke d.d., dok sa Centar bankom d.d. u stečaju dogovor nije postignut.

ISTO Industrogradnja d.o.o. ponudila je sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina društvu ISTO Nekretnine d.o.o. kako bi smanjila troškove poslovanja, kao i svoje obveze, ali i omogućila izvršavanje obveza (vezanih uz predmetne nekretnine) prema trećim osobama.

Dana 29. prosinca 2023. godine ISTO Industrogradnja d.o.o. i ISTO Nekretnine d.o.o. sklopile su Ugovor o kupoprodaji nekretnina ("**Ugovor**"). Za sklapanje predmetnog Ugovora prethodno su dane suglasnosti skupština društva prodavatelja i društva stjecatelja.

ISTO Industrogradnja d.o.o. je temeljem predmetnog Ugovora ispostavila kupcu, društvu ISTO Nekretnine d.o.o., račun na iznos utanačene kupoprodajne cijene od **1.576.000,00 eura**. Cijena je plaćena kompenzacijom broj 2024-00001, koja je izrađena u aplikaciji koju društvo koristi za poslove računovodstva i knjigovodstva.

Dokaz: račun 1/01/231, kompenzacija 2024-00001

Transakcija je prijavljena Poreznoj upravi, a Ugovor dostavljen na provedbu nadležnom sudu. Uknjiženo je vlasništvo u korist kupca za dio nekretnina, osim nekretnina na kojima je upisana zabilježba otvaranja stečaja - koja priječi prijenos vlasništva.

Kupac, društvo ISTO Nekretnine d.o.o., prijavilo je izlučno pravo. U dosadašnjem tijeku ovog postupka, niti jedan od stečajnih upravitelja (Alma Opačak i Zdravko Tešić) nije navedeno osporio. Štoviše, oba stečajna upravitelja očitovala su se protiv pokretanja postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a istu odluku donijela je i Skupština vjerovnika.

Treba napomenuti i da je Centar banka d.d. u stečaju prodala je svoju tražbinu (i akcesorna prava) društvu Epsilon Zeta d.o.o. dana 22. kolovoza 2024. godine, devet mjeseci nakon predmetne kupoprodaje.

U Zagrebu, 16. siječnja 2026. godine

Josip Galinec